

Revolució en la propietat de l'habitatge

El dilema entre lloguer o compra a l'hora d'accedir a un habitatge tindrà una solució salomònica a Catalunya a partir de l'1 de gener, data en què entraran al Codi Civil noves formes d'accés a la propietat.

El Parlament de Catalunya va aprovar el passat 1 d'octubre el projecte de llei pel qual es regula la propietat compartida i la temporal, dues fórmules intermèdies de tinença importades dels països anglosaxons. La idea de la propietat compartida és que, a partir d'una quota inicial, el comprador pugui adquirir progressivament la totalitat de la propietat fent ús exclusiu de l'habitatge. Un supòsit pràctic de la propietat compartida seria el d'una parella de Barcelona amb uns ingressos mensuals de 2.000 euros. Aquesta parella té certa estabilitat laboral, però el seu salari no els permet adquirir un pis en plena propietat a Barcelona, una ciutat cara. Han considerat el lloguer, però prefereixen una fórmula més consistent d'accés per no haver de negociar periòdicament la seva permanència. Segons un informe de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya que acompanyava el projecte de llei, la propietat compartida s'ajustaria a una demanda d'aquest perfil.

L'esquema bàsic de compra d'un habitatge en propietat compartida és el següent, segons marca el projecte de llei: una persona adquireix el 25% de la propietat per capital propi o per finançament hipotecari. Malgrat tenir un quart de la titularitat, la figura de la compartida li atribueix ser l'únic usufructuari de la llar, i el 75% restant queda en mans del primer venedor per continuar amb la compra. La propietat temporal, per contra, suposa cobrir les necessitats d'habitatge per raons de mobilitat laboral o el lleure. Es registrarà pel mateix procediment que el lloguer d'un habitatge, amb un termini d'us-

defruit marcat al contracte –la llei ho concreta en un mínim de 6 anys i un màxim de 90–, però amb la diferència que la persona signant és única i exclusiva propietària de l'habitatge.

Què busca el Govern amb aquesta reforma? En primera instància, revolucionar la cultura de la propietat entesa fins ara, on l'habitatge es preveu que sigui més estable que el lloguer i més flexible que la compra total. Una oportunitat que també entreveu el secretari d'Habitatge de la Generalitat, Carles Sala, és la de posar eines al mercat per resoldre el gran problema dels impagaments hipotecaris i els desnonaments.

Segons un estudi de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i l'Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (DESC) de l'any 2013, al 60,8% de les famílies afectades enquestades els queda entre el 80 i el 100% del cost total de l'habitatge en el procés d'execució hipotecària. “Amb la fórmula de la titularitat compartida, si una família ja ha pagat el 20%, tindrà l'oportunitat de negociar amb el banc conservar aquesta part de la propietat”, assegura Carles Sala.

El secretari d'Habitatge insisteix que aquesta reforma no “és una vareta màgica per solucionar el problema habitacional”, sinó merament uns instruments a disposició dels agents immobiliaris –promotors públics i bancs– i dels consumidors. També reconeix que la Generalitat haurà de lluitar per aplicar aquestes noves formes de propietat i que les úniques polítiques públiques que podran fer sobre la matèria és difondre-les entre els grans tenidors d'habitatges. “L'objectiu d'aquest pro-

La posició dels partits polítics durant la tramitació del projecte de llei al Parlament (1 d'octubre del 2014)

■ **Elena Ribera** (CiU): a favor

“Felicitem el Govern (...) per haver sigut sensibles a una realitat social que ens apressa a tots, com és la dificultat per poder fer realitat el que és un dret fonamental: l'accés a un habitatge digne.”

■ **Santiago Santamaría** (PP): esmena a la totalitat

“Sota l'excusa de promoure l'accés a l'habitatge, s'estan creant figures jurídiques fins avui exemptes de regulació. Les persones, conseller, volen adquirir habitatges i no drets difusos.”

■ **Carme de Rivera** (C's): esmena a la totalitat

“Han anat a buscar un model d'accés a la propietat de la tradició anglosaxona, introduint figures que no han tingut mai cap tipus d'arrelament a la cultura catalana.”

■ **Isabel Vallet** (CUP-AE): abstenció

“S'ha maldat del model anglès: allà es dona un lligam clar entre les propietats compartides i la mediació de les entitats socials. En aquest projecte els bancs acaben sent els intermediaris.”



El 80% del parc d'habitatge a Catalunya està en règim de propietat. Un 2% s'inscriuen en polítiques socials, xifra insuficient per al Tercer Sector.

jecte de llei és que els pisos estiguin ocupats i, per tant, que compleixin la seva funció social. Què hem de fer, obligar el propietari que el fiqui en lloguer?”, apunta Sala. “Els 14.000 habitatges que gestionem des de l’administració estan en règim de lloguer.

■ **Roger Torrent** (ERC): a favor
“Aquestes mesures es podrien ubicar en l’àmbit de les segones oportunitats pel que fa al manteniment de l’habitatge per moltes persones que estan vivint una execució hipotecària.”

■ **Juli Fernández** (PSC): a favor
“Facilitar l’accés a l’habitatge és un dels grans reptes que tenim tots els grups parlamentaris. També hem de facilitar l’ordenació de les polítiques d’habitatge del mateix Govern.”

■ **Salvador Milà** (ICV – EuiA): a favor
“Aquesta reforma no està malament com a instrument per als promotors públics, però creiem que és molt més simple fer un parc social d’habitatge públic de lloguer.”

La Generalitat no té diners per comprar els habitatges buits, però sí que tenim maniobra per mobilitzar el mercat immobiliari”, conclou.

Si bé el secretari d’Habitatge recorda que Catalunya és la comunitat autònoma que ha aconseguit més cessions d’habitatge per a lloguer social en forma de convenis amb entitats bancàries i amb la SAREB –1.230 habitatges, en total–, aquesta és la que té el major nombre d’execucions hipotecàries, segons les últimes dades disponibles del segon trimestre del 2014 (INE). El problema habitacional, doncs, està xifrat, i la gestió que en fa la Generalitat per a algunes formacions polítiques i per a la Taula del Tercer Sector no és la idònia. El passat 14 d’octubre la Taula va presentar un informe recent en què denunciava que el parc d’habitatges de lloguer social a Catalunya “és del tot insuficient”, i que caldria incrementar-lo en 230.000 llars d’arrendament per fer front a les necessitats de la població. Avui Catalunya té 60.000 llars en parc social, un 2% dels habitatges totals.

En efecte, la crítica que dirigeix Vanessa Valiño, directora de l’Observatori DESC, a la proposta de la Generalitat és que “malgrat que siguin benvingudes noves fórmules d’accés a l’habitatge, és contradictori que s’aprovi en un context de crisi i d’emergència social”.

Valiño diu que aquesta reforma va encarada a uns segments de població amb “rendes molt concretes” –el mateix informe de la secretaria d’Habitatge les situa als 2.000 euros per família– “que en cap cas no són els trams socials que tenen dificultats per accedir a un habitatge”. “La propietat temporal i compartida no va dirigida a la gent que avui té dificultats insalvables per accedir a l’habitatge o, si més no, per conservar-lo. Aquesta gent és la població desocupada, els treballadors precaris i les famílies desnonades”, apunta la directora de l’Observatori DESC. En forma de dades, l’informe de l’Observatori i de la PAH de l’any 2013 revelava que el 19,2% de les persones enquestades en situació d’execució hipotecària estava a l’atur amb prestació, i el 25,7% dels afectats no disposaven ni de feina ni de subsidis.

La crítica de l’Observatori, doncs, no va encarada a la reforma en si, sinó a la manca de desplegament de les possibilitats que té el Govern de la Generalitat per intervenir en el problema habitacional que hi ha avui. Assenyalant que el mateix projecte de llei diu que el 80% del parc d’habitatge a Catalunya està adquirit en règim de propietat, per a Vanessa Valiño “no tenim manca d’habitatge en propietat, tenim manca de gent que pugui accedir

“Les tinences intermèdies poden evitar una nova bombolla”

Entrevista a Sergio Nasarre, catedràtic de dret civil i impulsor de la reforma.

—Som al davant d'una revolució en la manera com hem concebut la propietat de l'habitatge en la nostra societat?

—Tècnicament, sí. És la primera vegada en uns dos-cents anys que la propietat podrà fraccionar-se, és a dir, es podrà adquirir progressivament (propietat compartida) o per un nombre d'anys (propietat temporal). A la pràctica, falta veure què passa al mercat de l'habitatge un cop s'aprovi la reforma del Codi Civil de Catalunya, però a tots els operadors amb què he parlat els sembla una bona idea.

—Quins actors seran clau per implementar aquestes figures en la compra d'habitatge?

—En primer lloc, els consumidors necessitats d'habitatge. Ells han de percebre que ambdues fórmules (per separat o combinades) poden garantir-los l'estabilitat, l'accessibilitat i la flexibilitat necessàries per accedir a l'habitatge que desitgen. Per això la regulació d'aquestes figures s'ha fet tan senzilla com ha estat possible. En segon lloc, els promotors i constructors (tant públics com privats), que poden no només mobilitzar l'estoc immobiliari que tenen, sinó també iniciar una tercera línia de negoci, paral·lela a la compra-venda i al lloguer d'habitatges.

—A quins estrats socials va dirigida la reforma?

—Les tinences intermèdies estan dissenyades per funcionar tant en el mercat de l'habitatge lliure com en el del social o públic. A banda d'això, van dirigides especialment a aquelles famílies que, pels seus ingressos, no poden beneficiar-se d'ajuts públics però que tampoc poden accedir al mercat d'habitatges lliure sense sobreendeutar-se. En això també són intermèdies.

—Confia en els objectius que s'ha marcat el Govern? Donar eines per resoldre el problema amb el deute hipotecari, per exemple?

—A diferència de les mesures que fins ara s'han pres des del legislador estatal, les tinences intermèdies poden arribar a ser una solució estructural que no sols pot contribuir a pal·liar la situació actual (per exemple, a través de dacions en pagament parcials mitjançant propietat compartida), sinó també poden contribuir a evitar una nova bombolla immobiliària i el sobreendeutament familiar.



a l'habitatge en règim de propietat”. “El que necessitem és que els Governos garanteixin com accedir al lloguer de forma assequible, no afavorir un país de propietaris. Si aquí i avui el treball fos estable i els ingressos familiars es poguessin planificar al llarg del temps,

aquesta reforma seria benvinguda”, sentència la directora de l'Observatori DESC.

I quins resultats ha donat allà on hi ha la propietat compartida? La llarga tradició britànica per l'habitatge públic ha estat substituïda pel model de propi-

etat compartida (*shared ownership*) en la darrera dècada. En el procés d'elaboració de la reforma de la propietat al Codi Civil català, la Generalitat va estudiar el parc de 170.000 habitatges que té la Gran Bretanya en titularitat compartida.

Si bé a les illes britàniques la compartida s'està posicionant com el futur de la propietat d'habitatge, han aparegut “alguns defectes legals significatius” que no protegeixen el comprador i que “fan que la propietat compartida no existeixi a la pràctica”, segons relata a *The Guardian* Giles Peaker, advocat del Departament d'Habitatge i Lleis Públiques del Govern anglès. Un cas molt conegut va ser el de la família Richardson contra Midland Heart, una associació proveïdora d'habitatge social. Aquesta família va ser desallotjada de casa seva al 2007, de la qual havia pagat el 50% de la propietat, per no voler finalitzar la compra total de l'habitatge. “A la pràctica, això significa que la propietat compartida és només un contracte d'arrendament. El propietari inicial continua sent l'amo fins a la compra del 100% i el propietari material pot ser desallotjat en qualsevol moment”, apunta Giles Peaker, que defensa canviar la legislació anglesa per protegir els consumidors en casos com el dels Richardson.

L'augment del preu de l'habitatge en la darrera dècada en les grans ciutats també ha donat problemes a la implementació de la propietat compartida. Les famílies que tenen rendes anuals d'entre 20.000 i 45.000 lliures són les que recorren a aquesta fórmula en el mercat immobiliari perquè no tenen prou poder adquisitiu per comprar la totalitat de l'habitatge en una ciutat cara: això ha generat que el destinatari inicial de la propietat compartida, les famílies amb ingressos inferiors a 20.000 lliures, quedin desplaçades en l'accés a una llar estable perquè no poden competir amb les classes mitjanes, segons alerta també a *The Guardian* el consultor sobre habitatge Colin Wiles. “Això és especialment evident a Londres, on els alts preus de les cases han donat ales a les rendes altes i als que tenen el suport d'una herència a aconseguir els habitatges disponibles”, conclou.

Clara Barbal