

La investigación en materia de vivienda más cerca de la sociedad

El reto de la investigación universitaria actual, y especialmente de la Universidad pública, es que los resultados que se extraigan de los proyectos de investigación no solo se transmitan a la sociedad (a través de conferencias, cursos, publicaciones en prensa...), sino que, además y sobre todo, aporten una mejora en la vida de las personas. Es decir, no solo se trata de transferir el conocimiento o demostrar los resultados, sino de aportar un cambio, un beneficio que sea real y cuantificable. Es lo que se conoce como el 'impacto social de la investigación'.

De hecho, en otros países como el Reino Unido, la financiación de las universidades depende, en parte, del impacto social de los proyectos de investigación. Parece superado pues, que los resultados y propuestas de los trabajos de investigación se queden solamente en las estanterías de las bibliotecas o en las revistas científicas. Es necesario, por lo tanto, que los resultados de la investigación lleguen a la sociedad y, tras su valoración, contribuyan a mejorarla.

Para la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, alcanzar tal impacto social conforma uno de los pilares fundamentales de su actividad, junto a la investigación, la docencia y la transferencia de conocimientos. Nues-

Gemma Caballé Fabra



Investigadora en la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili

tro principal objetivo es facilitar el acceso a la vivienda de las familias y evitar su pérdida.

Desde la creación de la Cátedra de vivienda en 2013, nos hemos encontrado con grandes retos a causa de la crisis inmobiliaria en nuestro país iniciada en 2007. Reducir el número de desahucios, facilitar el acceso a las viviendas, evitar el sobreendeudamiento, democratizar la propiedad, comprender el sinhogarismo, mejorar el régimen de arrendamientos urbanos...son algunos ejemplos de los temas que nos propusimos entonces y todavía están en nuestras agendas de investigación.

No obstante, en la práctica no todo es tan sencillo. La adopción de una determinada medida en materia de vivienda puede conllevar una serie de consecuencias tanto en la economía como en la sociedad. De ahí que deba analizarse de forma científica, y por tanto, de forma objetiva y neutral, las externalidades de cada medida, para favorecer la elección de la más correcta y menos lesiva. Por ejemplo, si resulta que el régimen de la propiedad es el más deseado por los ciudadanos por su seguridad, en lugar de des-

cartarla con recetas sencillas, se deben buscar formulas que faciliten acceder a la propiedad sin llegar al sobreendeudamiento de las familias o bien mejorar el régimen del alquiler para que pueda ser una alternativa atractiva, segura, flexible y asequible.

Algunos ejemplos de las evidencias del impacto social que la Cátedra UNESCO tiene en ma-



El principal objetivo de la Cátedra UNESCO es facilitar el acceso a la vivienda de las familias y evitar su pérdida

teria de vivienda son: la incorporación de las tenencias intermedias (la propiedad temporal y la propiedad compartida) en el Código Civil de Cataluña; la elaboración de un calculador del esfuerzo económico familiar, de manera que al introducir los ingresos económicos, nos informa sobre cuál es la forma de tenencia (propiedad absoluta o tradicional, propiedad compartida, propiedad temporal y alquiler) que mejor se adecúa a las circunstancias de cada uno y evitar así su sobreendeudamiento; la colaboración con la elaboración de la Ley 20/2014, de protección de los consumidores hipoteca-



rios; la participación en la elaboración del Plan Estatal de Vivienda (2013-2016); la producción de un documental sobre desahucios y sinhogarismo *The Line* con propuestas de prevención y tratamiento de esta problemática; elaboración de unos principios para un nuevo régimen de alquileres para Cataluña, etc.

Por lo tanto, nos encontramos en una fase de transición hacia una Universidad pública más abierta y participativa, que espera que la sociedad se beneficie directamente de los resultados y se involucre en la consecución y generación de los proyectos. En la Cátedra de vivienda estamos en ello.

La hora de los minoritarios

Hasta principios de año, los accionistas minoritarios de cualquier empresa no cotizada estaban a merced de los que decidieran los mayoritarios en cuestión de reparto de dividendos. Si éstos tomaban la decisión de destinar todos los beneficios a reservas, los minoritarios no tenían manera de reclamar que se les repartieran parte de las ganancias: la empresa se hacía cada año más fuerte y valía más, pero el accionista minoritario podía pasarse la vida sin recibir un euro. Esta situación ha dado lugar a no pocos abusos contra los minoritarios, que no tenían manera legal de hacer caja con su inversión inicial. Ahora la situación ha

Montse Martínez



Profesora de la Universitat Rovira i Virgili - Abogada Grupo Gispert Abogados y Economistas

cambiado. Desde principios de este año, la ley fuerza a que la empresa reparta al menos un tercio de los beneficios en concepto de dividendos si hay un accionista que lo exige. En realidad no ha cambiado la ley, pues ya en el año 2011 se reformó la ley de Sociedades de Capital que introducía estos cambios a favor de los minoritarios. Pero con el agravamiento de la crisis eco-

nómica, pocos meses después la ley fue suspendida por cinco años, plazo que concluyó el pasado 31 de diciembre, por lo que ahora los minoritarios de nuevo pueden reclamar sus dividendos anuales.

La importancia de esta nueva situación es que ahora los mayoritarios no podrán dejar de repartir dividendos, pues se arriesgan a que se produzca la salida del minoritario, y la empresa estará obligada a comprarle su parte a un precio de mercado, normalmente más elevado que el que el mayoritario está dispuesto a pagar en una negociación, lo que supone una protección extra para los minoritarios. Para poder exigir el reparto de dividendos tienen que

cumplirse una serie de requisitos. En primer lugar, deben de haber transcurrido cinco años desde la creación de la socie-



Los mayoritarios no podrán dejar de repartir dividendos, se arriesgan a que se produzca la salida del minoritario

dad. Además, el accionista minoritario debe acudir a la junta de accionistas, exigir el reparto de dividendos y hacerlo constar en acta. Evidentemente si

existe una limitación legal en la compañía, como por ejemplo la necesidad de compensar pérdidas, se permite no repartir beneficios.

Ello supone que ahora los accionistas minoritarios están mucho más protegidos contra abusos que se han ido produciendo por parte de quienes controlaban la mayoría de las acciones, o de quienes se concertaban entre sí para conseguir este control mayoritario. Además hay un dato relevante: durante los pocos meses de 2011 y 2012 que esta legislación no estuvo suspendida, se produjeron varias sentencias de tribunales que daban la razón a los minoritarios que cumplían los requisitos legales para acceder a los dividendos, lo que allana ahora el camino a quien se sienta discriminado por su condición de accionista minoritario.