

HABITATGE

Propietat temporal o compartida, la revolució imminent

Ser propietari o llogater deixarà de ser l'única opció per accedir a un habitatge

ALBERT SOLÉ
BARCELONA

En sis mesos el mercat immobiliari farà un gir revolucionari. La propietat o el lloguer deixaran de ser les úniques fórmules per accedir a un habitatge, ja que la Generalitat inclourà en el Codi Civil català dues figures intermèdies: la propietat compartida i la propietat temporal. Catalunya s'ha emmirallat en el model del Regne Unit, que funciona des dels anys 80 amb molt d'èxit, i que al seu torn s'havia inspirat en el dels Països Baixos. Irlanda, Malta, Austràlia i Finlàndia també tenen figures semblants. "Hem agafat el model anglosaxó i l'hem adaptat al dret romà, més tradicional aquí", explica Francesc Torrent, notari membre de la secció de drets reals de la Comissió de Codificació de Catalunya, que és la que ha redactat l'avantprojecte de llei del Govern. La crisi immobiliària i el drama dels desnonaments ha impulsat aquest canvi, que arriba per quedar-se.

Què és la propietat temporal d'un habitatge?

El propietari temporal d'un habitatge és exactament el mateix que un propietari normal, amb tots els seus drets i deures, però amb la diferència que és per un temps limitat, en-

Preguntes a Silvia Castro

PROPIETÀRIA DEL 50% D'UN PIS A LONDRES

"No tenia clar que amb un 40% del pis fos la propietària, i és així"

● **Per què vas comprar un pis així?**
Vaig arribar a Londres el 1999 i vaig estar vivint de lloguer fins al 2005. Llavors vaig comprar el 40% d'un pis de dues habitacions a la tercera zona de la ciutat, i al cap de dos anys en vaig comprar un 10% més. No em puc permetre un pis sencer. Ho recomano a tothom.

● **Què et feia més por?**

Al principi no ho tenia clar, i vaig investigar molt perquè volia saber si realment jo n'era la propietària tot i tenir-ne només el 40%, i és així.

● **Com funciona al Regne Unit?**

El govern ho va començar a fer per ajudar a tenir un habitatge a la gent de professions socials com bombers i infermeres, i després ho van ampliar, tot i que s'han de complir uns requisits i superar una entrevista.

tre 6 i 99 anys. Qui és propietari temporal pot llogar, fer obres o el que vulgui amb l'habitatge.

Què és la propietat compartida?

La propietat compartida és perquè algú que no vulgui, o no pugui, comprar un habitatge sencer, en compri només un percentatge. Si el propietari material en compra, per exemple, un 25%, pot pactar amb el propietari formal amb quins terminis pot anar adquirint la resta de l'habitatge, tot i que no és obligatori. Fins que el propietari material no compri tot l'habitatge, haurà de pagar un lloguer acordat per l'ús de la part que no és seva. Aquest lloguer va disminuint a mesura que es compren més quotes de l'habitatge. Si passen 99 anys i no s'ha completat la compra, l'habitatge torna al propietari original. Encara que només tingui una part de l'habitatge, el propietari material s'ha de fer càrrec de tots els impostos i obligacions, i també en té tots els drets.

Facilitarà l'accés a un pis i evitarà els desnonaments?

L'objectiu de la Generalitat en incloure aquestes dues figures noves al Codi Civil és triple. En primer lloc, facilitar l'accés al habitatge de famílies amb pocs recursos que no poden sobreendeutar-se amb una hipoteca de 150.000 euros, però sí que podrien tirar-ne endavant una de 40.000, per exemple. En segon lloc, oferir alternatives per dinamitzar l'estoc de pisos buits, privats i públics. I el tercer motiu és oferir una nova eina per resoldre els impagaments d'hipoteques i els desnonaments. Quan algú no pugui fer front a la quota de la hipoteca, el banc pot oferir-li la propietat compartida en unes condicions adaptades a la seva realitat perquè hi pugui seguir vivint.

Tothom hi està d'acord? Quins recels genera?

Segons diu el notari Francesc Torrent, "algun jurista ha criticat la llei perquè encara està massa influït pel dret tradicional, però no hi haurà problemes amb les herències ni amb les transmissions". Carles Sala, secretari d'Habitatge, afirma que les entitats bancàries ho veuen bé, i els promotors públics també, però els promotors privats encara no.

Com afectarà que el canvi sigui només a Catalunya?

Catalunya té competències exclusives en dret civil i no ha d'afectar que a l'Estat això no existeixi. Si un ara-



Els estocs immobiliaris dels promotors públics i privats tindran una sortida amb aquestes dues noves figures jurídiques. RUTH MARIOT

Alternativa

Es podrà comprar el 25% d'un pis i comprar la resta al ritme que es pugui

gonès cedeix temporalment la seva segona residència de Salou, per exemple, no hi haurà cap problema.

Què passa si el propietari temporal destrossa el pis?

El propietari que l'ha cedit durant uns anys només té un dret sobre l'habitatge: si el propietari temporal, per negligència, devalua el preu del pis en un 50%, té dret a obligar-lo a pagar la reparació o a demanar la recuperació de la propietat.

Pot afavorir noves fórmules d'especulació?

No, tot el contrari. "En el cas de la propietat temporal, com que és per un temps determinat, el valor de l'habitatge disminueix a partir del primer dia, és antiespeculatiu", explica Carles Sala.

Quan entraran en vigor aquestes noves figures?

Segons l'avantprojecte de llei de modificació del Codi Civil, l'1 de gener del 2015. El text va ser aprovat el 10 de juny passat pel Govern, i ara ha començat el tràmit parlamentari per ser aprovat a finals d'any.

Preguntes a Sergio Nasarre

DIR. CÀTEDRA D'HABITATGE DE LA URV

"El lloguer d'aquí no pot ser l'única alternativa a la propietat"

● **Per què genera tants recels?**

Perquè és un canvi radical respecte al que ha funcionat en els últims 200 anys a la majoria de països europeus, on o ets propietari o no ho ets.

● **Si la majoria de països no ho tenen, és lògic tenir dubtes.**

Hi ha països, com Alemanya, Suïssa i Àustria, on tenen un sistema de lloguer molt estable que fa que no necessitin aquestes figures intermèdies. A Catalunya hi ha un lloguer estructural –joves i mobilitat laboral– que sempre existirà, però aquesta no pot ser l'única alternativa a la propietat, i més quan el 73% dels llogaters voldrien ser propietaris.

● **S'eviten els desnonaments?**

És un sistema pensat per a famílies amb ingressos d'uns 2.000 euros, que no es poden hipotecar.