



La propiedad compartida y temporal en Derecho catalán y en Derecho internacional

Dra. Maria Font i Mas

CONTENIDO

1. *Status quo: dominio v. Alquiler*

2. Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

3. Derecho anglosajón

4. Conclusiones





1. Status cuo: dominio v. Alquiler.

Status quo: dominio v. Alquiler

La ciudadanía española quiere **ser propietario**.

No hay un mercado de alquiler.

Precio por precio: propiedad

- Inversión
- Estabilidad
- Necesidad de crédito (no para alquiler)

Burbuja inmobiliaria

En España (2007): 89% propiedad 11%alquiler

En Catalunya: 80% propiedad y 15% alquiler

Status quo: dominio v. Alquiler

Crisis económica 2007

Tres problemas en la sociedad española:

- Sobreendeudamiento y aumento de las ejecuciones hipotecarias
- Precario mercado de alquiler
- Multitud de vivienda vacía

“Muchas personas con necesidad de vivienda y muchas viviendas sin personas”

Status quo: dominio v. Alquiler

Derecho a la vivienda:

- Constitución española (art. 47)
- EACat (art. 26)
- Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de Naciones Unidas de 1966 (art. 11)
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea de 2010 (art. 34)

→ Libre desarrollo de la personalidad sobre la base de la dignidad humana.



2. Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Inquietud social → inquietud política
+
Propuesta de la Cátedra de vivienda URV
=
Introducir nuevas tenencias intermedias

Propiedad compartida
Propiedad temporal

Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Proyecto de ley de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida en el Libro V del Código Civil de Catalunya. (Junio 2014)

Introduce dos nuevas formas de propiedad
Finalidad: facilitar el acceso a la vivienda

- Propiedad temporal: un nuevo propietario (*titular*) adquiere de un propietario original (*propietario sucesivo*) la titularidad de un inmueble por un tiempo cierto y determinado.
- El nuevo propietario tiene **todas las facultades dominicales** sobre el inmueble.
 - Pasados los años pactados, la propiedad revierte al propietario sucesivo.
 - Pago el 100% pero sólo por el tiempo que es propietario
 - 6 < 99 años

Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Ejemplos: propiedad temporal

- Una pareja joven con hipoteca, hereda un apartamento.
- Un matrimonio con vivienda quiere una segunda residencia vacacional.
- Un joven trabaja en una ciudad cuando quiere vivir en el campo/playa cuando se jubile.

Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Propiedad compartida: un nuevo propietario (material) de una parte del inmueble (cuota de dominio) y tiene la posesión, uso y goce exclusivo de la totalidad del inmueble, y coexiste el propietario original (formal) que no tiene derecho de posesión.

- El nuevo propietario (prop. material) es propietario desde el comienzo en la cuota que ha adquirido; en cuanto al resto de la vivienda tendrá la condición de goce y disfrute **exclusivo** (pago de contraprestación dineraria).
- Derecho de ir **adquiriendo progresivamente** más cuota de dominio y reducir la contraprestación.
- No se divide la propiedad** por cuotas y gastos (no es copropiedad/comunidad romana)
- Plenas facultades dominicales del propietario material.**
- Inscripción en el Registro de la propiedad
- Límite: no alterar los elementos estructurales
- 30 años (o pacto) máx. 99

Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Propiedad compartida supone concurrencia de titulares (constitución progresiva)



dominio tradicional (perpetuo y absoluto)

Propiedad compartida: todas facultades dominicales para el propietario material



Propiedad comunidad ordinaria(romana):
distribución de gastos según cuota y
distribución de goce y disfrute de la propiedad

Nuevas tenencias intermedias en el CCCat

Ejemplo: Propiedad compartida

Una familia quiere una vivienda, pero no tiene acceso a las políticas sociales de ayudas (tiene demasiada renta) pero tampoco tiene acceso a crédito hipotecario del 100% del valor de la vivienda (poca renta). Sólo tienen 10.000€ ahorrados y no podría pagar una cuota de 1.500€.

Opción A: alquiler (si hay) poca estabilidad, ningún derecho dominical, solo goce y disfrute (600€).

O...

Opción B: Propiedad compartida (150.000 €)

- Cuota inicial de compra en propiedad de 25% (crédito hipotecario de 37.500: cuota mensual de 400€ a 5 años) + 5% capital propio (7.500€)
- Pago de contraprestación dineraria por el 70 % de la propiedad (200€ mensual. 2.400€ anual)
- Derecho a adquirir progresivamente cuotas de propiedad en 30 años (o tiempo que se pacte).
- Al cabo de 30 años, propietario absoluto (patrimonio)

Objetivos de las políticas de vivienda en relación con la propiedad compartida y la propiedad temporal

<i>Objetivos</i>	<i>Propiedad compartida</i>	<i>Propiedad temporal</i>
Reducir el stock de vivienda y reactivar el sector de la promoción inmobiliaria.	Permite ir vendiendo partes de viviendas en lugar de viviendas enteras.	Vender viviendas por periodos de tiempo ajustados a las necesidades de cada familia.
Conllevar la escasa liquidez de las entidades de crédito.	Préstamos más pequeños: dependen del porcentaje adquirido.	Préstamos más pequeños: dependen del tiempo de la tenencia.
Evitar el sobreendeudamiento de las familias.	Conceder préstamos más pequeños y responsables. Potenciar la cultura del ahorro.	
Crear un contexto favorable al endeudamiento responsable y al crédito responsable.	Adquisición progresiva del 100 por 100 de la vivienda.	Planificación de la real necesidad de la vivienda en base al tiempo.
Flexibilizar el acceso a la vivienda.	Conseguir un <i>continuum</i> de tenencias que se adapte a todas las posibilidades familiares.	
Tenencia segura pero flexible.	Cuando más se necesita (por ejemplo, jubilación) se puede tener toda la vivienda y mientras se va acumulando patrimonio.	Durante la tenencia se es pleno propietario de la vivienda y revierte al propietario originario cuando ya no la necesita.



3. Derecho anglosajón

Origen anglosajón: ***shared ownership*** (*propiedad compartida*)

- Doble condición de propietario e inquilino
- Recibe financiación desde el inicio
- Permite comprar partes de la vivienda de manera progresiva
- El tenedor de la vivienda puede comportarse como propietario (p.ej. puede vender la parte de la casa que tiene en propiedad; no condominio)
- Pago de la cuota de la hipoteca de la parte que tiene en propiedad +alquiler por el resto (si hay ejecución por impago de su parte)

Origen anglosajón: *Leasehold*

- Dos titulares legales del inmueble: *freedholder* y *leaseholder*
- Arrendamiento con duración variable
- Los titulares pueden enajenar inter vivos y mortis causa y gravar sus respectivos derechos

Mercado de vivienda en Inglaterra

Gran demanda de vivienda y oferta escasa
Housing associations: sistema de vivienda social inglés

En 2011: 50% de viviendas

En 2011-2012: 76.000 solicitudes

Las tenencias intermedias → políticas urbanas

- Evitan la *guetificación* (ghetos)
- Promoción de la *mixité sociale* (ej. Edificio pepper potions)



4.CONCLUSIONES

- 1.Necesidad actual y urgente de alternativas a la propiedad y alquiler para tener opción a vivienda
- 2.Tenencias intermedias ideales para tener acceso a crédito para adquirir una vivienda temporalmente o de forma compartida (evita endeudamiento)
- 3.Coadyuva a las políticas urbanísticas y no colapsa las políticas sociales de vivienda

Bibliografía y fuentes:

S. Nasarre- H. Simón, “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2013, pp. 3063-3122.

S. Nasarre- C. Ferrándiz, “Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado”, Iuris, 2011.

Cátedra Vivienda URV: <http://housing.urv.cat/>

GRACIAS



Maria Font i Mas
Professora agregat de Dret internacional privat
Universidad Rovira i Virgili
maria.font@urv.cat