

S'aprovarà una modificació del Codi Civil, amb les tinences intermèdies proposades per la Càtedra d'Habitatge

recerca

Tarragona, 25/07/2014.- Catalunya aprovarà una modificació del Codi Civil, amb les tinences intermèdies proposades per la Càtedra d'Habitatge de la URV. El director de la Càtedra, Sergio Nasarre, ha estat escollit membre del comitè de coordinació d'ENHR, la xarxa més gran d'investigadors sobre habitatge a Europa.



Adquirir un habitatge en propietat, o bé llogar-lo (en alguns casos amb opció a compra), són avui les dues úniques formes d'accedir a la vivenda a Catalunya. Aquesta dualitat, però, s'acabarà a finals d'any amb la introducció de les tinences intermèdies, una nova fórmula legal que permet l'adquisició progressiva o temporal d'un habitatge, segons les possibilitats i necessitats dels compradors. El Parlament va rebre a finals de juny la modificació del Codi Civil Català que les inclou.

Les tinences intermèdies barregen els avantatges de la propietat i del lloguer (estabilitat, assequibilitat i flexibilitat) en una mateixa fórmula, i estan adreçades a famílies amb ingressos mitjans, amb l'objectiu d'evitar el sobreendeutament. Són el resultat del treball de recerca de 4 anys de la Càtedra d'Habitatge de la URV, dirigida pel catedràtic de Dret Civil Sergio Nasarre.

Amb l'aprovació d'aquesta modificació del Codi Civil Català, aquells qui vulguin accedir a l'habitatge tindran dues noves formes de fer-ho: la propietat compartida i la propietat temporal. Les persones que se'n beneficiïn "gauran dels mateixos drets que els propietaris, ja que ho seran a tots els efectes", explica Nasarre, però amb l'assequibilitat que suposa fraccionar el preu segons el temps de tenença i el percentatge de propietat.

Però, com funcionen les tinences intermèdies? En el cas de la propietat compartida, la persona va adquirir l'habitatge de forma progressiva, al llarg del temps. És, per tant, propietari d'una part de la vivenda, per exemple d'un 25 %. Per la part restant (en l'exemple, 75 %), que pertany a la persona venedora, la primera li ha de pagar un lloguer a la segona. El comprador té dret a anar adquirint cada cop més percentatge de l'habitatge –segons un calendari que pot estar fixat d'avançat o no–, la qual cosa està incentivada per una reducció proporcional del preu del lloguer, amb l'objectiu final de ser propietari del 100 % de l'immoble. A més, es considera propietari des del primer moment, i participa de les decisions de la comunitat de veïns, paga totes les despeses, etc. El venedor, per la seva banda, es limita a cobrar el lloguer per la part de l'immoble que encara té i pot emprendre accions per evitar-ne el deteriorament.

Qui adquireix un habitatge mitjançant una propietat temporal ho fa per un nombre d'anys determinat, entre 6 i 99. Això permet comprar-lo "pel temps que realment el necessites, i durant aquest període n'ets el propietari i ningú pot fer-te'n fora, ni pujar-te un lloguer", explica l'investigador. Acabat el termini, el venedor recupera, sense cost, la propietat de l'immoble. La propietat temporal i la propietat compartida no són excloents i es poden combinar, fraccionant el domini sobre l'habitatge i, per tant, el seu preu. A més, aquestes tinences es poden donar tant entre particulars, com amb administracions públiques o entitats bancàries.

Les tinences intermèdies "són una alternativa a la propietat, en un país on el lloguer no ho és", justifica Nasarre. I és que la darrera reforma de la llei que regula els lloguers "debilita la situació del llogater, limitant-ne els drets i l'estabilitat". El professor explica que, segons aquesta llei, el llogater ha de rendir comptes davant del propietari cada 3 anys, i aquest pot fer-lo fora o pujar-li el preu. "Això reserva el lloguer només a les persones amb una alta mobilitat", afegeix.

Sergio Nasarre explica que aquesta llei és oposada a les polítiques d'habitatge de països com Alemanya, Suïssa i Àustria, que són els que més taxa de lloguer tenen a Europa (entre el 40 i el 55 %). "En aquests països la llei empara els llogaters, que gaudeixen de contractes indefinits, poden subarrendar unilateralment l'immoble, etc.", explica. "No hi ha cap país a Europa que, liberalitzant les polítiques de lloguer, n'hagi augmentat la taxa". Per això, "aquells països on, per decisió política, el lloguer no és una alternativa estable a la propietat, necessiten de

solucions com les tinences intermèdies” que ja funcionen a Anglaterra i als Països Baixos, i segueixen les darreres recomanacions de la Unió Europea en matèria d'habitatge.

Un altre objectiu de les tinences intermèdies és evitar el sobreendeutament de les famílies que tenen ingressos mitjans. “Aquestes famílies no poden beneficiar-se d'ajuts públics a la vivenda, però tampoc tenen prou recursos com per accedir al mercat lliure de la propietat sense endeutar-se més del compte”, explica Sergio Nasarre. Es recomana que com a màxim el 30 % dels ingressos familiars es dediqui a l'habitatge.

En aquest sentit, segons Nasarre aquesta és una reforma estructural, no conjuntural, que pretén evitar futures bombolles i sobreendeutaments, mitjançant formes de tinença que s'adapten a les possibilitats de cada família. A més, les tinences intermèdies poden ser d'utilitat en el context actual, per evitar desnonaments: “Si una família ha pagat part de la hipoteca, mitjançant aquesta fórmula podria transformar una propietat absoluta en una de temporal, per la part que ja té pagada, i començar a pagar un lloguer per la resta”, explica.

La Càtedra d'Habitatge de la URV –l'única de caire internacional i interdisciplinari dedicada a aquest àmbit que hi ha a Espanya– treballa en diverses qüestions amb l'objectiu de traslladar els resultats de la recerca en polítiques d'habitatge a la societat. En aquest sentit, col·labora amb entitats com l'Ajuntament de Barcelona, els governs de la Generalitat i d'Espanya, la Comissió Europea, Amnistia Internacional i Sostre Cívic, en recerques que abasten temes com la gestió de l'habitatge social, la rehabilitació per renda (pagar el lloguer mitjançant la rehabilitació de l'immoble, i no amb diners), o l'habitatge i els drets fonamentals.

Precisament el passat 19 de juny, el catedràtic de Dret Civil de la URV va comparèixer al Parlament de Catalunya per tal d'explicar la reforma de la llei de la propietat horitzontal catalana; aquesta llei, que als anys 60 va generalitzar l'accés a la propietat de l'habitatge, fa referència a les edificacions on viuen diverses famílies, com per exemple els blocs de pisos, i a les comunitats de veïns. Nasarre va informar sobre la proposta del Govern, va assessorar els parlamentaris i va aprofitar per respondre les preguntes que li van formular sobre les tinences intermèdies.

El director de la Càtedra d'Habitatge de la URV ha estat escollit membre del comitè de coordinació de European Network for Housing Research (ENHR), la xarxa més gran d'investigadors sobre habitatge a Europa i la més reconeguda a nivell internacional. Nasarre hi accedeix com a expert en polítiques d'habitatge a Espanya i avalat per l'èxit del congrés internacional que ENHR i la URV van organitzar a Tarragona el 2013. “Per a la Càtedra i, sobretot, per a la URV, aquest nomenament és molt important, tant pel treball que farem com per la visualització que comportarà”, explica l'investigador.

Teniu més informació sobre la tasca de la Càtedra [aquí](#)

[tornar](#)