

# Governos locals i polítiques d'habitatge.

## Balanç i reptes

(juny 2012)

## Articles d'opinió

Observatori Local d'Habitatge

SERGIO NASARRE

### Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge

**Sergio Nasarre Aznar**

Jurista. Catedràtic de Dret Civil a la Universitat Rovira i Virgili i magistrat suplent de l'Audiència Provincial de Tarragona.

*Des del meu punt de vista, els reptes principals en política d'habitatge són la reducció de l'estoc d'habitatge (tant privat com públic), els problemes de liquiditat de les entitats de crèdit que repercuteix en la insuficiència del finançament de les famílies, evitar un nou sobreendeutament de les famílies, crear un context favorable a l'endeutament responsable (estalvi) i al crèdit responsable i, finalment, flexibilitzar (donar més alternatives reals) l'accés a l'habitatge mitjançant noves formes de tinença que combinin assequibilitat, flexibilitat i estabilitat.*

#### Sinopsi

Les **tinences intermitges (TI)**: mecanisme de partenariat públic-privat o únicament privat que supera la dicotomia *lloguer vs domini*, transformant-lo en un sistema de *lloguer & domini*. Són una tercera via de tinença immobiliària que s'allibera de la provisionalitat del lloguer i de l'onerositat de la propietat complerta, que flexibilitza l'accés a l'habitatge i aprofita allò que està construït, incentivant que s'ocupi de manera estable i assequible. Els models de propietat poden ser: **compartida** (un nou propietari adquireix una part d'un immoble, coexistent amb el propietari original) o **temporal** (un nou propietari adquireix la titularitat temporal d'un immoble, amb totes les facultats dominicals sobre aquest (ús, gaudi, gravamen i disposició) i fent-se càrrec de les despeses.



Diputació  
Barcelona

**Autoria:**

Sergio Nasarre

**Coordinació:**

Roser Plandiura

**Seguiment:**

David Mongil

Albert Terrones

Artur Xalabarder

**Disseny i maquetació:**

Lena Vidal

## **LES TINENCES INTERMITGES: COMBINANT ASSEQUIBILITAT, FLEXIBILITAT I ESTABILITAT EN L'ACCÉS A L'HABITATGE**

### **I FUNCIÓ DE LES TINENCES INTERMITGES I COMPETÈNCIA MUNICIPAL**

El present treball pretén afegir una estratègia als reptes que presenta l'accés a l'habitatge en la conjuntura actual i, en certa mesura, que ajudi a prevenir que aquesta es torni a repetir en un futur.

Des del meu punt de vista, els reptes principals en política d'habitatge són la reducció de l'estoc d'habitatge (tant privat com públic), els problemes de liquiditat de les entitats de crèdit que repercuteix en la insuficiència del finançament de les famílies, evitar un nou sobreendeutament de les famílies, crear un context favorable a l'endeutament responsable (estalvi) i al crèdit responsable i, finalment, flexibilitzar (donar més alternatives reals) l'accés a l'habitatge mitjançant noves formes de tinença que combinin assequibilitat, flexibilitat i estabilitat<sup>1</sup>. L'estratègia que suggerim és, doncs, apostar pel desenvolupament d'aquestes fórmules de tinences intermitges.

Les tinences intermitges representen un mecanisme de partenariat públic-privat (habitatge social)<sup>2</sup> o d'iniciativa únicament privada que superi la dicotomia "lloguer<sup>3</sup> vs domini<sup>4</sup>", transformant-lo en un sistema de "lloguer & domini", incentivant d'aquesta manera que els propietaris d'habitatges buits<sup>5</sup> els obrin al mercat per a que siguin efectivament ocupats. Les tinences intermitges constitueixen, de fet, una autèntica tercera via de tinença immobiliària que s'allibera de la provisionalitat del lloguer i de l'onerositat de la propietat complerta. Es tracta, en definitiva, d'aprofitar allò que està construït<sup>6</sup> i d'incentivar positivament a que s'ocupi de manera estable i assequible<sup>7</sup>.

Les tinences intermitges es conceptuen de forma global<sup>8</sup> per a poder ser desenvolupades tant en el mercat privat com, amb les modificacions adients, per a poder ser utilitzades també com a forma de tinença d'habitatge social. En aquest darrer sentit, les tinences intermitges bé poden substituir l'habitatge social en propietat, de manera que l'Administració pot centrar-se en el desenvolupament de l'habitatge social de lloguer per als menys afavorits, el que sembla prioritari<sup>9</sup>.

Amb les tinences intermitges, a més, es rebaixa el cost per habitatge, s'assegura l'estabilitat de les famílies en la tinença i la seva assequibilitat<sup>10</sup>. Aquestes representen, de fet, una tercera via per a afavorir a les famílies amb recursos insuficients per adquirir la tinença estable d'un habitatge, sense necessitat de que se sobreendeutin<sup>11</sup>, de que s'hagin de conformar amb un lloguer<sup>12</sup> o de que no qualifiquin per a un habitatge social tradicional. Després de la crisi ha nascut un nou tipus de "demanda exclosa" que, avui per avui, difícilment té cobertura en el nostre sistema: aquells que no poden adquirir un habitatge en propietat absoluta sense sobreendeutar-se o per al que no troben finançament, però que tenen uns recursos suficients de manera que no poden optar a habitatge social i que tampoc veuen en el lloguer una bona opció estable. Pensem, de fet, que no tots els habitatges buits han de ser destinats necessàriament a lloguer (sovint una decisió no massa atractiva ni per al propietari ni per al necessitat d'habitatge), sinó que es poden buscar esquemes alternatius, de tinença més estable, com les tinences intermitges<sup>13</sup>.

Quant al rol municipal en relació a les tinences intermitges, partim de que els ens locals són els testimonis més directes de la problemàtica de l'accés a l'habitatge de les famílies. El que aquí es proposa de manera fins a cert punt innovadora<sup>14</sup>, és una tercera funció municipal en matèria d'habitatge que se situaria entre la funció tradicional dels municipis en relació a aquesta matèria (construcció d'habitatge social) i els nous serveis que s'han engegat (atenció a la demanda exclosa, mediació, rehabilitació, control de l'habitabilitat i la gestió de l'habitatge social de lloguer<sup>15</sup>), que complementarà ambdós.

Encara que les competències municipals en matèria d'habitatge estan quelcom desdibuixades<sup>16</sup>, el desenvolupament, implementació i impuls de les tinençes intermitges dependrà dels municipis, més enllà de la necessària regulació tant civil com, en el seu cas, administrativa, que correspon impulsar-la a la Generalitat de Catalunya.

Així, atenent al marc competencial vigent en matèria d'habitatge i urbanisme<sup>17</sup>, trobem diverses competències atribuïdes als municipis essencials per a l'èxit de les tinençes intermitges. Són les relacionades amb l'establiment de reserves de sòl per habitatge protegit, la creació i gestió de patrimonis municipals de sòl i habitatge, la promoció i gestió d'habitatges amb protecció oficial; les relacionades amb la solidaritat urbana i, especialment, la subscripció de contractes de copropietat, que haurà de quedar ampliada segons la nova redacció de l'art. 71 Llei 18/2007 i que comentem *infra*.

## II ESTAT DE LA QÜESTIÓ: PROPIETAT VS LLOGUER

Les dades macroeconòmiques ens assenyalen que:

- des del 2007 fins a finals de 2011 s'han produït a Espanya al voltant de 330.000 execucions hipotecàries per impagament dels préstecs garantits amb immobles<sup>18</sup>; hi ha hagut una disminució de les transaccions d'habitatges al 2011 del 29,3% en relació a 2010<sup>19</sup>, el que evidencia que tot i la davallada dels preus dels immobles, l'habitatge no sembla ser encara prou assequible<sup>20</sup>, donada la conjuntura econòmica i financera actual;
- els índex de pobresa a Espanya són elevats<sup>21</sup>; això està en relació amb els resultats de la *Fundación Encuentro*<sup>22</sup>, que indiquen que al llarg de 2009, el 13% dels espanyols havien rebut ajut econòmic de familiars i un 13,5% ho va rebre en espècie (roba, menjar, atenció personal), percentatge que augmenta entre els joves fins el 29,7%;
- que el 37% de la població entre 18 i 35 anys considera l'accés a l'habitatge un dels problemes més importants de la joventut espanyola<sup>23</sup>, el que també està en relació amb l'estudi EUROSTAT<sup>24</sup>, que revelava que ja al 2007 la principal causa de que els joves espanyols estiguessin tant de temps vivint a casa dels seus pares era la manca d'habitatge assequible<sup>25</sup>.

Si a aquestes dades hi afegim que Espanya té una de les taxes d'habitatge en lloguer més baixes a Europa (el que ha comportat poca oferta, sovint poca qualitat i preus alts<sup>26</sup>),<sup>27</sup> el que ha empès a les famílies, independentment de la seva capacitat de repagament, a adquirir habitatge en propietat (el que els ha reportat un gran esforç econòmic<sup>28</sup>), podem concloure que l'alternativa domini-lloguer, tal i com ve configurada en el nostre sistema, no està donant una resposta òptima a les necessitats d'habitatge de les famílies i, per tant, està incomplint el mandat que preveu l'art. 47 CE destinat als poders públics que han de facilitar-les l'accés a una habitatge digne. Tal i com diu l'informe EUROSTAT sobre Exclusió Social<sup>29</sup>: "*Access to affordable accommodation of an acceptable quality may be considered as a basic human need*".

Efectivament, atenent a les xifres expressades, moltes famílies que van comprar un habitatge en el període 1994-2007 es troben en una situació de sobreendeutament<sup>30</sup>, de manera que perilla l'estabilitat de la seva tinença<sup>31</sup>. I aquelles que estan de lloguer han vingut tradicionalment assumint fins al doble de costos que aquelles que tenien un habitatge en propietat, el que sembla contradictori<sup>32</sup>, a més de la tradicional manca d'estabilitat per al llogater més enllà dels primers 5 anys de lloguer (arts. 9 i 18 LAU 1994), de la idea de que està vivint a casa aliena (arts. 2.2, 8, 23 i 27.2 LAU) i de la desconfiança i la incertesa dels propietaris<sup>33</sup>. No sembla tampoc que les polítiques públiques de foment del lloguer (fracàs de Fons d'Inversió Immobiliària, SOCIMI, *Sociedad Pública de Alquiler*, etc.<sup>34</sup>) hagin contribuït a la seva generalització efectiva ni a la vertebreació i professionalització d'un adequat mercat d'habitatge en lloguer.

Les solucions que s'estan plantejant fins al moment són parcials i, podríem dir, de caràcter pal·liatiu i no estructural. Així, els debats plantejats en torn a la dació en pagament<sup>35</sup> o la potenciació de la mediació hipotecària com a sistema de resolució de conflictes<sup>36</sup> pretenen, en certa mesura, ajudar a resoldre la conjuntura actual, però no són mecanismes *pro futuro*, estructurals, en el sentit de que siguin solucions que perdurin en el sistema i evitin futurs excessos en l'àmbit immobiliari. Així, per exemple, la primera ja s'ha revelat inviable com a solució estàndard en un sistema de préstecs hipotecaris allà on està present<sup>37</sup> i la segona que, en principi, es tracta d'un procés per definició voluntari (també per part de l'entitat de crèdit) i d'eficàcia, per tant, limitada, i que té caràcter reactiu, és a dir, quan ja s'ha produït l'impagament.

Altres mesures no pensen tant en resoldre o pal·liar (el *pacta sunt servanda* és un principi prou establert en el nostre dret, així com la llibertat de contractació i la inconstitucionalitat que suposa detreure a algú un bé o un dret per llei -expropiar- sense la corresponent compensació<sup>38</sup>) la problemàtica conjuntural sinó en evitar que la situació present no es torni a repetir o, al menys, que sigui més difícil de que es torni a repetir (solucions estructurals). Entre aquestes s'han de comptar les tinences intermitges.

### III MODELS DE TINENCES INTERMITGES

#### 3.1 Les tinences intermitges

"Tinences intermitges" és un terme genèric per apel·lar a una sèrie de formes de tinença immobiliària que tenen en comú el trobar-se entre el lloguer i la plena propietat de l'habitatge. Es tracta d'una altra manera de fer més assequible l'accés a l'habitatge mitjançant una forma de tinença estable. A les tinences intermitges s'hi arriba essencialment per dues vies.

La primera és la que resulta d'adaptar institucions del dret civil tradicional (tant espanyol com català), especialment els drets reals limitats<sup>39</sup>. Aquest sistema implica, per definició, que el necessitat d'habitatge tindrà menys facultats que el propietari de l'immoble, de qui, d'una manera o d'una altra, dependrà. Aquestes són institucions com l'usdefruit o el dret de superfície. Les experiències a Barcelona i a Madrid del dret de superfície les comentem a continuació.

Aquestes formes de tinença intermitja són les úniques que, amb més o menys èxit, poden funcionar sense una normativa *ad hoc*, doncs es tracta d'adaptar institucions ja prou reconegudes a la situació d'accés a l'habitatge. No obstant, en general, la seva eficàcia està qüestionada, doncs realment no han pogut crear fins ara un mercat alternatiu a l'habitatge de lloguer i en propietat.

La segona està basada en sistemes comparats de tinença intermitja, que porten anys desenvolupant-se a d'altres països amb la mateixa necessitat d'omplir el buit entre el lloguer i el ple domini. En lloc de recórrer als drets reals limitats, es tracta de fraccionar el ple domini, fent-lo així més assequible, sense perdre l'estabilitat. No es tractaria de limitar-lo en facultats (el que sí succeeix amb els drets reals limitats i, encara més, al lloguer) sinó de posar-li altre tipus de condicionants, com el temps o el fraccionament percentual del domini (adquisició progressiva). L'avantatge essencial d'aquests tipus de tinences intermitges és que el necessitat d'habitatge és propietari des del primer moment i s'hi sent com a tal, evitant el seu sobreendeutament, podent finançar la seva adquisició (l'onerositat per a l'entitat de crèdit es redueix considerablement) i dóna estabilitat a la tinença, en tant que el dret a habitar en aquell immoble com a propietari es consolida, bé progressivament bé temporalment, en el patrimoni del necessitat d'habitatge.

Tal i com ho ha definit la doctrina economicista es tracta de cercar fórmules que constitueixin un *continuum* entre el lloguer i el ple domini, a les quals puguin optar aquells que no qualifiquin per a l'habitatge de protecció oficial (per tenir rendes més elevades) però que objectivament tampoc puguin fer front a la compra en propietat absoluta d'un habitatge en el mercat lliure sense sobreendeutar-se<sup>40</sup>, ni tampoc considerin al lloguer com a una opció donat que volen gaudir d'estabilitat. Els grups que, a priori, se'n podrien beneficiar són famílies amb certs recursos econòmics i capacitat d'estalvi, els joves i els professionals durant la seva vida laboral a una gran ciutat on escasseja l'habitatge privat assequible.

Des d'un punt de vista d'assequibilitat de l'habitatge, reproduïm a continuació la Figura 1 on es mostren els diferents tipus de tinença<sup>41</sup>:

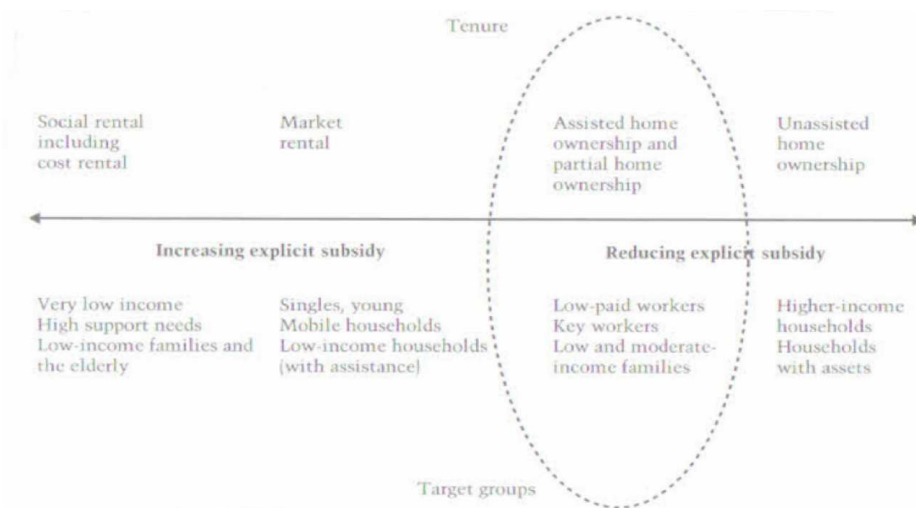


Figura 1. El continuum i les tinençes intermitges. Font: Monk i Whitehead (2010).

La finalitat d'això és donar més possibilitats a les famílies d'escollir. És a dir, que aquelles famílies que vulguin optar per una tinença més estable en relació al seu habitatge que el lloguer ho puguin fer sense necessitat de sobreendeutar-se. No es tracta, doncs, d'empènyer, com s'ha fet durant el període del *boom*, a les famílies que no vulguin llogar a comprar un habitatge al que objectivament no poden fer front, finançant-los fins al 100% i més enllà, sinó en fer la propietat de l'habitatge més assequible a través de flexibilitzar el domini per adaptar-lo a les necessitats de cada família. Així, potser no necessiten/volen ser els propietaris del sòl, potser no els hi cal un habitatge en propietat a perpetuïtat sinó que en tindrien prou amb un per 40 anys, potser seria suficient si poguessin pagar un 20% de l'habitatge i després donar-los l'opció d'escalar i d'adquirir-lo progressivament, etc.

### 3.2 El dret de superfície: experiències a les ciutats de Barcelona i Madrid

El Pla de l'habitatge de Barcelona 2008-2016 recollia el dret de superfície com un mètode de tinença en base al Decret 255/2005 i a la pròpia Llei 18/2007 (art. 82.1): "Es pot transmetre la propietat plena dels habitatges amb protecció oficial, o bé formalitzar drets de superfície, venda a carta de gràcia o altres drets reals, i també cedir-los en arrendament". Al novembre de 2007 l'Ajuntament de Barcelona va prendre l'acord d'utilitzar únicament com a règims de tinença del Patronat Municipal de l'Habitatge el lloguer i el dret de superfície. El dret de superfície s'ha convertit des de llavors en un sistema alternatiu d'accés a l'habitatge públic amb èxit, tenint en compte les limitacions de la legislació fins al moment vigent per adoptar fórmules de tinençes intermitges. Actualment es troben finalitzades a la ciutat de Barcelona 3 promocions en aquest règim mentre 8 estan bé en construcció bé en projecte<sup>42</sup>.

Per la seva banda, a Madrid des de 2010 han iniciat recentment el camí contrari<sup>43</sup>, en un procés de venda del sòl a aquells que des de 1984 han estat només superficials d'habitatges (construïts en règim normalment de cooperativa) sobre sòl que fins llavors s'havia mantingut municipal, situacions originades per a més de 10.000 immobles (8.559 habitatges protegits més 2.107 garatges i locals) repartits en 108 parcel·les des del denominat "Plan 18.000", i d'altres convocatòries<sup>44</sup>. La iniciativa de 2010 difereix de la que es va iniciar el 1992 en què mentre aquesta requeria la unanimitat de les comunitats de veïns afectades (el que només va comportat la venda del sòl de 8 parcel·les), la primera es dirigeix directament a cada propietari interessat, sense dependre de la voluntat dels altres. El preu del sòl a adquirir pels superficials és el que resulti de considerar-lo dividit en tantes quotes de sòl com pisos, annexes, garatges i

locals que existeixin a l'edifici i el fonament jurídic per a l'adjudicació directa a particulars de béns públics està en els arts. 1636 i 1611 CC, 107 LH i art. 16 RH en relació al tanteig i retracte i art. 137.4 i) i h) Llei 33/2003, del Patrimoni de les Administracions Públiques. Es persegueix, doncs, facilitar que els superficiaris acabin essent plens propietaris dels habitatges que venen ocupant. Més complicat és determinar com queda constituït un edifici en propietat horitzontal amb propietaris de sòl i vol i només superficiaris. Si hi ha algun propietari que no vol adquirir el sòl, la propietat del vol revertirà a l'Ajuntament de Madrid quan venci el seu dret de superfície. Donades les quantitats que es demanen als superficiaris (ex. per una quota d'un 2,3% del sòl es demanen aproximadament 26.000 euros més IVA i despeses d'escriptura i Registre), segurament molts d'ells precisaran d'un finançament hipotecari.

Aquestes dues experiències ens revelen també les limitacions d'utilitzar el dret de superfície com una tinença intermitja<sup>45</sup>, les quals analitzem a la Taula 2:

Qüestió	Dret de superfície, segons model Barcelona 2009	Objectiu ideal de les tinences intermitges (propietat compartida i propietat temporal)
<b>Reserva de sòl públic i rotació del mateix</b>	<p>Conceptuat per a que el sòl es mantingui per a l'Administració. No obstant:</p> <p>a) poca rotació si són períodes de 75 anys de dret de superfície;</p> <p>b) segons l'experiència de Madrid, a mig termini es tendeix a la consolidació del domini a favor dels superficiaris. De fet, passa a ser una compra-venda amb pagament del sòl ajornat amb immobilització de sòl per 75 anys per part de l'Administració;</p> <p>c) la destrucció de l'habitatge provoca l'extinció avançada del dret de superfície (art. 564-6.4 <i>a sensu contrario</i> CCC).</p>	<p>Atorgar efectivament la propietat compartida o temporal de sòl i vol. La propietat temporal pot tenir un efecte similar al de la superfície en relació al sòl, encara que el necessitat d'habitatge és formalment un propietari complet, amb molt poques limitacions. Quant a la compartida, el necessitat d'habitatge pot escalar a munt o a vall, segons les seves necessitats, podent disposar <i>inter vivos</i> i <i>mortis causa</i> lliurement de la part consolidada amb drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració. No hi ha problema en que el nou titular de l'habitatge, tant en un cas com en l'altre, poguessin reconstruir l'habitatge en cas de destrucció del mateix.</p>
<b>Naturalesa del dret dels necessitats d'habitatge</b>	<p>Dret de superfície. No obstant, utilitzat així (sense necessitat de que els superficiaris construeixin) s'altera la seva intrínseca naturalesa (prevista a l'art. 564-1 CCC i art. 40.1 Llei del sòl 2008 ; també als arts. 1655 i 1611 CC on s'aproxima indegudament al cens emfitèutic; SSTS 3-7-1941 i 4-7-1928), és a dir, separar el domini de sòl i de vol per a construir. Aquesta "distorsió" ha quedat legalitzada als arts. 564-2 i 564-3 b) CCC i al mateix art. 40.1 Llei del sòl 2008<sup>1</sup>.</p>	<p>Si tenen totes les facultats dominicals (només amb certes limitacions que impliquen els seus límits temporals o d'adquisició progressiva) s'han d'anomenar com el que són, propietaris, sense necessitat de distorsionar el dret. A més, ho són tant del vol com del sòl i subsòl.</p>
<b>Seguretat en la tinença</b>	<p>Duració de 75 anys. Es pot prorrogar i heretar.</p>	<p>Durada flexible, a criteri de les parts segons les seves necessitats i disponibilitats, tant en adquisició progressiva com en adquisició temporal. Ambdues es poden transmetre <i>inter vivos</i> i <i>mortis causa</i>.</p>



<p><b>Flexibilitat en la tinença</b></p>	<p>Mitjana:</p> <p>a) La durada no és variable. L'habitatge ha de revertir necessàriament (a no ser que s'hagin pactat pròrrogues) quan s'exaureixen els 75 anys.</p> <p>b) No hi ha límit a la transmissió <i>mortis causa</i> però la <i>inter vivos</i> està subjecta a autorització administrativa (art. 564-4 CCC). Dubte: si la finalitat d'aquest esquema és afavorir a famílies amb ingressos limitats, la solució per a ambdós tipus de transmissió es contradictòria: què passa si l'hereu no qualifica però hereta igualment? Podria això contradir el dret europeu?</p> <p>c) Contradiu el dret europeu el fet que si el superficiari retorna l'habitatge els 15 primers anys recupera tot el que ha pagat per ell? Qui li paga? Què succeeix amb la hipoteca?</p> <p>d) Necessitat de subrogar-se en la hipoteca del promotor. Com es fa si no és propietari? Qui és el propietari de l'edifici? Com es divideixen els drets de superfície amb una hipoteca cadascú al temps que l'edifici és d'algú altre (en propietat o en dret de superfície?) i també té una hipoteca, tot això tenint en compte que el sòl és de l'Administració?</p> <p>e) El superficiari no pot llogar l'habitatge. Pot el superficiari donar habitacions en ús o habitació?</p>	<p>Alta:</p> <p>a) La durada és variable.</p> <p>b) La transmissió de la part de l'habitatge consolidat (propietat compartida) o del total de l'habitatge pel període pel que s'és propietari (propietat temporal) no està subjecta, <i>a priori</i>, a cap autorització, sinó, en el seu cas, a drets de tanteig i retracte.</p> <p>c) Mai el propietari que accedeix a aquestes formes de tinença les gaudeix gratuïtament, sinó que el propietari original sempre rep una contraprestació econòmica equivalent al que perd en domini i possibilitat d'ús en relació amb l'immoble.</p> <p>d) No és necessari que se subrogi en la hipoteca del promotor o del propietari original, encara que ho pot fer.</p> <p>e) Els nous propietaris poden llogar l'habitatge o donar-lo (o parts d'ell) en ús o habitació, sense perjudici del que resulti d'adaptar les regles de dret civil a les d'habitatge social.</p>
<p><b>Assequibilitat de la tinença</b></p>	<p>El dret de superfície costa un 20% menys que si s'adquirís el domini sobre el pis (art. 20.1 D 13/2010, 2 de febrer). Aquesta reducció no sembla ser la que s'hauria d'aconseguir al, teòricament, no traslladar-se el preu del sòl als superficiaris.</p>	<p>Donat que encara no estan desenvolupades està per veure en quant es veu reduït el preu de l'immoble. Però no pot costar el mateix un habitatge per 30 anys que per sempre; ni tampoc representa la mateixa onerositat una hipoteca de 300.000 euros (per a tot l'habitatge) que de 30.000 (del 10% del mateix) i amb un pla d'escalar cap a munt en el domini adequat a la solvència del necessitat d'habitatge.</p>

<b>Comunitat de propietaris</b>	Integració en una “comunitat de propietaris”. Donat que no ho són, pot plantejar un problema amb l’art. 553-19 CCC.	Integració, com qualsevol propietari d’apartaments en propietat horitzontal en la comunitat de propietaris dels arts. 553-19 i ss CCC.
<b>Qüestions de gestió dels habitatges per l’Administració</b>	L’Administració no cal que gestioni res en relació amb l’habitatge ni se’n fa càrrec del seu manteniment. Depenent si ha estat ella qui ha fet la promoció, si hi ha habitatges que no s’han adjudicat, tindran uns deures sobre ells. Qui té els deures sobre l’edifici en sí, si el dret de superfície és només sobre els apartaments?	Donat que els adquirents dels habitatges en aquests règims són propietaris, en la propietat temporal el propietari originari (ex. l’Administració pública) es desentén de qualsevol gestió de l’immoble; en la propietat compartida, la seva participació és molt limitada.
<b>Rol de l’Administració pública</b>	Només habitatge social.	La creació d’un mercat de tinences intermitges prou ample, tant d’habitatge lliure com social, alleugerint els costos sobre l’Administració i diversificant les maneres per a la seva intervenció
<b>Situacions de resolució avançada del dret del necessitat d’habitatge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si no utilitza l’habitatge com a residència habitual</li> <li>- Desocupar-lo per més de 3 mesos</li> <li>- Arrendar-lo o subarrendar-lo a tercers</li> <li>- Vendre l’habitatge sense autorització</li> <li>- Incompliment dels deures de conservació i rehabilitació.</li> <li>- Impagament del préstec hipotecari</li> <li>-</li> </ul>	De les que s’han relacionat per al dret de superfície, cap d’elles és adequada per a la propietat temporal. Quant a la propietat compartida, és plantejable l’incompliment dels deures de conservació i rehabilitació. L’impagament del préstec, en els dos models, només té a veure amb l’acció que, en el seu cas, pugui exercitar el creditor hipotecari.

Taula 2. Comparativa entre el dret de superfície model Barcelona 2009 amb l’objectiu ideal de les tinences intermitges. Font: elaboració pròpia.

## IV LES NOVES TINENCES INTERMITGES

### 4.1. El Pacte nacional per a l'habitatge de Catalunya 2007-2016

El vigent Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 (en endavant, PNH), preveu en les seves mesures 3 i 4, que formen part de l'objectiu 1.1.2 del Pacte la promoció de noves figures d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la venda. En concret, a la mesura 3: "La Generalitat es compromet a realitzar un estudi econòmic i jurídic de la viabilitat de creació de noves figures de tinença intermitges entre les tradicionals de propietat i de lloguer que facilitin l'accés a l'habitatge de la ciutadania, i a fer les accions necessàries per tal que s'implantïn els nous models". I a la mesura 4 (no canviada respecte a la versió anterior del Pacte però ara contextualitzada amb la 3): "La Generalitat posarà en marxa un sistema de propietat compartida dels habitatges entre l'Administració o tercers i els joves per fomentar l'emancipació".

Per tant, hi ha una clara voluntat de la Generalitat en desenvolupar noves fórmules d'accés a l'habitatge, amb la seva adequada regulació, la posada en pràctica de les quals quedarà, en atenció a les seves competències sobre urbanisme, en mans dels municipis.

### 4.2. La modificació de l'art. 71 Llei 18/2007 per la Llei Òmnibus 2011

La versió fins a desembre de 2011 de l'art. 71 Llei 18/2007, d'habitatge de Catalunya era excessivament encorsetadora per a poder permetre un adequat desenvolupament del mercat de tinençes intermitges.

*"1.L'Administració de la Generalitat, o, subsidiàriament, qualsevol administració de caràcter local o supramunicipal, per a incrementar les possibilitats d'accés a l'habitatge dels joves de menys de trenta-cinc anys, les famílies nombroses i les persones amb discapacitat, entre d'altres, pot establir contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent.*

*2. L'aportació de les administracions públiques com a ajuda a la compra que figuri en els contractes de copropietat no pot superar el 20% del cost de l'habitatge.*

*3. Els beneficiaris dels ajuts dels contractes de copropietat poden comprar en qualsevol moment la part de propietat de la Generalitat i, en tot cas, tenen l'obligació de fer-ho en el moment en què vulguin transmetre la propietat. En el moment de la venda, la Generalitat té un dret preferent de compra pel preu del valor escriptura més els interessos financers, tenint en compte la inflació.*

*4. El preu màxim, el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges de copropietat s'han d'establir per reglament".*

D'aquesta manera, tenim:

**a)** Tenia límits des del punt de vista subjectiu, tant del receptor (joves menors de 35 anys, famílies nombroses i persones discapacitades, i deia "entre d'altres") com de l'oferent (la Generalitat o ens local o supramunicipal) de la tinença intermitja. Això només es podia considerar com un error, en el sentit de que, primer, al nomenar expressament col·lectius específics, deixava fora d'altres, precisament els que més es poden beneficiar d'una tinença intermitja, com són els professionals (independentment de quin tipus de família constitueixin o de si en tenen) que han treballar a una gran ciutat o les famílies (independentment del número de fills o de l'edat) que no arriben a una determinada renda mensual. I pel que fa a l'oferent, la llei només preveia la "copropietat" com una forma d'habitatge públic o social, el que no necessàriament ha de ser així, si està ben configurada.

**b)** La participació de la Generalitat es limitava al 20%. Si bé aquest 20% pot venir relacionat amb el darrer 20% de finançament de l'adquisició d'un habitatge, establir aquest límit no és raonable pel següent:

- Si és l'Administració pública la que ajuda a finançar els habitatges fins al 100% no només no estem potenciant la cultura de l'estalvi de les famílies (el primer 80% el financia l'entitat de crèdit i l'altre 20% l'Administració) sinó que estem contribuint a la inflació del valor dels habitatges, donat que estem seguint permetent que persones sense recursos suficients se sobreendeutin i no hagin mostrat la seva capacitat d'estalvi.
- Que el finançament d'aquest 20% no està pensat com una autèntica "propietat compartida" en el sentit que expressem *infra* sinó, com rubrica el propi article, d'una "copropietat" que en cap cas cerca incentivar l'estalvi i anar escalant en una progressiva adquisició de l'habitatge (ex. l'apartat 3 de l'art. 71 Llei d'Habitatge només fixava l'obligatorietat de comprar el 20% de la Generalitat en cas de venda de l'immoble). Només cerca aportar diners públics on la família no té cap recurs propi i possibilitar finançar així el 100% de l'habitatge, el que no és desitjable. No ho és, entre d'altres motius, perquè l'art. 5 Llei del Mercat Hipotecari 1981 marca el límit del que és una hipoteca *prime* (de bona qualitat, segura) i una *subprime*, fixant el límit precisament en el 80% del finançament; l'antic art. 71 Llei d'Habitatge possibilitava precisament "disfressar" de bones hipoteques les que no ho eren. No creiem, doncs, que sigui desitjable per a ningú que es torni a fer el que es feia abans de l'esclat de la bombolla immobiliària<sup>2</sup>.

c) Donat que la mesura no anava acompanyada de cap normativa civil, no es tractava més que d'una remissió a la copropietat del Codi Civil de Catalunya, hereva de la copropietat del Codi Civil espanyol (arts. 399 i ss), considerada tradicionalment no només per la doctrina econòmica sinó també per la jurídica quasi sense excepció d'una situació antieconòmica, donats els limitats drets i les nombroses limitacions dels copropietaris, el que persisteix a la comunitat romana catalana (ex. limitat règim d'ús i de gaudi, de despeses, de disposició, divisió de la cosa comuna; arts. 552-6, 552-8 CCC).

D'aquest precepte se'n van derivar els arts. 2.1 a), 21, 22 i 32 Decret 13/2010, de 2 de febrer, que hem comentat en un altre lloc<sup>3</sup>, i que s'haurien de reformular per adaptar-los al nou art. 71.

Amb encert, l'art. 71 Llei d'Habitatge de Catalunya va ser substituït per l'art. 162 Llei 9/2011, de 29 de desembre<sup>4</sup> amb el següent redactat:

*«Article 71. Propietat compartida*

*1. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per propietat compartida cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona.*

*2. La figura de la propietat compartida pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases a l'adquirent del ple domini sobre l'habitatge.*

*3. A la part de l'habitatge no transmesa es poden aplicar els corresponents ajuts protegits per al lloguer, segons el que estableixin les disposicions reguladores dels ajuts per a aquestes tipologies d'habitatge.*

*4. Les administracions públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides.»*

Aquesta nova redacció és més oberta i obre la possibilitat a un desenvolupament normatiu més adequat per afavorir el desenvolupament d'un sistema o mercat de tinences intermitges a Catalunya, ampliant així les possibilitats d'accés per a les famílies. Així:

a) S'encunya per primera vegada el terme "propietat compartida", evidenciant que es vol superar les tradicionals formes de tinença (propietat absoluta i lloguer) i les institucions tradicionals de tinences intermitges, especialment el condomini. També es vincula la propietat

compartida a les formes de tinença intermitja, conceptuades com a formes d'accés a l'habitatge protegit entre el lloguer i la propietat. Que la Llei de l'Habitatge es refereixi només a habitatge protegit té lògica, doncs es preveuen en ella essencialment polítiques públiques d'accés a l'habitatge. No obstant, això no impedeix que es desenvolupi una normativa general, lògicament al Codi Civil de Catalunya, sobre tinençes intermitges, i que aquest art. 71 sigui l'enllaç legal per a desenvolupar-les des de l'àmbit públic.

b) En relació a la pròpiament dita "propietat compartida" es tracta de la "transmissió del domini d'una part de l'habitatge" i la retenció de la resta per part d'un tercer, sense especificar si aquest ha de ser o no un ens públic, el que flexibilitza encara més la figura, deixant marge al desenvolupament d'un mercat d'habitatge privat de tinençes intermitges.

c) També és molt més flexible en els esquemes que es poden desenvolupar en relació a la possibilitat de poder anar "escalant" progressivament fins a l'adquisició total de l'habitatge.

### 4.3. Avantatges de les noves formes de tinençes intermitges

Tal i com es van conceptuant, és a dir, com a institucions que aprofitin els avantatges combinats del domini i del lloguer, les tinençes intermitges poden contribuir a superar els obstacles en els que actualment es troba l'accés a l'habitatge a les nostres ciutats i també poden ajudar a aconseguir objectius desitjables en relació a les polítiques d'habitatge.

Això queda resumit a la Taula 3, on es comparen els reptes que considerem essencials en polítiques d'habitatge amb les dues noves tinençes que es troben en desenvolupament: la propietat compartida i la propietat temporal.

Una tinença estable però limitada (en el temps o en la seva progressiva adquisició) en relació a la propietat absoluta possibilita un menor esforç econòmic per a les famílies, al temps que hi ha una menor necessitat de liquiditat per a les entitats de crèdit. També afavoreix la reducció de l'estoc d'habitatge buit<sup>5</sup> al donar més opcions a la seva progressiva mobilització.

Objectius	Propietat compartida	Propietat temporal
Reduir l'estoc d'habitatge i reactivar el sector	Anar venent parts d'habitatges enlloc d'habitatges sencers	Vendre habitatges per períodes de temps ajustats a les necessitats de cada persona
Escassa liquiditat de les entitats de crèdit	Préstecs més petits: depenen del percentatge adquirit	Préstecs més petits: depenen del temps de la tinença
Evitar el sobreendeutament de les famílies	Concedir préstecs més petits i responsables. Potenciar la cultura de l'estalvi	
Crear un context favorable a l'endeutament responsable i al crèdit responsable	Adquisició progressiva del 100% l'habitatge	Planificació de la real necessitat de l'habitatge en base al temps
Flexibilitzar l'accés a l'habitatge	Aconseguir un <i>continuum</i> de tinençes que s'adapti a totes les possibilitats familiars	
Tinença segura però flexible	Quan més es necessita (ex. jubilació) es pot tenir tot l'habitatge i mentrestant es va fent patrimoni	Durant la tinença s'esdevé ple propietari de l'habitatge i reverteix al propietari originari quan ja no es necessita

Taula 3. Objectius de les polítiques d'habitatge en relació amb la propietat compartida i la propietat temporal.

Font: elaboració pròpia.

Tant la propietat temporal com la propietat compartida estan concebudes per tenir una eficàcia doble:

**a** per una banda, volen crear un tercer mercat d'habitatge privat realment alternatiu als mercats d'habitatge en propietat i habitatge en lloguer, cap dels quals han funcionat o estan funcionant òptimament, segons el que hem dit. Per tant, la regulació bàsica que es proposa és purament civil (que bé es pot regular, per exemple, al Codi Civil de Catalunya), com uns tipus més de condomini (p. ex l'art. 556-1 per a la "propietat compartida" i l'art. 557-1 per a la "propietat temporal").

**b** per una altra, són dues figures fàcilment adaptables per a ser utilitzables com a mètodes de tinença d'habitatge social, també alternatius a l'habitatge de protecció oficial en propietat. Així, poden ser adaptats a esquemes de convocatòries públiques d'habitatge social per diverses vies: requisits d'ingressos mínims i màxims de la persona que pot accedir-hi, límits en l'ús de l'immoble (ex. només habitatge habitual) o a favor de qui se'n pugui disposar (ex. que compleixi els mateixos requisits que el disponent), que el propietari original sigui l'Administració Pública o ens encarregat de dur a terme les polítiques d'habitatge, que els préstecs hipotecaris que financin l'adquisició estiguin bonificats, etc. En qualsevol cas, aquesta actuació pública es preveu sigui menys onerosa per a l'Administració que la cultura de la subvenció o de la promoció pública directa.

Amb aquesta doble eficàcia es pretén l'entrada al mercat dels milers d'habitatges buits que, possiblement per precaució i/o per la deficient legislació d'arrendaments, no són utilitzats per a l'ocupació pels seus propietaris. Els habitatges buits i no explotats suposen unes pèrdues de 5.300 milions d'euros anuals a Espanya<sup>6</sup>.

#### **4.4. El fraccionament del domini quant a adquisició progressiva: la propietat compartida**

La propietat compartida consisteix en l'accés per part d'un nou propietari a una part de l'immoble que ja és propietat d'un altre propietari original, coexistent ambdós. És a dir:

**a)** El necessitat d'habitatge és propietari des del començament, el que diferencia aquesta figura d'altres possibilitats com el lloguer amb opció de compra (només sol endarrerir l'adquisició uns 3 anys i per la totalitat del preu de venda tot i que s'imputin els pagaments del lloguer –sobreendeutament endarrerit) o el dret de superfície (no és propietari sinó superficiari).

**b)** Això implica que té totes les facultats dominicals: les d'ús i gaudi sobre la totalitat de l'immoble i en exclusiva (no pot ser destorbat pel propietari original) i les de disposició (*inter vivos* i *mortis causa*) i gravamen sobre la quota que té en propietat. El domini queda acreditat pel dret que té el nou propietari a assistir amb ple dret a les Juntes de Propietaris. No veiem inconvenient per a que pugui participar de les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació de l'habitatge, doncs fins i tot es veurà més incentivat que el propietari que tenia l'habitatge buit.

**c)** Quant al gravamen, aquest pot consistir en la hipoteca, que seria la manera de finançar la progressiva adquisició de l'immoble, sense que això impliqui un sobreendeutament familiar. El seu dret de propietat podria degudament ser registrat al Registre de la Propietat.

**d)** Naturalment, en adaptar-se aquesta figura per a poder-se utilitzar com a habitatge social, la disposició pot quedar limitada en favor d'aquelles persones que compleixin els requisits per optar a un habitatge d'aquestes característiques (acreditar uns ingressos mínims i màxims, per exemple). També es podrà limitar l'ús (ex. només per a habitatge habitual) i el gaudi (ex. no es podrà donar en lloguer o en usdefruit).

**e)** També té el dret i, en el seu cas si s'ha pactat així, el deure d'anar adquirint progressivament més quota de participació en el domini de l'habitatge. En habitatge social, a l'esquema que s'ofereixi podrà també "escalar cap a vall", és a dir, podrà anar desfent-se de quota sobre l'habitatge segons les seves possibilitats i necessitats econòmiques.

Si bé, doncs, la figura està concebuda per a atorgar al necessitat d'habitatge totes les facultats dominicals necessàries per que se senti i sigui propietari de l'immoble des del començament, sí ha de tenir uns certs límits que protegeixin al propietari original (promotor públic o privat) i, indirectament, a l'entitat finançadora, de les seves possibles actuacions negligents que puguin provocar una disminució del valor de l'immoble. Així, no podrà alterar la substància de l'immoble i l'haurà d'utilitzar amb la finalitat pactada (ex. habitatge habitual en cas d'habitatge social) i no podrà alterar els elements estructurals de l'immoble. A més d'això, la contrapartida de l'ús total de l'immoble és fer-se'n càrrec d'aquelles despeses i tributs relacionats amb l'ús d'immobles (ex. despeses de llum, aigua, gas, escombraries) i també de la part proporcional (la que tingui en domini) de les despeses i tributs relacionats amb la propietat de l'immoble (ex. despeses de la comunitat de propietaris).

En relació al propietari original (promotor), també podrà disposar *inter vivos* i *mortis causa* de la part del bé de la que encara sigui propietari i tindrà diverses facultats per a verificar que l'immoble no es depreciï per culpa del nou propietari. Tant si aliena la seva part el propietari original com si ho fa el nou, l'altre tindrà drets de tanteig i retracte legals.

Una utilitat de la propietat compartida seria en casos d'execució hipotecària de propietat absoluta d'habitatges. Així, es podria establir com a possible negociació amb l'entitat de crèdit que dita propietat es transformés en propietat temporal o compartida atenent a la quantitat que ja havia amortitzat el deutor hipotecari. És a dir, si havia amortitzat un 20% del préstec, podria quedar-se a l'habitatge consolidant aquest 20% que ja havia satisfet amb un esquema d'anar escalant cap a munt (adquisició progressiva del domini) ajustat a les seves possibilitats.

#### **4.5. La limitació del domini en el temps: la propietat temporal**

Es constitueix una propietat temporal quan un nou propietari adquireix d'un propietari original la titularitat d'un immoble per un temps cert i determinat. Durant aquest temps ell té totes les facultats dominicals sobre l'immoble (ús, gaudi, gravamen i disposició) que, naturalment, poden veure's condicionades si la institució s'utilitza per a potenciar l'habitatge social. En contrapartida, és clar, el nou propietari s'hauria de fer càrrec de totes les despeses generades per l'immoble.

És a dir, en lloc de que un immoble s'adquireixi "per sempre", sense limitació temporal, es tracta de que aquest es pugui adquirir per un número determinat d'anys (els que necessiti), el que suposa una important estabilitat en la seva tinença i augmenta considerablement la seva assequibilitat. Transcorregut aquest número d'anys, la propietat de l'immoble revertirà al propietari original, si no es pacten pròrrogues. El propietari original tindrà dret a resarcir-se de totes les depreciacions de la finca que s'hagin causat per una negligent actuació del nou propietari.

La propietat temporal pot donar solució a una pluralitat de situacions, donat que la seva durada pot ser de desenes o de centenars d'anys. Una situació tipus pot ser aquella en què un professional (sigui de l'Administració pública, per compte propi o aliè) d'uns 35 anys aconsegueixi treball estable a una ciutat on el cost de l'habitatge en propietat és elevat en relació als seus ingressos (ex. la hipoteca representa més del 33% d'aquests); podria comprar temporalment un habitatge per la seva vida laboral (32 anys), el que implicaria un preu molt més assequible i una estabilitat en la seva tinença de manera que no caldria que es preocupés de possibles elevacions de renda o de les necessitats del propietari original; això li possibilitaria disposar de més renda lliure per a la seva família i necessitats. La persona que li podria vendre això podria bé ser una parella jove que, per exemple, degut a una herència, té un pis lliure però està pagant la hipoteca del que hi viuen; donat que aconsegueixen molta quantitat de diners d'un sol cop amb aquesta venda, poden acabar de pagar el seu habitatge actual i al cap de 32 anys recuperaran aquell pis on hi podrà viure, per exemple, el fill que volen tenir.

A més, s'hi podria trobar una fórmula per a transformar els lloguers de llarga durada en propietats temporals.

## V CONCLUSIONS

En definitiva, els reptes en les polítiques d'habitatge en els propers anys, en les que els municipis tindran un paper essencial en la seva execució, han de ser la reducció de l'estoc d'habitatges (tant públic, com privat, tant en mans de promotors com d'entitats de crèdit), la superació dels problemes de liquiditat de les entitats de crèdit, evitar un nou procés de sobreendeutament familiar, crear un context adequat per a l'endeutament i crèdit responsables i flexibilitzar l'accés a l'habitatge. Això no es pot aconseguir amb les dues formes de tinença tradicionals (ple domini i lloguer), doncs la primera comporta excessiva onerositat i la segona excessiva provisionalitat. S'ha d'apostar, des del meu punt de vista, pel desenvolupament de les tinençes intermitges, més enllà de dur a terme reformes en lleis més financeres com la del mercat hipotecari o la de les SOCIMI i que no han estat objecte d'estudi d'aquest treball. Encara que existeixen institucions tradicionals, poques (ex. dret de superfície) s'han revelat com a realment útils per a facilitar l'accés a l'habitatge i, sovint, només en l'àmbit de l'habitatge social. Amb les noves tinençes intermitges que hem presentat (propietat compartida i propietat temporal) es persegueix la creació d'un autèntic tercer mercat immobiliari (més enllà de l'habitatge en propietat i el de lloguer), que es converteixi en alternativa real per a les famílies tant en relació a l'habitatge social com al lliure, tant per a promotors com per a administracions, entitats financeres i consumidors. Tal i com es conceben, combinen assequibilitat, flexibilitat i estabilitat.

### Notes

<sup>1</sup> Veure *infra* el punt 3.3 que analitza aquests reptes o objectius en clau de les dues formes de tinença intermitja que proposem: la propietat compartida i la propietat temporal.

<sup>2</sup> A *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, juny 2011, Diputació de Barcelona, pp. 16, 30, 39, 57 i 66 es mostra la preocupació pel finançament de les polítiques d'habitatge i de les promocions immobiliàries. També a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, abril 2011, Diputació de Barcelona, p. 26 que mostra la important reducció d'ingressos relacionats amb el boom immobiliari per les hisendes locals. Amb aquest partenariat es distribueixen els costos amb la iniciativa privada i, com veurem *infra*, es produeixen uns costos financers globals menors tant per als necessitats d'habitatge (idea que apareix a les pp. 53 i 56 del document) com per a les entitats de crèdit; així es proposa a la p. 32 de l'informe. A la p. 68 s'assenyala expressament que: "Reforçar les formes de gestió basades en la concentració públic-privada i de mediació amb la ciutadania en tots i cadascun dels àmbits o àrees d'actuació assenyalats". A la p. 23 s'evidencia la manca d'interès en polítiques d'habitatge per la seva problemàtica i cost polític, al que el partenariat podria donar resposta.

<sup>3</sup> Al document *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 31, s'insinua la necessitat de reforçar el lloguer però "tenint molt en consideració la demanda real existent d'aquest tipus de règim", qüestionant la seva eficàcia per manca de demanda i pel seu cost per a l'Administració.

<sup>4</sup> Les dificultats d'optar entre l'una i l'altra forma de tinença per desenvolupar polítiques d'habitatge social es revelen a *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 47: s'acusa a la compra-venda d'habitatge social que no només no corregeix les diferències socials sinó que pot tenir efectes perversos; i quant al lloguer, si bé sí garanteix una rotació de persones beneficiàries, són difícils de dur a terme per la necessitat dels ajuntaments d'obtenir crèdits a llarg termini

<sup>5</sup> *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, pp. 15 i 41, on s'assenyala la problemàtica sobre la detecció d'habitatges buits i la necessitat de ser destinats a lloguer; o a la p. 17 on s'incideix en la problemàtica de com mobilitzar el parc d'habitatges pertanyent a les entitats de crèdit. Amb la derogació dels paràgrafs 6 i 7 art. 42 Llei 18/2007 per la Llei 9/2011 desapareix de Catalunya la controvertida possibilitat d'expropiar l'usdefruit de l'habitatge en cas de que el propietari no l'ocupés en un cert temps i, per tant, s'han de cercar mètodes més proactius i menys expeditius per a incentivar que els propietaris ocupin els seus habitatges buits.

<sup>6</sup> Una de les propostes que apareix a *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 35 assenyala que: "El context actual, preveient una limitació de nous creixements, seria molt adient avançar cap a polítiques d'habitatge més lligades al manteniment i gestió de la 'ciutat construïda' per tal de garantir a la població l'accés a l'habitatge". La mateixa idea torna a sortir a les pp. 40, 56 i 65.

<sup>7</sup> Això concorda perfectament amb les línies d'actuació apuntades *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 28, especialment la relacionada amb la "mobilització del parc vacant".

<sup>8</sup> Des d'octubre de 2011 el desenvolupament d'una regulació sobre tinençes intermitges l'està duent a terme, per encàrrec de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el Grup de Recerca d'Accés a l'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili ([http://www.urv.cat/grups\\_recerca/housing/Benvinguda.html](http://www.urv.cat/grups_recerca/housing/Benvinguda.html)).

<sup>9</sup> Veure l'estudi comparatiu on s'evidencia la insuficiència del nostre 2% d'habitatge públic de lloguer a INURRIETA BERUETE, Alejandro, *Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional*, Madrid, 2007, Fundació Alternativas, Working Paper 113/2007, pp. 27 a 33. Dipòsit a: [http://www.spaviv.es/comunicacion/publicaciones\\_y\\_entrevistas/Lab\\_ALTERNATIVAS\\_113.pdf](http://www.spaviv.es/comunicacion/publicaciones_y_entrevistas/Lab_ALTERNATIVAS_113.pdf). Veure també LEAL, Jesús, *La política de vivienda en España*, "Documentación social. Revista de estudios sociales y sociología aplicada", núm. 138, Madrid, 2005, p. 69 on s'indica que només Grècia té una proporció d'habitatges públics en lloguer inferior a Espanya. Per la seva banda, el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, preveu en el seu objectiu 1.3 (p. 50) el "Mobilitzar i posar en el mercat de lloguer social 62.000 habitatges del parc desocupat". De fet a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 43 s'evidencia com el 50% dels habitatges protegits als plans d'habitatge són en propietat, mentre que es considera un esforç haver previst un 25% en



lloguer. La incertesa dels mercats financers i de les necessitats fa que en el 21% dels habitatges programats no s'especifiqui la forma de tinença final.

<sup>10</sup> L'estabilitat en la tinença de l'habitatge habitual està tradicionalment vinculada amb una major implicació del veí en la comunitat de propietaris, en el seu barri i ciutat. La manca d'assequibilitat provoca, a curt i mig termini, un empitjorament de la qualitat de l'edifici, per impagament de quotes de comunitat i manca de rehabilitació. Això darrer es detecta a *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 37; veure també l'article de BOZALONGO, Ana, *Problemas económicos de las comunidades para la conservación de la finca*, en Sergio Nasarre Aznar (dir.), "El acceso a la vivienda en un contexto de crisis", Madrid, 2011, Ed. Edisofer, pp. 349 y ss.

<sup>11</sup> Pensem, a més, que la tendència europea és a prohibir la concessió de préstecs hipotecaris si, després d'una avaluació de la solvència i de la capacitat de repagament del prestatari, aquest no es preveu que pugui retornar el préstec hipotecari que sol·licita, segons s'evidencia a la Proposta de Directiva del Parlament Europeu i del Consell sobre els contractes de crèdit per a béns immobles d'ús residencial (Brusel.es, 31-3-2011, COM(2011) 142 final). Així, el seu art. 14.2 a) diu el següent: "Los Estados miembros velarán por que: a) Siempre que la evaluación de la solvencia del consumidor arroje un resultado negativo en cuanto a la capacidad de este para reembolsar el crédito durante el periodo de vigencia del contrato, el prestamista deniegue el crédito".

<sup>12</sup> De les famílies que actualment viuen de lloguer a Espanya, el 56% assegura que ho fa forçat degut a la crisi i només un 27% prefereix viure de lloguer a comprar. A això s'afegeix una taxa d'atur propera al 23% essent el juvenil proper al 50%, de manera que moltes famílies no poden comprar habitatge per motius econòmics i d'altres no obtindrien finançament pel 100% de l'habitatge al no tenir estalviat el 20% del preu i tot i amb això ho tindrien difícil, donada la situació de liquiditat de les entitats de crèdit. Veure les xifres a

<http://www.elconfidencial.com/vivienda/2012/03/10/miedo%2Dparo%2Dfalta%2Dde%2Dfinanciacion%2Dpor%2Dque%2Dse%2Ddesploma%2Dla%2Dventa%2Dde%2Dpisos%2Den%2Despana%2D93907/>.

<sup>13</sup> *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, pp. 15 i 16.

<sup>14</sup> L'informe *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 39 anima a ser innovadors i planificadors, a més de fomentar noves opcions.

<sup>15</sup> *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, p. 12. A l'informe només es parla de mediació immobiliària com la de comunitat de veïns, però cada vegada es necessita més una mediació hipotecària especialitzada per superar la conjuntura d'impagaments actual.

<sup>16</sup> Veure, així, el document *Política local d'habitatge. Grups de debat-síntesi*, pp. 6 a 11. És una idea que es reitera en diversos punts de l'informe.

<sup>17</sup> Utilitzem el quadre el.laborat pel Dr. Josep Mir recollit a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 22.

<sup>18</sup> CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, *Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales 3T 2011*, disponible a [www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es), a "Estadística". Manca per desglosar quantes d'aquestes execucions corresponen a habitatges familiars, encara que es pot presumir que són una quantitat important i que pot anar en augment. L'informe de l'ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, *Actividad hipotecaria de octubre 2011 y previsiones 2012*, ([www.ahe.es](http://www.ahe.es)), assenyala que la taxa de dubtositat estava al 2,63% el 2011, mentre que al 2010 era del 2,58%.

<sup>19</sup> Pot veure's a <http://www.elmundo.es/elmundo/2012/03/07/suvienda/1331111088.html>. Les dades estadístiques a <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>.

<sup>20</sup> L'assequibilitat és un dels "nous" problemes de l'accés a l'habitatge en el període 2008-2011 segons *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 16.

<sup>21</sup> Atenent a l'índex *The Economist*, publicat el 9-2-2012, Espanya es trobava el 2011 en el 6è país dels 92 països avaluats en pobresa, atenent a la taxa d'atur més la taxa d'inflació. Pot veure's a

<http://www.economist.com/blogs/graphicdetail/2012/01/daily-chart-0>. De fet, el 2-3-2012 el govern va anunciar que el 2012 l'atur podria arribar a 6 milions de persones (<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/03/02/economia/1330692649.html>).

<sup>22</sup> FUNDACIÓN ENCUESTRO, *Informe España 2011. Una interpretación de su realidad social*, p. 191 (es pot trobar a <http://www.fund-encuentro.org/>).

<sup>23</sup> CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIOLOGICAS (CIS). Estudi 2835, 27 d'abril de 2010. Disponible a <http://www.cis.es>. Les xifres a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 13, encara que mostren que la qüestió de l'accés a l'habitatge era el problema principal a Catalunya el 2007 (conseqüència possiblement de la bombolla immobiliària i dels elevats preus) i el 2011 sigui el 16è problema, els dos primers de 2011 estan directament relacionats amb aquesta qüestió, com són l'atur i la precarietat laboral i el funcionament de l'economia.

<sup>24</sup> EUROSTAT, *Youth in Europe. A statistical portrait*, 2009 Ed., p. 31 (es pot trobar a [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-78-09-920/EN/KS-78-09-920-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-78-09-920/EN/KS-78-09-920-EN.PDF)).

<sup>25</sup> D'acord amb això està la xifra mostrada per a Catalunya a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 12 on s'evidencia una davallada de la taxa d'emancipació dels joves situant-se cap a finals de 2010 al voltant del 45%.

<sup>26</sup> Al document *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 10 s'evidencia com el preu dels lloguers a l'Àrea Metropolitana de Barcelona està al voltant dels 900€/mes i que no ha baixat proporcionalment al número de contractes celebrats.

<sup>27</sup> Veure la estadística més recent a EUROSTAT, *Population by tenure status, 2009* a [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php?title=File:Population by tenure status, 2009 \(1\) \(%25 of population\).png&filetimestamp=20120110104744](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php?title=File:Population by tenure status, 2009 (1) (%25 of population).png&filetimestamp=20120110104744).

<sup>28</sup> Les xifres mostrades a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 11, evidencien que al 2009 l'esforç de les famílies va superar el 50%; i encara que descendeix des de llavors, l'esforç per als joves se situava el 2010 en el 45%.

<sup>29</sup> EUROSTAT, *Combating poverty and social exclusion. A statistical portrait of the European Union*, 2010 Ed., p. 84.

<sup>30</sup> Potser en part degut a les males pràctiques bancàries. Veure, en relació a això, NASARRE AZNAR, Sergio, *Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria*, "RCDI", núm. 727, pp. 2665 a 2737. Segons l'informe EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, *Study on the cost of housing in Europe*, 2010, p. 9 (amb dades obtingudes el 2008), Espanya és el segon país europeu (dels 14 comparats) en què els costos de transacció de compra d'habitatge (despeses de la pròpia compra-venda i de contractació del préstec hipotecari) són més elevats, situant-se en el 11,4% del valor de l'immoble (un 9,3% provenint d'impostos sobre l'immoble i sobre la contractació del préstec hipotecari, essent la segona partida la de 0,6 que representen les despeses de registre i notaria), davant de l'1% de Lituània, i l'únic país on aquests costos havien pujat significativament des del darrer estudi de 2006. No sembla tampoc que l'objectiu polític "de primera magnitud" del RD 2066/2008, de 12 de desembre (BOE 24-12-2008, núm. 309, p. 51909)

del Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009-2012 (així el qualifica la seva Exposició de Motius) d'aconseguir que l'esforç de les famílies per a accedir a un habitatge no superi la tercera part dels seus ingressos hagi tingut massa èxit.

<sup>31</sup> Segons *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 16, el sobreendeutament i les execucions hipotecàries són els "nous" problemes de l'habitatge en el període 2008-2011.

<sup>32</sup> Són xifres de 2007 recollides a EUROSTAT, *Combating poverty ...*, p. 88.

<sup>33</sup> Tot i les darreres reformes de la LEC per incrementar la rapidesa dels desnonaments, en moltes ciutats l'eficàcia no depèn tant dels nous terminis procediments de la llei sinó dels recursos de l'Administració de Justícia per a dur-los a terme i que sovint són insuficients, podent trigar el desnonament efectiu, inclús després de les reformes, més de 6 i 12 mesos en alguns casos.

<sup>34</sup> Sobre el fracàs d'aquests mecanismes veure NASARRE AZNAR, Sergio, *La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar el acceso a la vivienda. Algunas propuestas*, a Sergio Nasarre (dir.), "El acceso a la vivienda en un contexto de crisis", Madrid, 2011, Ed. Edisofer, pp. 143 a 146. Veure, a més, com recentment s'ha desmantellat després de 7 anys d'ineficiència (des de 2008 en fallida) la Sociedad Pública de Alquiler, que havíem criticat en nombroses ocasions (<http://www.elmundo.es/elmundo/2012/03/15/suvienda/1331840835.html>).

<sup>35</sup> La meua opinió al respecte a NASARRE AZNAR, *Malas prácticas...* pp. 2712 a 2724.

<sup>36</sup> En torn a si es tractava de un mecanisme temporal i pal·liatiu o definitiu es va obrir un debat a la Jornada *La mediació hipotecària, una solució davant del risc d'exclusió residencial*, organitzada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a Barcelona, el 24-1-2012. Les ponències es poden trobar a [http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal/!ut/p/c4/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hHS0dXRyMvYwN\\_P0M3A89AfyfTUDMvI\\_dAM\\_2CbEdFAMUEbjE!/?PC\\_7\\_A9AEA2J30ON1FOIQOB5U6J2GE7000000\\_WCM\\_CONTEXT=/wps/wcm/connect/ahc/webca/empresa/premsacomunicacio/jornmedhip/jornmedhip](http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hHS0dXRyMvYwN_P0M3A89AfyfTUDMvI_dAM_2CbEdFAMUEbjE!/?PC_7_A9AEA2J30ON1FOIQOB5U6J2GE7000000_WCM_CONTEXT=/wps/wcm/connect/ahc/webca/empresa/premsacomunicacio/jornmedhip/jornmedhip).

<sup>37</sup> L'execució limitada a la finca, un sistema semblant a la dació en pagament, només està obligada per llei a 11 Estats d'Estats Units (però a cap país d'Europa) i ha provocat en aquests estats un major nombre d'impagaments d'hipoteques tant per una major impossibilitat relativa de repagament (al ser la garantia per al prestamista menor que si el deutor respongués amb la totalitat del seu patrimoni, els préstecs són substancialment més cars) com el fenomen dels *walkers* o deutors que, podent pagar, no ho fan perquè el que deuen és més del que val l'immoble (amb les negatives conseqüències que això té per al mercat hipotecari). Així ho vaig informar al Parlament de Catalunya el 26-7-2011 ([http://www.parlament.cat/web/actualitat/canal-parlament/videos?p\\_cp1=997482&p\\_cp2=997671&p\\_cp3=11&p\\_cp22=cerca](http://www.parlament.cat/web/actualitat/canal-parlament/videos?p_cp1=997482&p_cp2=997671&p_cp3=11&p_cp22=cerca)).

<sup>38</sup> En definitiva, la línia argumental per a sostenir la validesa i la invariabilitat dels préstecs hipotecaris concedits durant el *boom immobiliari* és que, a manca de vicis del consentiment dels deutors, els pactes s'han de respectar i que detreure drets a l'entitat de crèdit retroactivament implicaria una expropiació forçosa sense compensació, prohibida per la Constitució.

<sup>39</sup> En aquestes s'estava pensant a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 49 en relació a la legislació sobre habitatge que s'ha estat desenvolupant des de 2004: "Obertura a nous règims de tinença com el dret de superfície, el lloguer amb opció de compra o la cessió d'ús".

<sup>40</sup> No obstant, a *Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 51 s'assenyala que: "Les dificultats en la comercialització de l'HPO [habitatge de protecció oficial] no han d'entendre's com una manca de demanda d'habitatge assequible. Existeix una àmplia necessitat d'habitatge que queda exclosa tant del mercat privat com de l'habitatge en HPO. La situació econòmica actual ha agreujat aquesta necessitat". Segons el que allà s'explica sembla que hi ha una convergència entre els preus de l'HPO i els preus del mercat privat d'habitatges. Les tinençes intermitges podrien intentar pal·liar aquesta situació, doncs l'HPO podria quedar per a les rendes realment baixes, redreçant als que tenen certs ingressos a tinençes intermitges privades o públiques. A més, les tinençes intermitges podrien evitar la necessitat de recórrer a la "cultura de la subvenció" en el pagament de lloguer (*Política local d'habitatge. Recull de dades 2003-2011*, p. 53).

<sup>41</sup> Extretra de MONK, S. i WHITEHEAD, C.: "Making Housing More Affordable – The Role of Intermediate Tenures", Oxford, United Kingdom, 2010, Ed. Wiley-Blackwell, p. 21.

<sup>42</sup> Veure els detalls a [http://www.pmhb.org/promocions\\_mapa.asp?id=3&subid=1&tipus=Dret+de+superf%EDcie](http://www.pmhb.org/promocions_mapa.asp?id=3&subid=1&tipus=Dret+de+superf%EDcie). Consulta el 10-3-2012.

<sup>43</sup> Part d'aquesta informació l'obtenim del text del *Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Madrid -Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda-, y la empresa municipal de la vivienda y suelo de Madrid, SA, para la enajenación directa y onerosa de suelo municipal a sus titulares superficiarios*, de 23-12-2009. Pot trobar-se, juntament amb documentació complementària a <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Urbanismo-e-Infraestructuras/Programa-de-Enajenacion-de-Suelo-Plan-18.000?vgnextfmt=default&vgnextoid=fae0de50ee376210vgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=8dba171c30036010VgnVCM100000dc0ca8c0RCRD>.

<sup>44</sup> <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Medios-de-Comunicacion/Notas-de-prensa/Ya-es-posible-comprar-los-pisos-del-Plan-8.000?vgnextfmt=default&vgnextoid=f7f09aa9ac476210vgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=6091317d3d2a7010VgnVCM100000dc0ca8c0RCRD>.

<sup>45</sup> La seva configuració per a l'experiència de la ciutat de Barcelona la trobem detallada, incloent un contracte model, a FORNT I PARADELL, Jaume, *El dret de superfície: la nova fórmula de l'Ajuntament de Barcelona per accedir a un habitatge protegit*, a AJUNTAMENT DE BARCELONA, "El dret de superfície: un nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona, sèrie *Qüestions d'habitatge*, núm. 17, octubre 2009, p. 5. Es pot trobar a [http://www.pmhb.org/publicacions.asp?gc\\_id=20236](http://www.pmhb.org/publicacions.asp?gc_id=20236).



**Diputació** | Àrea de Territori  
**Barcelona** | i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

**Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge**

Comte d'Urgell, 187, 2n pis · Edifici del Rellotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 932 · Fax 934 022 891

[www.diba.cat](http://www.diba.cat)