

Instrumentos jurídico-financieros de fomento al ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad¹

Legal financial instruments to promote savings for the access to owned housing

por

MARIDALIA RODRÍGUEZ-PADILLA

*Investigadora Post-doctoral de la Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili (URV)*

RESUMEN: Este trabajo propone algunas reflexiones sobre la tradicional fórmula financiera de ahorro y crédito hipotecario aplicada para lograr el acceso a la vivienda en propiedad e invita a explorar distintos instrumentos jurídico-financieros de Derecho comparado y autonómico con los que también puede lograrse el dominio de la propiedad e incluso con valores añadidos. A pesar de que el acceso a la vivienda es posible por distintas vías, es una realidad que en España la vivienda en propiedad se ha convertido en la forma de acceso predominante, bien sea por la promoción activa de políticas públicas enfocadas en esta forma de tenencia o por el propio anhelo de las familias. No obstante, la vivienda es un bien costoso, por lo que para su adquisición se requiere un importante ahorro y en la gran mayoría de los casos financiación hipotecaria. De manera que, la falta de ahorros impide la vivienda en propiedad, adentrándonos, por tales motivos, a revisar distintos programas e instrumentos legales de incentivo al ahorro

como las cuentas de ahorro programado, los contratos de arrendamiento con opción de compra, el *leasing* de vivienda, la propiedad compartida y la propiedad temporal con la finalidad de destacar sus beneficios como figuras para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad siguiendo un esquema de crédito responsable y alejados del sobreendeudamiento familiar. En las conclusiones proponemos algunas recomendaciones.

ABSTRACT: This work suggests some reflections about the traditional financial formula of savings and credit aimed to get access to home ownership and invites to explore different legal-financial instruments of comparative and domestic law through which the property can also be acquired, and even with an added value. Although it is possible to get access to housing through different options, in Spain, in fact, property-owned housing has become the predominant form of access, either by active promotion of public policies focused on this form of tenancy or by families' own decision. Housing is an expensive asset, so its acquisition requires significant savings and in the vast majority of cases mortgage financing. However, the lack of savings becomes an obstacle on the way to homeownership and for this reason, is necessary to seek different savings incentive programs and legal instruments such as programmed savings accounts, leasing to purchase, home leasing, shared ownership and temporary ownership in order to highlight their benefits as options aimed to facilitate access to owned property following a responsible credit scheme and avoiding family over-indebtedness. In conclusions, we suggest some recommendations.

PALABRAS CLAVES: Ahorro previo. Vivienda en propiedad. Cuentas de ahorro programado. Contrato de arrendamiento con opción de compra. *Leasing* de vivienda. Tenencias intermedias. Propiedad compartida. Propiedad temporal.

KEY WORDS: *Previous savings. Homeownership. Programmed savings accounts. Leasing to purchase. Housing leasing. Intermediate tenures. Shared ownership. Temporary ownership.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL AHORRO PARA LA VIVIENDA: UNA CUESTIÓN DE INCENTIVO: 1. LA CUENTA DE AHORRO PROGRAMADO COMO INSTRUMENTO GENERADOR DE RECURSOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA: A) *Cuentas dominicanas de ahorro programado para la adquisición de viviendas.* B) *Cuentas colombianas y contratos de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación.* C) *Las antiguas cuentas ahorro vivienda en España.* 2. DIFERENCIAS ENTRE

LAS CUENTAS PROGRAMADAS PARA LA VIVIENDA LATINOAMERICANAS Y LAS ANTIGUAS CUENTAS AHORRO VIVIENDA ESPAÑOLAS. —III. INSTRUMENTOS LEGALES PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD DE MANERA GRADUAL: UNA ALTERNATIVA PARA EL AHORRO Y LA FINANCIACIÓN: 1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA. 2. EL *LEASING* HABITACIONAL EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA. 3. LAS ALTERNATIVAS CATALANAS: LA PROPIEDAD COMPARTIDA Y LA PROPIEDAD TEMPORAL.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE LAS RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda digna, de acuerdo con el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, es un derecho esencial para el desarrollo pleno del ser humano en sociedad, y parte del conjunto primario de los derechos que deben ser asegurados a todo ser humano de manera fundamental. La Constitución española reconoce, en su artículo 47, la esencialidad de la vivienda al establecer que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Es preciso destacar que, este reconocimiento no implica necesariamente la propiedad de la misma, pues una vivienda digna y adecuada debería poder disfrutarse en una amplitud de formas de tenencia (GALIANA SAURA, 2018, 42, SIMÓN MORENO, 2018, 64). Sin embargo, tampoco podemos ignorar que la vivienda en propiedad es la aspiración más importante y el bien máspreciado de la mayoría de las familias españolas (NASARRE AZNAR, 2020, 85).

De continuar analizando el mencionado precepto constitucional, encontraremos que la efectividad del acceso a la vivienda digna y adecuada, recae sobre los poderes públicos (PISARELLO, 2013, 140). La Administración debe promover las condiciones necesarias para el acceso a la vivienda, de manera mucho más profunda que las dictadas políticas de vivienda orientadas a la propiedad (NASARRE AZNAR, 2017, 51; DE LOS RÍOS, 2008, 127). Una práctica a la que han recurrido la mayoría de los gobiernos, a nivel mundial, fundamentados en la estabilidad económica y social que supone la propiedad frente a cualquier otra forma de acceso a la vivienda (ESCALLÓN GARTNER, 2010, 36). La mencionada estrategia, junto a las propias condiciones del mercado y falta de alternativas efectivas (ECHAVES GARCÍA, 2017, 148), han convertido la tenencia en propiedad en la más pretendida frente a otros tipos de tenencia, lo que se evidencia a nivel europeo con el 70% de hogares propietarios². Un escenario que en España supone un 78% de hogares propietarios (DIZY MENÉNDEZ, 2018, 178-179), forma de tenencia alcanzada principalmente con el respaldo de

créditos hipotecarios (JIMÉNEZ ALEMÁN, 2020, 142) y completado con el ahorro familiar.

En ese sentido, el ahorro, que es esencial para el estado de bienestar, debe contemplarse como un elemento fundamental para el acceso a una vivienda en propiedad. En el caso de España, el ahorro voluntario va en descenso desde el periodo 2013-2015 en el que se empezaba a recuperar de los efectos del *boom* inmobiliario (LÓPEZ, MARÍN y ONRUBIA, 2018, 307). Lo anterior se debe a que a partir del año 2015 el consumo en España empezó a ir en aumento (CARRERAS BAQUER, 2019, 21), y a pesar de la mejora de los ingresos, los hogares preferían gastar más de lo que recibían amparados en el crédito al consumo (NASARRE AZNAR, 2020, 424). Es tanto así que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas (en adelante INE) en el conjunto del año 2018 los hogares españoles registraron una tasa de ahorro del 4,9% de su renta disponible³, lo que en 2017 fue de 5,5%, en 2016 de 7,8% y en 2015 de 8,7%, constituyéndose en 2018 uno de los porcentajes de ahorro más bajos a nivel histórico⁴ que comprueba una eminente necesidad de estímulo al ahorro, mucho más profunda que los incentivos meramente fiscales aplicados hasta la fecha.

El problema de la falta de ahorro en España también se debe como señala NIETO LOBO (2012, 28) a la antigua concepción de la sociedad española de que el ahorro era un estilo de vida anticuado, muy conservador y poco arriesgado. Una percepción que empezó a cambiar con los efectos de la crisis inmobiliaria, y tras haberse acentuado los aspectos positivos de esta actitud financiera. Sin embargo, la posibilidad de ahorrar para los españoles dependerá en gran medida del nivel de renta y riqueza o desempleo y crédito, variables que a su vez dependen de cada ciclo económico (ANDRÉS MOSQUERA, 2017, 321-322). Un hábito que debería fomentarse tras el endurecimiento de las condiciones crediticias aplicadas por los bancos españoles producto de los efectos de la crisis económica-sanitaria del Covid-19 (MENÉNDEZ PUJADA, 2020, 5-7), pues el ahorro representa un cambio positivo en el patrimonio del hogar que permite responder a las necesidades o previsiones del futuro.

El ahorro es un capital que se logra, de acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)⁵, del ingreso neto disponible de los hogares, menos el consumo. Es la parte de la renta percibida por los hogares que no se gasta en bienes y servicios y que podría interpretarse de forma llana como un sacrificio del consumo presente para atender a las necesidades o consumos del futuro, generalmente destinado a un propósito en concreto (ROJAS LÓPEZ, 2018, 76). Una práctica financiera con capacidad de liberar del endeudamiento frente a terceros o cuanto menos de aligerar las pesadas cargas de futuros créditos.

Se puede considerar el ahorro como el indicador clave de la solidez económica familiar que facilita «el consumo estable, financia la inversión y permite la acumulación de riqueza» (ANDRÉS MOSQUERA, 2017, 294). El ahorro es una reserva de capital que permite alcanzar las más altas aspiraciones del hogar, como, por ejemplo, la vivienda en propiedad. No obstante, a pesar de haber mejorado la concepción del ahorro en España, la baja capacidad económica y la débil formación financiera que tiene la población, especialmente la más joven, limita su disposición al ahorro, una problemática común en muchos Estados (FERNÁNDEZ, VIVEL, REY y SIXTO, 2020, 30 y 41). Una situación que afecta tanto la oferta como la demanda de la vivienda habitual, y que, sin duda, puede empeorar con el impacto económico del Covid-19 (ÁLVAREZ *et al*, 2020, 8).

De acuerdo con ÁLVAREZ (2020, 20) en España, concretamente, la baja capacidad de ahorro de los jóvenes y hogares económico-vulnerables obstaculiza el acceso a la vivienda en propiedad. Una situación que afecta de manera muy directa a la generación nacida a partir de los años 80, los que deben permanecer mucho más tiempo en régimen de alquiler ordinario que las generaciones anteriores y a la que, por ende, le resulta mucho más complejo acceder a una vivienda en propiedad. De acuerdo con FERNÁNDEZ, VIVEL, REY y SIXTO, (2020, 36) a la débil disposición de ahorro de los *millennials* se suma su alta tendencia al endeudamiento, pues esta generación supera en un 12,55% en este concepto a otras generaciones, aunque con créditos de menores cuantías (estudios, imprevistos, vacaciones). Por otra parte, los referidos autores señalan que, a pesar de estos obstáculos alrededor de un 20,25% de los *millennials* logran completar ahorros de tipo largo plazo, cuyo propósito principal es la compra de una vivienda, aunque les supondría un largo tiempo alcanzar este propósito debido a los ínfimos importes que pueden destinar a esta finalidad⁶.

En busca de paliar esta situación los distintos estados afectados han aplicado diferentes mecanismos de incentivo al ahorro, dentro de los cuales destaca el ahorro programado para la vivienda, donde se retiene una parte del ingreso familiar para en un futuro cubrir su necesidad de vivienda. Un sistema parecido a las cotizaciones a la Seguridad Social, pero para la vivienda, que se auxilia de una retención automática que genera un ahorro coercitivo que, como explicaba FRIEDMAN, aunque aplicado al Estado, evita que se gaste todo lo que se recibe al reducir la renta (FERRERO MUÑOZ, 2002, 198). En ese mismo sentido, también destacan instrumentos legales relativamente novedosos como el contrato de arrendamiento con opción de compra (para el que se puede estipular una prima tipo ahorro), el *leasing* habitacional, e incluso, dentro del Código civil catalán la propiedad compartida y la propiedad temporal que permiten el goce del inmueble pretendido en propiedad al mismo tiempo que se ahorra, directa o indirectamente, para su compra.

El desarrollo de nuevas estructuras jurídico-financieras que fomenten el ahorro resulta lógico, pues este es fundamental para que las nuevas generaciones puedan completar aspiraciones como la vivienda en propiedad. Lo que se puede lograr a través de distintos instrumentos jurídicos, financieros o tributarios, siempre que vayan acompañados de un buen desarrollo de la cultura financiera. Este último punto en España se pretende alcanzar a través del Plan de Educación Financiera 2018-2021⁷ que promueve la cultura financiera de los ciudadanos siguiendo las recomendaciones y estrategias definidas por la OCDE/INFE (*International Network for financial Education*). Una iniciativa a la que de sumársele instrumentos como los que en este trabajo se revisan, podría aportar importantes beneficios como: seguridad económica, inclusión financiera y acceso al crédito hipotecario a través de estructuras de sano endeudamiento y viables para el acceso a la vivienda en propiedad.

De lo anterior se extrae que, el objetivo del presente artículo sea crear conciencia de la necesidad de promover e incentivar la cultura del ahorro, así como señalar posibles soluciones a explorar para acceder a la vivienda en propiedad ante la falta de ahorros. Pretendemos demostrar que además de los comunes instrumentos de ahorro, como el depósito a plazo y la cuenta libreta de ahorro, existen otros instrumentos no solo financieros, sino también jurídicos que pueden traducirse en ahorro para la vivienda y que son verdaderos facilitadores de la propiedad.

II. EL AHORRO PARA LA VIVIENDA: UNA CUESTIÓN DE INCENTIVO

Tal y como hemos señalado, hasta la fecha continúa siendo una de las principales expectativas de la sociedad lograr la garantía del acceso a una vivienda digna. A su vez, para las familias la adquisición de una vivienda en propiedad es una de sus principales aspiraciones e inversión más importante (DIZY MENÉNDEZ, 2018, 149; NASARRE AZNAR, 2020, 85). Sin embargo, el encarecimiento de las unidades habitacionales, su excesiva carga fiscal (RIVAS NIETO, 2017, 174), la exclusión financiera (TELLO I ROBIERA, 2012, 208), la precariedad laboral y/o bajos salarios de la población, la débil capacidad de ahorros de los grupos de menores ingresos (ÁLVAREZ *et al*, 2020, 46-47), la carencia de políticas de vivienda diversificadas y la falta de proyectos de vivienda social han convertido el acceso a la vivienda en un problema social agudo tanto en países empobrecidos como desarrollados (ARRIAGADA LUCO, 2003, 9-10). Una situación que, sin duda, afecta con mucho más peso al sector de la población carente de ingresos suficientes (SEMPERE FAUS, S., 2019, 207) que pretende una vivienda en propiedad, como los jóvenes *millennials* y las familias económicamente vulnerables.

Uno de los principales problemas que impide a los mencionados grupos socioeconómicos el acceso a la propiedad de la vivienda es su alto precio. El costo de la vivienda suele superar los ingresos de los demandantes, de manera que su adquisición resulta posible, generalmente, mediante la combinación del ahorro previo y el crédito hipotecario a largo plazo, difiriendo en el tiempo la presión que dicho coste ejerce sobre el ingreso familiar (GONZALES ARRIETA, 2005, 117). Una fórmula a la que, para determinados grupos socioeconómicos incapacitados para acceder al mercado libre, se le adiciona algún tipo de subsidio público con el fin de complementar su capacidad adquisitiva (DIZY MENÉNDEZ, 2018, 161). De esta manera encontramos, principalmente, dos fórmulas de acceso a la vivienda en propiedad: una netamente privada (ahorro previo y crédito hipotecario) y otra con participación pública (ahorro, subsidio y crédito), siendo el ahorro esencial y el crédito hipotecario determinante (CAMPOS ECHAVARRÍA, 2008, 88-89) en ambas opciones.

Ahora bien, cabe plantearnos ¿qué tan accesibles y posibles son el ahorro y el crédito para el conjunto de la sociedad? ¿existe una verdadera cultura de ahorro acompañada de incentivos efectivos que garanticen la reunión del capital necesario para el acceso a la vivienda en propiedad? ¿qué podemos hacer para lograr un mayor alcance de las fórmulas aplicadas para el acceso a la vivienda en propiedad? Lo cierto es que el acceso al crédito hipotecario suele suponer para el futuro prestatario el cumplimiento de unos estándares mínimos, como disponer de un buen historial de crédito o solvencia, unos ingresos formales mínimos, la demostración de una determinada capacidad de pago, así como la disposición líquida de un porcentaje del valor de la vivienda (generalmente 20%), pues la financiación hipotecaria en la actualidad solo suele cubrir una parte del costo total de la vivienda (generalmente 80%), a diferencia de los años en que se generó la burbuja inmobiliaria, cuando los porcentajes de financiación llegaron a superar hasta el 100% (BOVER, TORRADO y VILLANUEVA, 2019, 8)⁸.

El mencionado método de financiación para la vivienda, aunque basado en la necesidad de promover un crédito sano, o de completar una evaluación responsable del deudor (PARRA LUCÁN, 2015, 176) se considera insuficiente, pues no logra atender las aspiraciones de vivienda en propiedad de aquellos con recursos limitados y sin capacidad de ahorro (NASARRE AZNAR, 2020, 451). Tanto que, lo anterior supone, especialmente para la generación más joven y de ingresos bajos, un reenvío directo hacia otras formas de tenencia de la vivienda como el alquiler ordinario (ÁLVAREZ *et al*, 2020, 45) alejándoles cada vez más de la posibilidad de ser propietarios. En este sentido, NASARRE AZNAR destaca que, la fórmula de acceso a la vivienda en propiedad que promueve como máximo una financiación del 80% de la ratio préstamo-valor (LTV, por sus siglas en inglés *Loan To Value*)

del inmueble debe entenderse correcta, aunque esto implique una exclusión directa o postergación de la vivienda en propiedad de los que no dispongan de ahorros previos (el restante 20%) que comprometan a la adquisición de la vivienda. Ahora bien, el referido autor señala que, también deben fomentarse otras opciones efectivas de acceso a la vivienda en propiedad como las denominadas «tenencias intermedias» consideradas como alternativas entre la compra y el alquiler (2020, 90-91, 517-520) especialmente para aquellos que aún no puedan acceder a la vivienda en propiedad bajo el sistema tradicional.

Este ligero bloqueo del acceso al crédito hipotecario es razonable dada la experiencia de la más reciente crisis inmobiliaria iniciada en 2007. Por medio de esta se comprobó que la relajación excesiva del crédito y el endeudamiento por encima de la capacidad de pago de las familias puede arrojar consecuencias muy negativas como: altas tasas de morosidad, desahucios y lanzamientos masivos, burbuja inmobiliaria, especulación, colapso financiero, empobrecimiento de los hogares, etc.⁹. Precisamente por estas razones, así como con la finalidad de evitar una nueva crisis inmobiliaria y en protección del Derecho a la vivienda y del consumidor hipotecario, la Unión Europea ordenó la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, del 4 de febrero de 2014 (en adelante Directiva 2014/17/UE)¹⁰.

La mencionada Directiva 2014/17/UE fue el mandato que configuró el marco normativo común para los estados miembros de la UE, aplicable sobre la regulación de los contratos relativos a créditos al consumo que estén garantizados mediante hipoteca u otro tipo de garantía, en relación con bienes inmuebles de uso residencial. Lo que en España ha suscitado la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, Ley 5/2019)¹¹. Una norma que, entre tanto, procura garantizar una mejor información sobre los productos hipotecarios, una correcta evaluación de la capacidad de endeudamiento de los futuros prestatarios y una adecuada conducta de la banca, con la finalidad de atender la asimetría entre las partes contratantes.

Sin duda, es necesario comprender la envergadura de los créditos hipotecarios, especialmente cuando se refieren a inmuebles de uso residencial, así como los efectos de la completa financiación de la vivienda (préstamos al 100%), al menos siguiendo las antiguas fórmulas, pero ¿qué medidas se están aplicando para aquellos que no disponen de ahorros? Como hemos referido en líneas anteriores, el ahorro en España ha tenido muchos altibajos y aunque de acuerdo con el INE las familias demostraron el pasado año 2019 una mejora de su capacidad de financiación, tras haber gastado menos de lo ingresado, situando la tasa de ahorro en el 7,4% de su renta disponible¹², lo que representa un considerable aumento en relación con el año 2018, se trata de un comportamiento que, aunque positivo, aún no

podría celebrarse debido a los posibles efectos económicos negativos del Covid-19.

España mantiene una tasa de ahorro a la baja que se debe, entre otros factores, a la tendencia de la población de llevar un gasto o consumo por encima de sus ingresos. Lo anterior se agudiza, además, con el aumento de la financiación personal o de consumo que permite al deudor disfrutar de ingresos de los que aún no dispone (NASARRE AZNAR, 2020, 424). Esto también explica el porqué la tasa de ahorro española es muy baja, en comparación con la media europea¹³ que ronda un 12,5%, y frente a países como Alemania (18%), Países Bajos (16%), Eslovenia (15%) y Francia (14%) con tasas superiores a la media de la zona euro (DEL RÍO y CUENCA, 2019, 7). Un problema que persiste desde el *boom* inmobiliario y que afecta directamente al acceso a la vivienda en propiedad. El referido comportamiento nos lleva a colegir que de seguirse únicamente las dos fórmulas financieras señaladas (ahorro previo y crédito hipotecario, o ahorro, subsidio público y crédito) solo se podrá atender una parte de la demanda de esta forma de tenencia, pues son muchos los que se encuentran en medio de estos extremos (muy pobres para el sector privado y muy ricos para el sector público), y por tanto no podrán acceder a una vivienda propia con ninguna de estas fórmulas.

En este sentido, entendemos que para solucionar la falta de ahorro hace falta explorar y/o en su caso explotar con mucha más intensidad diferentes instrumentos jurídicos-financieros con capacidad de aliviar la presión y dilatación que supone la reunión de un importante capital para la adquisición de una vivienda y su consecuente crédito hipotecario. Por ejemplo, programas de incentivo al ahorro para la adquisición de la vivienda como las cuentas programadas, o diferentes mecanismos de financiación que aún sin romper con los estándares de crédito sano permiten el disfrute de la vivienda que se pretende adquirir al mismo tiempo que se ahorra para su compra.

Por otra parte, las políticas públicas de vivienda deberían atender también la preparación para el acceso a la vivienda, promover medios efectivos que garanticen ese anhelo de las familias, y una forma es poder crear fondos de ahorros progresivos que incluso puedan vincularse a las multitenencias para la adquisición definitiva de la vivienda. En España, la débil capacidad de ahorro, producto de las condiciones laborales y el estilo de vida de la nueva generación (FERNÁNDEZ, VIVEL, REY y SIXTO, 2020, 29), invita a tomar medidas que permitan crear una verdadera cultura de ahorro. Para lo que se requieren incentivos al ahorro, que posteriormente permitan la independencia económica de los jóvenes y con esta su emancipación residencial que cada vez llega más tarde, 29,5 años con relación a la media europea de 26,2 años¹⁴ (ARISTEGUI FRADUA y SILVESTRE CABRERA, 2020, 81). En España, de acuerdo con los datos del INE, para el año 2019 el 52,8%

de los jóvenes entre 25 y 29 años vivían con sus padres¹⁵, una situación que se debe en gran medida a los bajos niveles de renta que les imposibilita acceder a una vivienda en cualquiera de los regímenes comunes de tenencia: propiedad o alquiler (ECHAVES GARCÍA, 2017, 149).

Hay quienes, además, destacan la posibilidad de ligar el ahorro previo a subsidios habitacionales y posterior acceso al crédito hipotecario dado el estímulo que supone la delimitación de un objetivo claro y un premio duradero en el tiempo (SZALACHMAN, 2003, 56). Concretamente SZALACHMAN destacó que los subsidios al ahorro pueden otorgarse directamente a las financieras aplicándolos a los costos administrativos del producto, aclarando que el estímulo al ahorro privado, puede suponer la disminución del ahorro público. Además, que el iniciativa al ahorro no es una variable únicamente económica, pues en esta influyen también factores culturales y hábitos cotidianos que bien pueden mejorarse por medio de campañas de educación financiera (2003, 57). En este contexto, el restablecimiento de la cultura del ahorro es de suma importancia ante una sociedad cada vez más envuelta en el consumismo y en los «minicréditos» para la adquisición de objetos o servicios no siempre esenciales que la alejan de sus verdaderos objetivos o necesidades, tal como lo es esencialmente el acceso a la vivienda.

Asimismo, es necesario por un lado aumentar el parque de vivienda social en sus distintas formas de tenencia, pues actualmente en España este no supera el 2% del parque habitacional (LAMBEA LLOP, 2018, 405), y por otro poner a disposición de los demandantes de vivienda instrumentos variados que incentiven el desarrollo de otros regímenes de tenencia (RODRÍGUEZ ALONSO, 2009, 167). Algunos ejemplos de lo propuesto podrían ser: los contratos de arrendamiento con opción de compra o el *leasing* de vivienda (muy frecuente en América Latina). Podrían promoverse, con mayor intensidad, también las tenencias intermedias a través de figuras como la propiedad compartida y la propiedad temporal, reguladas por la Ley catalana 19/2015, de fecha 29 de julio (en adelante Ley 19/2015)¹⁶, pues estas suponen un ahorro práctico, directo e inquebrantable con capacidad de transformarse con el tiempo en la pretendida vivienda en propiedad.

1. LA CUENTA DE AHORRO PROGRAMADO COMO INSTRUMENTO GENERADOR DE RECURSOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Los países y las personas ahorran principalmente con la finalidad de «generar reservas para épocas poco favorables», pero lo realmente importante es «ahorrar para prosperar y generar bienestar» (BANCO INTER-AMERICANO DE DESARROLLO, 2016, 1), a lo que puede añadirse

que ahorrar abre una puerta de escape ante futuras crisis o sobreendeudamiento. Sin embargo, se mantienen a la fecha importantes obstáculos al ahorro, impuestos por el propio sistema financiero, como la brecha de información, la desconfianza en este producto financiero, su alto coste y escasa rentabilidad, así como otras limitaciones propiamente personales como la presión social y los problemas de autocontrol. Para superar estas barreras el Banco Interamericano de Desarrollo (en adelante BID) sugiere seguir las tres estrategias siguientes: a) innovación de productos financieros para fomentar el ahorro; b) captación y conversión del ahorro informal en formal; y c) dirigir políticas de ahorro hacia la población más joven por su potencial para aumentar las tasas de ahorro en el futuro (2016, 246-255).

Ahorrar suele ser una iniciativa personal motivada para cubrir una necesidad o un deseo que bien puede ser pagar una formación académica, desarrollar un proyecto de negocio o adquirir una vivienda en propiedad. Pero no todos tienen ni la motivación, ni la oportunidad de ahorrar para satisfacer sus necesidades o deseos, algunos porque prefieren vivir el presente o no tienen autocontrol (DELLAVIGNA y MALMENDIER, 2006, 696) y otros porque disponen de recursos muy limitados como para prescindir por sí mismos de una parte de ellos. Precisamente para entender la anterior situación, en lo que se refiere a la adquisición de la vivienda, algunos estados han regulado novedosos instrumentos jurídico-financieros que incentivan el ahorro y que a su vez permiten el acceso a la vivienda en propiedad. Un ejemplo de ello son las cuentas programadas vinculadas a políticas de viviendas sociales que parten del compromiso por parte de su titular de destinar un porcentaje de sus ingresos, el que incluso no llegará a recibir, para lograr su deseada vivienda.

A) Cuentas dominicanas de ahorro programado para la adquisición de viviendas

La situación de que muchas familias no pueden acceder a una vivienda en propiedad mediante la fórmula tradicional de ahorro y crédito, incluso aún cuando se dispone de algún subsidio público, acentuó en la República Dominicana la necesidad de completar la famosa fórmula «ABC» de ahorro, bono y crédito (BENZA y KESSLER, 2020) con programas de incentivo al ahorro. El legislador dominicano por medio de los considerandos de la Ley 189-11, de 13 de julio, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso (en adelante Ley 189-11)¹⁷, destacó el deber del Estado de promover el ahorro nacional y con esto poder facilitar el acceso a la vivienda en propiedad, estatuyendo las Cuentas de Ahorro Programado (en adelante APC).

Las APC, de acuerdo con el artículo 140 de la Ley 189-11, son una «modalidad de contrato de depósito bancario celebrado entre una o más personas físicas con una entidad financiera, con el objetivo de ahorrar los fondos necesarios para efectuar el pago de la cuota inicial y/o cuotas mensuales para la compra de una vivienda». Su desarrollo tiene lugar cuando un empleado asalariado, cotizante de la Seguridad Social, procede a abrir una cuenta de este tipo, en cualquier entidad financiera, y autoriza por escrito a su empleador a instruir a la entidad que gestiona el pago de su nómina a derivar un porcentaje del salario establecido por el empleado hacia la referida cuenta de ahorro programado y hasta un plazo indicado.

Es un producto financiero especial que, a través del acompañamiento económico, facilita la reunión del importe inicial para la adquisición de una unidad habitacional desarrollada dentro de un proyecto de vivienda de bajo costo. Estas cuentas se distinguen de las cuentas de ahorro ordinarias por su carácter inembargable, por la posibilidad de programar deducciones directas de hasta el 30% del salario de su titular, por su consideración de tipo ahorro exclusivo, por devengar unos intereses preestablecidos, por disponer de la exención de cualesquier impuestos o comisiones bancarias, así como por la habilitación de un subsidio denominado Bono de Primera Vivienda¹⁸ para aquellos proyectos desarrollados bajo estructuras de fideicomisos inmobiliarios.

De acuerdo con el artículo 7, literales b, c y d, del Reglamento para las APC, dictado por la Junta Monetaria el 20 de septiembre de 2011¹⁹, la apertura de esta cuenta se condiciona al cumplimiento de los estándares mínimos siguientes: a) ser asalariado contribuyente de la Seguridad Social; b) no ser titular de una vivienda; y c) ser sujeto de crédito. Además, para acceder a los beneficios de estas cuentas se distinguen principalmente dos requisitos: primero, que el titular de la cuenta identifique un proyecto inmobiliario calificado como vivienda de bajo costo (que cumpla los requerimientos establecidos en la Ley 189-11 y cuyo valor no exceda los RD\$3,627,969.76)²⁰; y segundo, que dicho proyecto se desarrolle bajo fideicomiso al que, una vez ahorrado al menos el 10% del valor de la vivienda, la institución financiera le transferirá directamente el ahorro logrado en concepto de pago del porcentaje inicial de la compra de la vivienda, completándose el restante 10% de la entrada con subsidio público (Bono de Primera Vivienda).

El principal atractivo de las APC es que permiten a su titular cumplir con un riguroso programa de ahorro, sin distracciones o incumplimientos, al ser el empleador el que periódica y directamente transfiera a la cuenta un porcentaje del salario de su empleado (el titular de la cuenta) en concepto de ahorro para la vivienda. Podría considerarse una especie de ahorro forzoso, pues, aunque voluntario, se desarrolla mediante un esquema coercitivo (en este caso contractual) que obliga al titular de la cuenta a destinar unos

determinados bienes a cubrir una necesidad futura (la vivienda) a costa de la restricción de sus deseos de consumo. De acuerdo con KEYNES sería un diferimiento de rentas que retira poder de compra a los consumidores para reembolsárselo posteriormente para una función determinada y que aligera la carga de la financiación (ROJO, 2006, 47-48). Ahora bien, es importante destacar que la iniciativa contenida en las APC, siguiendo el espíritu de la Ley 189-11, se dirige a sujetos con capacidad de crédito y con unos ingresos periódicos mínimos, dígame a los empleados formales que cotizan en la Seguridad Social, dejando fuera a los empleados informales (es decir, los que están excluidos del sistema de protección social, pertenecientes al sector informal), sin poder romper la exclusión financiera que afecta a este grupo socioeconómico.

Lo anterior, puede considerarse como una dolencia que demanda su corrección, pues la limitación a los empleados formales reduce el segmento de población al que van dirigidas estas cuentas (empleados asalariados que coticen en la Seguridad Social dominicana). Lo que tomando en cuenta el alto porcentaje de economía informal y trabajadores independientes existente en el país, donde para el año 2019 del total de la población ocupada el 54,8% pertenecía al sector informal²¹, supone un beneficio para la minoría de la población demandante de vivienda. De modo que, amparados en la disposición del artículo 147 de la Ley 189-11, al establecer que «en caso de que el titular cese en su calidad de asalariado este podrá hacer directamente los aportes a su cuenta», entendemos que estas cuentas bien podrían dirigirse también a los trabajadores independientes y microempresarios que demuestren ingresos regulares y capacidad de pago.

Por otra parte, tal y como hemos analizado, estas cuentas pretenden incentivar el ahorro de los hogares y crear estrategias de acceso a la financiación bancaria. No obstante, podemos encontrar algunas debilidades, como el largo plazo que supondría la reunión del ahorro para la vivienda, especialmente por las limitaciones de las cuantías a ahorrar (hasta el 30% de los ingresos mensuales de su titular) sobre todo en casos de salarios muy bajos. Una debilidad que se pretende subsanar con el supuesto de poder contar con una bonificación subsidiaria de hasta el 10% del valor de la vivienda de bajo costo entregada al tiempo de haber reunido el restante 10% y con ello lograr el generalmente exigido 20% de inicial para la compra de una vivienda.

Siguiendo la línea anterior es preciso, además, ajustar la flexibilidad con la que pueden retirarse los ahorros reunidos en estas cuentas, más allá del impedimento de los retiros parciales contemplados en la Ley. Por ejemplo, que el ahorro únicamente pueda retirarse con la terminación del contrato, como pasa en las cuentas de ahorro programado colombianas (ver apartado B); o que su retiro anticipado, a título de penalidad, conlleve la devolución

de los beneficios percibidos como sucedía en las cuentas de ahorro para la vivienda que se desarrollaron en España (ver apartado C).

Estas cuentas podrán cerrarse, de acuerdo con el artículo 17 del referido Reglamento, por la transferencia del capital ahorrado al fiduciario gestor del proyecto inmobiliario en el que compre el titular de la cuenta y previa autorización de este; tras el cumplimiento del programa sin que el titular resulte adjudicatario de una vivienda en el proyecto al que había postulado; o por decisión de la entidad financiera de acuerdo con las leyes bancarias. Finalizado el programa de ahorro el titular de la cuenta podrá solicitar a la misma entidad la correspondiente financiación hipotecaria, debiendo la entidad financiera considerar su cumplimiento del programa de ahorro para el otorgamiento del crédito. Esto demuestra el carácter inclusivo de estas cuentas, pues se busca crear historial financiero que posteriormente facilite la financiación de la vivienda.

Por consiguiente, sin considerarse una solución universal, estas cuentas podrían ser estudiadas y completadas con las observaciones anteriores por el sistema financiero español como una alternativa de incentivo al ahorro, que por sus virtudes y limitaciones podría dirigirse especialmente a los jóvenes trabajadores desde su inserción en el mercado laboral. Esto podría permitir la disposición de un capital importante para la adquisición de la deseada vivienda en propiedad y con ello la correspondiente emancipación, incluso, en una edad más temprana que la media actual (29,2 años).

B) Cuentas colombianas y contratos de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación

En Colombia, con la finalidad de lograr que los hogares de menores ingresos y los jóvenes puedan acceder a una vivienda digna en propiedad y ante la carencia de ahorros previos se introdujeron, junto a otros instrumentos, las cuentas de ahorro programado. Las que se han convertido en uno de los principales elementos de la política de vivienda actual e impulsoras del sector de la construcción (ORTIZ GALINDO y CHÁVEZ MUÑOZ, 2013, 34; GALINDO MARTÍN y SOSVILLA RIVERO, 2012, 48), aplicadas especialmente en Viviendas de Interés Social (VIS). En su modalidad para la compra de vivienda con derecho real de habitación, mecanismo introducido por el Decreto 332 de 2001, del 1 de marzo, por el cual se autoriza una operación a los establecimientos de crédito (en adelante Decreto 332 de 2001), permite reunir los recursos necesarios para la adquisición de una vivienda al mismo tiempo que puede disfrutarse de esta.

En la actualidad el Decreto 332 de 2001 se encuentra integrado en el Decreto 2555 de 2010, de 15 de julio, por el cual se recogen y reexpiden las

normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores (en adelante Decreto 2555 de 2010)²² que regula los contratos de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación. Estos contratos suscritos entre un particular y una entidad de crédito autorizada, de acuerdo con el título 9, artículo 2.1.9.1.1 del referido Decreto, tienen por objeto hacer a un ahorro de hasta tres (3) años que permita a su titular el pago de la cuota inicial para la compra de una vivienda. A través de estas cuentas, durante este mismo plazo el ahorrador puede ocupar la vivienda pretendida, propiedad del establecimiento de crédito, bajo el ejercicio de un derecho real de habitación (o bien derecho de uso), previamente acordado entre las partes, considerado un derecho real limitado a las necesidades personales relativas a vivienda del habitacionista y su familia, intransmisible e inembargable (Código civil Colombiano arts. 870-878). Por otra parte, en esta misma relación jurídica se contempla derecho de opción de compra.

De acuerdo con el artículo 2.1.9.1.2 del Decreto 2555 de 2010 (art. 2° del Decreto 332 de 2001) dentro de las condiciones exigidas para los contratos de cuentas de ahorro programado con derecho real de habitación destacan: a) mantener la cuenta por un plazo de 6 meses y no superior a 3 años; b) destinar un ahorro durante la vigencia del contrato de por lo menos 30% (20% para vivienda social) del valor del inmueble que se desea adquirir; c) que el importe a ahorrar en ningún caso sea superior al 30% de los ingresos mensuales del ahorrador; d) disponer de un estudio técnico sobre la capacidad de cumplimiento del contrato por parte del ahorrador; e) que los valores ahorrados se registren en cuentas de ahorro programado para la compra de vivienda, f) que el ahorro únicamente pueda retirarse para la adquisición de la vivienda a la terminación del contrato; y g) que se establezca una opción de compra del inmueble a favor del ahorrador, que será efectiva a la finalización del contrato.

Estas cuentas podrían considerarse *sui generis*, por permitir al ahorrador, en calidad de habitacionista, la ocupación personal exclusiva de la vivienda pretendida mientras completa el ahorro programado para su compra. Esta característica tan particular le distingue de cualesquier otros productos financieros similares. Es precisamente, debido al distintivo de que el titular de la cuenta y futuro comprador disfruta del inmueble de manera anticipada a su compra que deberá pagar a la entidad financiera, según el artículo 2.1.9.1.4 del Decreto 2555 de 2010 (art. 4 del Decreto 332 de 2001), una contraprestación mensual no superior al 0.8% del valor del inmueble, así como asumir los gastos de servicios domiciliarios, las reparaciones correspondientes a un arrendatario y las cuotas de administración. Además, atendiendo al artículo 877 del Código civil colombiano que establece que el habitacionista está obligado a contribuir a las expensas ordinarias de conservación de los objetos comprendidos en su derecho.

En caso de que el habitacionista incumpla su obligación de pago de la mensualidad por uso de la vivienda, o de los servicios domiciliados en el inmueble, la entidad financiera podrá cobrarse de los valores ahorrados en la cuenta programada en la que se reúnen los recursos para la compra de la vivienda. En cuanto a la entidad financiera, esta será la responsable del pago de las tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre el inmueble durante la vigencia del contrato de ahorro programado dado que conserva su dominio a lo largo del contrato de ahorro. De tal forma, podemos observar un reparto de las obligaciones derivadas del inmueble muy similar a las de un arrendamiento con opción de compra que se basa en una proporción de derechos según la propia relación contractual y la posición que ocupa cada parte.

Como hemos podido observar, las obligaciones de las partes en estos contratos son mucho más profundas que las generalmente contempladas para las cuentas de ahorro simple, especialmente por el hecho de converger en un mismo contrato distintas relaciones jurídicas. La entidad financiera no solo recibe y administra las cantidades depositadas en concepto de ahorro por el titular de la cuenta, sino que también constituye (en su calidad de propietaria) un derecho real de habitación a favor del ahorrador que le permite habitar la vivienda que pretende comprar con estos ahorros de manera anticipada al perfeccionamiento de la compraventa. Asimismo, el ahorrador no solo debe destinar un depósito periódico en concepto de ahorro, sino que también debe cuidar y conservar la vivienda cuyo derecho real de habitación le permite habitar y que pretende adquirir con los fondos que reúne en la cuenta de ahorro, así como responder por los gastos de su debida conservación.

Con la llegada al término del contrato de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación, según el artículo 2.1.9.1.5 del Decreto 2555 de 2010 (art. 5 del Decreto 332 de 2001), el ahorrador/habitationista podrá ejercer la opción de compra del inmueble, pautada previamente, tras la notificación anticipada, de por lo menos 30 días hábiles, de su intención a la entidad financiera. El importe ahorrado mediante esta cuenta servirá como parte del pago del precio del inmueble. Es interesante destacar que la plusvalía, valoración o desvaloración del inmueble se compartirá en proporciones iguales entre las partes, por lo que el inmueble podría cambiar de valor al momento de la firma del contrato definitivo de compraventa, pero en ningún sentido podrá ser superior al 50% del avalúo realizado al momento de la celebración del contrato de ahorro programado.

El saldo del precio del inmueble podrá ser pagado por el ahorrador con recursos propios o mediante la financiación proveniente de la misma entidad financiera o de cualquier otra. Para los casos en los que no haya sido posible

la reunión del porcentaje de capital inicial para la compra de la vivienda, el ahorrador podrá completar con recursos propios este importe, solicitar una financiación superior comprobada su capacidad de pago, o bien solicitar la restitución de los depósitos y sus rendimientos tras el desistimiento de la opción de compra.

Como puede verse, este contrato se ampara en un esquema jurídico que se sirve, principalmente, de tres instrumentos legales: a) las cuentas de ahorro programado; b) el derecho real de habitación, y c) la opción de compra (BAENA CÁRDENAS, 2014, 295-296). A través de las cuentas de ahorro programado, una modalidad de contrato de depósito, es posible completar la cuota inicial para adquirir una vivienda en propiedad y acceder a subvenciones públicas, por lo que en esta ocasión se recurre a ellas como instrumento legal de recaudo. Un esquema jurídico financiero que permite gozar de manera limitada y personal de las utilidades de una vivienda (art. 870 del CC colombiano) y posteriormente ejercer una opción de compra amparado en el consentimiento y clara intención de venta del propietario que concede a la otra parte el derecho de su compra, quedando el concedente obligado a vender (art. 23 de la Ley 51 de 1918, de 21 de noviembre, sobre establecimiento o sociedades de crédito)²³ a no ser que el optante desista de su derecho de compra (SANCIÑENA ASURMENDI, 2003, 15-17).

Finalmente es importante señalar que, aunque existen ciertas similitudes entre los contratos de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación y el contrato de arrendamiento financiero para la vivienda o *leasing* habitacional, el cual analizaremos más adelante, se trata de estructuras diferentes. Entre sus principales distinciones podemos señalar el derecho de habitación limitado contenido en los contratos de ahorro programado que no existe en el *leasing* para vivienda que puede considerarse menos restrictivo (por ejemplo, es posible transferir los derechos propios del contrato de *leasing* en cualquier momento). Por otra parte, la estructura que estudiamos en este apartado no se encuentra configurada conforme a las leyes específicas del *leasing* habitacional colombiano, aunque podemos aseverar, siguiendo la postura de BAENA CÁRDENAS, que ambas estructuras cumplen una misma función económica (2014, 297-298). Por tanto, hemos de considerar estos contratos, ante todo, como instrumentos facilitadores del recaudo del ahorro necesario para acceder a la vivienda en propiedad.

C) Las antiguas cuentas ahorro vivienda en España

En España hasta 2013 existieron las cuentas de ahorro vivienda que estimulaban la reunión del capital inicial requerido para la adquisición o

rehabilitación de una primera vivienda habitual²⁴. La finalidad de estas cuentas era facilitar el acceso a la vivienda, al permitir una deducción del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante IRPF) por las cantidades ahorradas en un determinado periodo previo a la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual (MUÑOZ PÉREZ, 2007, 610; LÓPEZ ESPADAFOR, C.M., 2001, 1). Estas cuentas fueron suprimidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2012, Real Decreto Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad (en adelante Real Decreto Ley 20/2012)²⁵ y por recomendación del Consejo de la Unión Europea, en el marco de la Estrategia Europa 2020, de 10 de junio de 2012, en el que se planteó un Programa Nacional de Reforma de 2012 de España y por la que se emite un dictamen del Consejo sobre el Programa de Estabilidad de España para 2012-2015 (en adelante, 2012/C 219/24)²⁶.

El Consejo de la Unión Europea, concretamente recomendó «disminuir el sesgo favorable al endeudamiento y la compra de vivienda (en contraposición al alquiler) del sistema tributario». De tal manera, y en pro de lograr una fiscalidad neutra a nivel estatal en materia de vivienda que no se incline por ninguna forma de tenencia en espacial (PATÓN GARCÍA, 2014 17), se eliminaron todas las deducciones relativas a la inversión en vivienda. Por tanto, se eliminaron los beneficios de las cuentas de ahorro vivienda contenidos en el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante RIRPF), así como los contenidos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante LIRPF).

De acuerdo con el Real Decreto 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, (en adelante Real Decreto 20/2011)²⁷, el titular de una cuenta de ahorro vivienda se podía deducir hasta el 15% del IRPF (7,5% estatal y 7,5% autonómico), que podía ser incluso más alto en los territorios forales²⁸, con el máximo de 9040 euros anuales²⁹ para la adquisición de la vivienda; y del 10% con el máximo de 12080 euros anuales para las obras e instalaciones de adecuación en vivienda habitual y hasta un periodo de cuatro años (FERNÁNDEZ DE SOTO BLASS, 2011, 259).

Las mencionadas deducciones, aunque en principio estaban abiertas a todos los contribuyentes, con la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011, se limitaron solo a los contribuyentes cuya base imponible del IRPF fuese inferior a 24 107,20 euros, excluyendo a un significativo grupo de beneficiarios (PATÓN GARCÍA, 2014, 20). En general, las limitaciones de 2011 a las cuentas de ahorro vivienda se fundamentaron en la importante carga presupuestaria que suponían para el Estado, y que en 2013 supuso

la desaparición definitiva de estas deducciones. Aunque a la fecha siguen vigentes deducciones respecto a las viviendas, como las relativas a inversión, para todos aquellos que adquirieron el inmueble antes de enero 2013, debido al carácter no retroactivo de las normas fiscales según lo establecido en el artículo 10.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, Ley General Tributaria (en adelante Ley 58/2003)³⁰.

Entre los requisitos, principales, para acceder a los beneficios de las antiguas cuentas vivienda españolas estaban: a) disponer de una única cuenta de este tipo, que podía ser cualquier cuenta corriente o de ahorro siempre que se encontrara separada de los ingresos y gastos generales de su titular; b) que las cuantías depositadas en estas cuentas fueran exclusivamente para la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda; y c) invertir el ahorro reunido en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del titular de la cuenta en un plazo máximo de cuatro (4) años. Por otra parte, se contempló que, en los supuestos de incumplimiento de los requisitos de estas cuentas, como retirar los ahorros antes del tiempo acordado o destinar los ahorros a un fin distinto al de la vivienda, el titular se convertía en deudor de Hacienda Pública, no solo por el importe de las cantidades deducidas en el tiempo de beneficio de la cuenta, sino también por los intereses generados en concepto de demora (LÓPEZ ESPADAFOR, C.M., 2001, 3).

Estas cuentas de ahorro, aunque tuvieron una gran acogida, sobre todo en la época del *boom* inmobiliario, no pudieron mantenerse como política de vivienda y fiscal por alegarse pérdidas significativas de ingresos para el Estado, así como por las recomendaciones de algunos expertos (CONDE-RUIZ y MARÍN, 2013, 228). Se consideró que, de manera indirecta, estas cuentas perjudicaban al mercado del alquiler de vivienda (MARTÍNEZ y LLANOS MATEA, 2002, 55-56), incentivaban el alza del precio de la vivienda y que contribuyeron en la formación de la burbuja inmobiliaria de 2007. Al anterior listado de fundamentos para la eliminación de estas cuentas finalmente se agregó la posibilidad de desgravarse del IRPF tanto el capital como los intereses generados por el importe ahorrado en cada periodo fiscal (GARCÍA MONTALVO, 2008, 139) lo que significaba un escape importante de ingresos para el arca pública.

Por lo tanto, los beneficios fiscales para la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual ya no existen, salvo algunas excepciones autonómicas, y con ello se han extinguido los incentivos al ahorro para la compra de la vivienda a nivel estatal. Una situación que ha perjudicado a un importante grupo de la población, pues las cuentas de ahorro vivienda han desaparecido sin un producto que sustituya sus funciones. Los jóvenes han sido los más afectados con la eliminación de los beneficios que suponían la apertura de una cuenta de ahorro vivienda, pues durante la vigencia de estas ayudas fueron estos los principales titulares de las cuentas vivienda,

los que ahora disponen de muy pocas opciones efectivas para reunir los fondos mínimos (20% del valor de la vivienda) para adquirir una vivienda mediante la tradicional fórmula financiera de financiación hipotecaria. Esta situación tal cual señala NASARRE AZNAR (2020, 634) fomenta «una sociedad de pobres inquilinos y ricos propietarios».

A pesar de los efectos negativos que las cuentas de ahorro para la vivienda pudieron provocar en España, es importante destacar que se trataba de favorecer al ahorro personal para la posterior adquisición de la vivienda habitual. Por otra parte, aunque su mayor atractivo fue la fiscalidad, las cuentas de ahorro para la vivienda también ofrecían a sus titulares tipos bancarios remuneratorios por las sumas ahorradas más altos que para otros productos financieros convencionales, así como mejores condiciones hipotecarias. Es por lo que muchos entienden que una reestructuración de estas cuentas podría resultar interesante para incentivar el ahorro previo tal cual han hecho otros estados. Se ha llegado a proponer, incluso un incentivo similar encaminándolo hacia la inversión, basado en la posibilidad de lograr una reducción en el precio de la vivienda y una importante reducción del *stock* residencial (LÓPEZ GARCÍA, 2015, 224).

En ese mismo sentido, en España han surgido iniciativas que pretenden promover el acceso a la vivienda en propiedad y resolver el problema de falta de ahorros, especialmente para los más jóvenes. Se proponen avales estatales, asociaciones público-privadas, hipotecas sociales, hipotecas sin ahorros, seguros de créditos hipotecarios e incluso la aplicación de programas aplicados en el entorno europeo como el británico *Help to buy* (ayuda para comprar), del que también existe un modelo canadiense³¹, donde se hace una combinación de algunas de estas medidas y solo se requiere un 5% de ahorro previo tras ser avalado por el gobierno o los ayuntamientos el restante 15% del porcentaje total de entrada exigido por la entidades de crédito, pudiendo ser estas ayudas estatales, autonómicas o municipales. Aunque, ya hay quienes señalan la necesidad de verse en el mismo espejo británico donde la aplicación del mencionado programa *Help to buy* ha resultado altamente costoso para el presupuesto público, disparando igualmente el precio de la vivienda (LUQUE, 2020).

En ese mismo orden de ideas la banca española propone explorar avales públicos para suplir o respaldar el importe del 20% de los fondos propios que completan la fórmula tradicional hipotecaria (20% ahorro + 80% crédito) principalmente para los jóvenes españoles que puedan probar capacidad de pago y no dispongan de capital propio. La propuesta concreta es que el Instituto de Crédito Oficial (ICO) pueda avalar entre el 20%³² y el 15%³³ de la cantidad requerida como entrada (ahorro previo) para la compra de una vivienda, quedando a cargo del prestatario a lo sumo el 5% del capital necesario para adquirir una vivienda en propiedad bajo el nuevo sistema

hipotecario. En consecuencia, aunque la banca señala que con estas propuestas no se pretende querer volver a las hipotecas *subprime* o de alto riesgo, el proponer hipotecas del 95% y hasta del 100% fundamentadas en la limitación de los sujetos de crédito (aquellos con capacidad de pago) sigue siendo una apuesta arriesgada.

Las anteriores propuestas parecen no tener en cuenta la experiencia de los años de la crisis inmobiliaria y las recomendaciones al respeto de la Directiva 2014/17/UE tal cual indica NASARRE AZNAR (2020, 424), pues ha quedado claro el alto riesgo que suponen para la economía, la banca y las familias las hipotecas al 100% o de su alto grado de relajación. En tal sentido, cualquier propuesta que procure resolver el problema de la falta de ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad, debe considerar la importancia de que exista un compromiso, desprendimiento o aporte económico significativo por parte del prestatario, puesto que de lo contrario se estaría fomentando el sobreendeudamiento irresponsable, que posteriormente volvería a recrear el escenario de desahucios masivos visto tras la crisis de 2007.

En este contexto, y dadas las experiencias anteriores, los programas con miras a resolver la falta de ahorro para la adquisición de la vivienda en propiedad deben estructurarse en fórmulas sanas sin necesidad de una extrema política fiscal expansiva o una extrema relajación de los créditos hipotecarios. Por tanto, entendemos que los instrumentos legales que en este trabajo revisamos bien podrían servir para incentivar el ahorro temprano y el acceso a la vivienda en propiedad de aquellos que no desean mantenerse por muy largo tiempo en calidad de arrendatarios.

2. DIFERENCIAS ENTRE LAS CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO PARA LA VIVIENDA LATINOAMERICANAS Y LAS ANTIGUAS CUENTAS AHORRO VIVIENDA ESPAÑOLAS

Entre las antiguas cuentas de ahorro vivienda españolas y las cuentas de ahorro programado latinoamericanas que hemos revisado encontramos principalmente tres diferencias significativas. En primer lugar, destaca la orientación de los beneficios fiscales, los que tal y como hemos constatado pueden aplicarse directamente sobre los tributos relativos al producto o sobre las transacciones financieras, y no necesariamente sobre los tributos personales. En este sentido, el BID ha indicado que el incentivo al ahorro «no debe estar necesariamente asociado a ajustes fiscales o a políticas públicas paternalistas» (2016, 20). De tal manera, los incentivos al ahorro aplicados en Colombia y República Dominicana, aunque se auxilian de algunas exenciones fiscales se aplican una vez reducidas las obligaciones

salariales tanto de deducciones para los planes de pensiones como las relativas a los impuestos sobre la renta. En cambio, en las cuentas españolas el incentivo se auxiliaba directamente del IRPF que, como señalan MALDONADO y MARTÍNEZ DEL OLMO, provocó efectos negativos como el acaparamiento del gasto público en vivienda, o el incremento de los precios de las viviendas, debido a que los promotores incorporaban los beneficios fiscales a los precios de las viviendas. Lo cual llevó a la derogación de este programa de incentivo al ahorro para la vivienda en propiedad (2017, 29-30).

Aunque es preciso destacar que en las cuentas de Ahorro y Fomento a la Construcción (AFC) colombianas, creadas por la Ley 488 de 1998, del 24 de diciembre, por la cual se expiden normas en materia tributaria (en adelante Ley 488 de 1998)³⁴, y posteriormente modificadas por la Ley 1819 de 2016, de 29 de diciembre (en adelante Ley 1819 de 2016), con el fin de promover el ahorro a largo plazo para la adquisición de la vivienda, también se dispuso de un tratamiento tributario privilegiado con deducciones del impuesto sobre la renta (HOYO, TUESTA y LLANES, 2014, 10), muy similar al aplicado en las antiguas cuentas de ahorro vivienda españolas, pero para aquellos que hayan mantenido un ahorro por mucho más tiempo, estableciendo el ahorro por un periodo de 10 años (art. 126-4 de la Ley 1819 de 2016)³⁵ y tomando en cuenta que estos impuestos se pagan a partir de una determinada base imponible.

En segundo lugar, entre las cuentas de ahorro para la vivienda latinoamericanas y las cuentas de ahorro vivienda españolas, destaca el carácter inembargable y de exclusividad de las primeras que no existía en las segundas. En lo que respecta a la inembargabilidad, específicamente en el caso de las cuentas de ahorro para la vivienda de la República Dominicana, este beneficio puede entenderse al considerarse el ahorro una proporción extraída directamente del salario del titular de la cuenta y por ende inembargable (art. 200 del Código laboral dominicano); así como a razón de la inembargabilidad expresa contenida en el artículo 140 de la Ley 189-11, tomando en cuenta que estas cuentas se crean para la reunión de la cuota inicial de la compra de la vivienda desarrollada bajo proyecto de fideicomiso. En este mismo sentido, la relación de las cuentas programadas con los proyectos de vivienda desarrollados bajo fideicomiso, un instrumento que permite la segregación de un determinado patrimonio para el desarrollo de un proyecto en específico, justifica la exclusividad del patrimonio ahorrado por absorción de las características propias de los fideicomisos inmobiliarios.

En tercer lugar, la limitación temporal y la correspondiente obligación de devolver los beneficios o deducciones en caso de no haber completado la adquisición o rehabilitación de la vivienda en un plazo determinado. En el

caso de las cuentas españolas, el titular se comprometía a disponer de una importante suma de capital en un periodo de cuatro (4) años y a comprar con premura la que iba a ser su vivienda habitual, pues de lo contrario debía devolver las deducciones de las que se había beneficiado, más interés de demora. En el caso de las cuentas colombianas de ahorro programado para la vivienda con derecho real de habitación, aunque también existe una limitación temporal de tres (3) años, resulta mucho más comprensiva tomando en cuenta que el titular habita el inmueble que se pretende adquirir mientras se reúne el capital para su compra, que no era posible en las cuentas españolas. Por otra parte, en lo que respecta a las AFC colombianas el mantenimiento del ahorro en la cuenta por un plazo de diez (10) años podría entenderse como medida de fomento al ahorro temprano, aunque al igual que en España el retiro anticipado del capital reunido implica la pérdida de los beneficios, así como la obligación de devolver los importes adquiridos por las retenciones no realizadas. En el caso dominicano no se ha estipulado un plazo máximo para el ejercicio de la compra de la vivienda, tampoco la obligación de restituir los beneficios permitiendo una libre recaudación del capital inicial. La falta de limitación temporal y obligacional respecto a la devolución de los beneficios propia de las cuentas dominicanas, a diferencia de las cuentas de ahorro vivienda españolas o colombianas, radica en que el beneficio principal del titular no es la deducción fiscal, sino el acceso a un subsidio público pagado directamente al promotor o a la entidad financiera concedente de un préstamo hipotecario únicamente en caso de hacer efectiva la compra de la vivienda.

En este sentido otra diferencia importante a destacar, como puede verse en la tabla número 1 donde se comparan las cuentas de ahorro programado, es que en las cuentas de ahorro programado para la vivienda con derecho real de habitación desarrolladas en Colombia respecto a otras cuentas de ahorro programado desarrolladas en el mismo país, las cuentas de ahorro programado dominicanas o las antiguas cuentas de ahorro vivienda españolas, es la posibilidad de poder ocupar la vivienda que se pretende en propiedad mientras se ahorra el importe requerido como entrada (entre 20% y 30%). Hemos comprobado como estas cuentas auxiliadas de un derecho real de habitación permiten que el ahorrador disfrute anticipadamente del inmueble pretendido, propiedad de la entidad financiera que además le ofrece un derecho de opción de compra al término del contrato de depósito de ahorro a largo plazo. Una diferencia que, al auxiliarse de estructuras de tenencias intermedias, podría convertirse en ventaja cuando las responsabilidades adquiridas por el ahorrador, en calidad de habitacionista de la vivienda pretendida, asume costes menores que los de un arrendamiento ordinario en el que pueda permanecer hasta completar el ahorro para la vivienda en propiedad. Lo anterior, especialmente, ante la

situación de que los altos precios de los alquileres en grandes ciudades de países como España impiden un ahorro paralelo al pago del alquiler que se pueda considerar significativo para la compra de una vivienda (ECHAVES GARCÍA, 2017, 136).

Siguiendo esta línea, las cuentas de ahorro programado desarrolladas en América Latina, además, de promover subsidios públicos para la vivienda, tienen un propósito de preparación y educación financiera para dar paso al crédito hipotecario. Especialmente tras haber quedado demostrado que la bancarización por sí sola no asegura una mejora de la calidad de vida de los usuarios y que debe ir acompañada de la comprensión del sistema o de los productos por parte de los usuarios de manera que estos puedan identificar si son adecuados para ellos o que uso pueden darles (FERNÁNDEZ, 2015, 181-186). Un elemento que quizás faltó en las cuentas de ahorro para la vivienda aplicadas en España, y en su posterior proceso de financiación hipotecaria. Sin duda, hizo falta lo ahora impuesto por la Directiva 2014/17/UE, mandato cumplido con la actual Ley 5/2019 en España, dígame el agotamiento de procesos previos a la contratación para asegurar la comprensión de los contratos hipotecarios a los que daban lugar estas cuentas. Destacando, además, que un proceso previo sin duda es el ahorro que permite el aporte de recursos propios para la adquisición de la vivienda.

Dado lo anterior, entendemos que estas cuentas de ahorro, como medida de política económica o de vivienda, bien podrían tener grandes resultados de enfocarse especialmente a los jóvenes por su consideración de agentes de cambio. La idea sería configurar una estructura que permita acceder a la vivienda en propiedad partiendo de una mínima estabilidad económica producto de un plan de ahorro previo y del conocimiento de los productos bancarios basado en cierta educación financiera, lo que aseguraría un sano desarrollo del parque habitacional y atendería al menos una parte de las necesidades de vivienda sin el riesgo de futuras crisis o burbujas inmobiliarias.

Tabla 1. Comparativa entre las antiguas cuentas de ahorro vivienda españolas y latinoamericanas

Instrumento	Objeto	Sujetos intervinientes	Tipología	Contrato	Duración	Consideración de los fondos ahorrados
Ahorro programado	Ahorrar los fondos necesarios para efectuar el pago de la cuota inicial y/o cuotas mensuales para la compra de una vivienda.	Entidad financiera. Empleado asalariado. Empleador. Fiduciario.	Ahorro voluntario coercitivo	Depósito bancario	No estipulado	Inembargables
Ahorro programado colombiano	Hacer un ahorro de hasta tres años que permita a su titular el pago de la cuota inicial para compra de su vivienda.	Un particular y una entidad de crédito autorizada.	Ahorro voluntario coercitivo	Depósito bancario/ Derecho de uso y habitación	3/10 años	Depósito bancario
Ahorro vivienda español (antiguo)	Facilitar la reunión del capital inicial requerido para la adquisición o rehabilitación de una primera vivienda habitual.	Un particular y una entidad de crédito autorizada.	Ahorro autónomo o voluntario (bonificado)	Depósito bancario	4 años	Depósito bancario

Instrumento	Incentivos económicos/fiscales	Ventaja
Ahorro programado dominicano	<ul style="list-style-type: none"> —Exención de impuestos o comisiones bancarias. —Habilitado para el acceso al subsidio público. —Consideración de inembargabilidad respecto al importe ahorrado. —Retribución de una tasa de interés financiero preestablecida. 	<ul style="list-style-type: none"> —Permite que los demandantes de vivienda reúnan un ahorro mínimo para el acceso a la vivienda en propiedad. —Aumenta la posibilidad de acceder. —Se reduce el riesgo al sobreendeudamiento.
Ahorro programado colombiano	<ul style="list-style-type: none"> —Postergación de los gastos e impuestos relativos a la propiedad. —Acceso a subvenciones públicas. 	<ul style="list-style-type: none"> —Aprovechamiento del inmueble pretendido en propiedad, mientras se ahorra. —Derecho real de habitación. —Derecho de opción de compra.
Ahorro vivienda español	<ul style="list-style-type: none"> —Deducción directa del IRPF. —Deducción de los intereses bancarios generados. 	<ul style="list-style-type: none"> —Incentivo al ahorro para la vivienda. —Sana financiación. —Aplicable para la compra o rehabilitación de una vivienda.

Fuente: autoría propia.

III. INSTRUMENTOS LEGALES PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD DE MANERA GRADUAL: UNA ALTERNATIVA PARA EL AHORRO Y LA FINANCIACIÓN

En el contexto actual, y desde la crisis de 2007, cada vez parece más lejos la posibilidad de poder materializar la pretensión de una vivienda adecuada en propiedad. Tal y como hemos analizado hasta aquí, la anterior situación se debe principalmente a la falta de ahorros previos por carencias económicas, falta de cultura financiera o nula voluntad de ahorro, a lo que se suman las endurecidas reglas de acceso al crédito hipotecario que afectan principalmente a la población más joven o vulnerable en lo económico. Es justamente para atender la demanda de este segmento de población que a nivel mundial se han implementado mecanismos jurídicos de adquisición gradual de la propiedad. Esto es así que podemos encontrar regulaciones que van desde el no tan inusitado contrato de arrendamiento con opción de compra, hasta verdaderos medios de dominio progresivo como la «propiedad compartida» dividida en cuotas, o el *leasing* habitacional, un mecanismo legal de financiación tradicionalmente aplicado en el sector industrial o comercial y extrapolado al sector inmobiliario y el mercado de la vivienda. Por tanto, entendemos interesante adentrarnos a revisar algunas de estas figuras, especialmente, por su consideración de soluciones efectivas para el acceso a la vivienda, que logran flexibilizar o ablandar la fórmula ahorro-crédito para el acceso a la vivienda en propiedad. Una vez completado su análisis, en la tabla número 2 se ofrece una breve comparativa entre estos instrumentos.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

El contrato de arrendamiento con opción de compra en España es un contrato atípico (SANCINIENA ASURMENDI, 2003, 11-12) producto de la combinación de un contrato de compraventa, regulado principalmente por el Código civil, y un contrato de arrendamiento especialmente sujeto a las disposiciones de la Ley de arrendamientos urbanos. Una convención que permite usar y disfrutar un inmueble (vivienda o local comercial) en condición de arrendatario por un plazo acordado que una vez finalizado habilita la posibilidad de su compra (derecho de adquisición). Para poder configurar la opción de compra a la que da lugar este contrato se ha de establecer previamente un precio determinado, del que, además, se podrán haber estado descontando parte de los cánones de arrendamiento previamente pagados (prima de la opción). Una forma de «tenencia intermedia» por su característica de facilitar el cambio del alquiler a la propiedad (MOLINA ROIG, 2018, 517).

La opción de compra no debe confundirse con un contrato de promesa de venta, en el que las partes se comprometen a firmar un contrato de compraventa definitivo en el futuro, que es equiparable a la venta y que da derechos a la reclamación recíproca del cumplimiento del contrato (art. 1451 del CC español). El contrato de arrendamiento con opción de compra permite al propietario de un bien conceder, a la otra parte, el derecho de su compra (no la obligación) previas condiciones acordadas, quedando el concedente del derecho con la obligación de vender, tras la manifestación de su consentimiento, mientras que el optante o futuro comprador puede decidir entre perfeccionar la compra o desistir, pues este no manifiesta su consentimiento de comprar, sino hasta llegado el término señalado. De acuerdo con FERNÁNDEZ CHACÓN (apoyado en las SSTs de 24 de mayo de 1985 y 21 de julio de 1993) «el contrato de opción de compra crea obligación de compraventa únicamente para el concedente frente al optante» (2016, 171). Destacando que, en caso de no ejecutarse el derecho de opción, en el plazo establecido, el optante podrá continuar como simple arrendatario hasta agotar el periodo máximo establecido en el artículo 13 de la Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante Ley 7/2019)³⁶ de entre cinco a siete años según sea el arrendador persona física o jurídica, e incluso novar la relación jurídica en un contrato de arrendamiento simple.

Este contrato, aunque guarda una estrecha similitud, tampoco debe confundirse con el *leasing* o arrendamiento financiero, pues en la estructura original del arrendamiento financiero se relacionan tres partes: el arrendatario, la sociedad de *leasing* o arrendador financiero, y el proveedor o propietario del bien (BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, 2017, 87), mientras que en la opción de compra figuran, principalmente, dos partes el optante y el concedente. Destacando además la calidad de las partes, pues en el *leasing* es una entidad financiera que otorga el derecho de opción estructurado como un producto financiero más, en cambio en la opción de compra cualquier propietario puede ocupar la posición de concedente sin necesariamente financiar el precio de la opción.

En este sentido, también podríamos señalar que el *leasing* financiero tradicional, en España, es de carácter financiero y que si bien podría abarcar la financiación de bienes inmuebles estos han de servir para el desarrollo de una actividad profesional, tal cual señalan CARBAJO, DÍAZ y SERRANO al hacer referencia a la STS de 30 de junio de 1993 (2017, 65-66; BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, 2017, 203), y no precisamente a la vivienda. No obstante, en la modalidad especial de arrendamiento financiero para vivienda existente en países como Chile o Colombia, se ha prescindido del constructor o propietario, adquiriendo la sociedad financiera la propiedad del bien y contratando directamente con el arrendatario/optante, lo que ha creado una

especie de *leasing* habitacional que suele llamarse también arrendamiento con opción de compra financiero. Aún así, este arrendamiento financiero, se distingue de la opción de compra ordinaria por la presencia de una entidad financiera y la clara intención del optante de perfeccionar el contrato de compraventa que no puede verse en el contrato de arrendamiento con opción de compra. Esta última modalidad tiene más bien similitud, como hemos revisado, con la estructura de ahorro programado con derecho real de habitación implementada también en Colombia.

La opción de compra puede aparecer dentro del contrato de arrendamiento, permitiendo ejercer el derecho de compra al finalizar el plazo de arrendamiento, o estructurarse como un contrato por sí mismo siempre que contenga la cosa y el precio, que se perfeccionará con el consentimiento del comprador. Es una compraventa plenamente configurada, pero pendiente de ser perfeccionada por el optante, sin necesidad de un nuevo consentimiento del concedente, pues no puede ser modificada posteriormente por este último, así lo señala SANCINENA ASURMENDI (apoyado en la STS de 18 de mayo de 1993). Las partes son libres de decidir las cláusulas que forman este contrato, así como la procedencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad (2003, 15-16). Es importante destacar que el derecho de opción de compra que se ampara en el consentimiento adelantado del concedente u optatario es limitado y se extingue llegado el plazo acordado para la perfección del contrato de compraventa sin que el optante haya ejercitado su derecho, pasando a ser un simple contrato de arrendamiento o motivando una novación de la relación jurídica.

De acuerdo con el artículo 14 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante RH)³⁷ podemos identificar los siguientes elementos del contrato de arrendamiento con opción de compra:

«Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes: Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba. Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años. En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquel, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento».

Este contrato tiene algunas variantes en el derecho autonómico, por ejemplo, en el Código civil catalán el derecho real de opción solo puede constituirse por un tiempo máximo de diez años (art. 568-8).

En otro orden de ideas, la opción de compra en España tuvo un mayor desarrollo y relevancia en los años de la crisis inmobiliaria (CRUZ y GONZÁLEZ, 2015, 35) como alternativa a la imposibilidad de acceder a la vivienda en propiedad dada las nuevas condiciones hipotecarias. Una fórmula jurídica que posibilitaba al promotor obtener ingresos y al optante adquirir el dominio de la propiedad en un determinado momento. Sin embargo, su desarrollo ha encontrado limitantes, especialmente debido a su pesada carga fiscal al entenderse como una operación jurídica comercial que envuelve distintas actividades impositivas y coexistentes. Tal que, hasta la fecha el contrato de arrendamiento con opción de compra no puede entenderse como una verdadera alternativa de tenencia, aunque empieza nuevamente a resurgir³⁸.

La Dirección General de Tributos (DGT) se ha pronunciado en relación a la tributación del contrato de arrendamiento con opción de compra, distinguiendo su tratamiento según la razón que haya originado el contrato. Ha establecido que no pertenecerán al mismo grupo tributario las construcciones de vivienda pensadas desde su inicio para ser arrendadas, que las que fueron pensadas para la venta definitiva, pero que las circunstancias del mercado imposibilitaron su venta, obligando al promotor a recurrir al contrato de arrendamiento con opción de compra (DGT CV2543-09 de 18 de noviembre de 2009). Cuando se reconduce la venta de la vivienda, como en el caso del segundo grupo señalado anteriormente, se mantiene la intención inicial (DGT CV1960-08 de 28 de octubre de 2008). En este sentido, de acuerdo con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante Ley 37/1992)³⁹, artículo 9.1.º.c) se constituirán dos sectores diferenciados, a saber, el sector promoción de vivienda nueva y el sector arrendamiento de edificaciones para uso exclusivo como vivienda. En consecuencia, la entidad deberá calcular y declarar el impuesto devengado por el autoconsumo (DGT CV1960-08 de 28/10/2008), aunque exento de acuerdo con el artículo 20.uno.23.º de la referida Ley. Ahora bien, no siempre es así, pues la opción de compra o las cantidades relativas al pago de la opción podrían tributar por entenderse que forman parte del precio de la vivienda (DGT CV2004-07 de 25 de septiembre de 2007). Además, deberá pagarse el impuesto correspondiente al ejercicio de la opción de compra por la cantidad que deba satisfacer el arrendatario al momento en que se produce el contrato definitivo de compraventa (IVA o ITP-AJD).

Además, existe también diferencia tributaria cuando en un contrato de arrendamiento con opción de compra la concesión de una vivienda habitual constituye la primera transmisión, siendo el concedente generalmente un promotor (persona jurídica), en cuyo caso el optante deberá pagar el 21% de IVA por la opción de compra más el 10% por su ejercicio. Sin embargo,

tratándose de una segunda transmisión, operaciones desarrolladas generalmente entre personas físicas particulares, el optante solo deberá pagar el 5% del ITP sobre el precio pagado por la opción (el porcentaje de tipo de gravamen dependerá de la CCAA, ya que se trata de un tributo cedido). Lo anterior, destaca la necesidad de una estructura tributaria que también incentive la adquisición de la vivienda a través de contratos de arrendamientos con opción de compra, tanto de primeras como de segundas o ulteriores transmisiones, lo que se puede lograr sin la pesada carga tributaria que supone actualmente y sin una diferencia fiscal entre esta estructura y la compraventa común. De lo contrario se continuará con la promoción de unas formas de tenencia por encima de otras con el auxilio de un tratamiento fiscal preferente, recayendo en lo que quiso eliminar el Consejo de la Unión Europea y que dio lugar a la desaparición de las cuentas de ahorro vivienda en España.

Al respecto, podría idearse un esquema mediante el cual el promotor o propietario deba rendir cuentas por los ingresos percibidos en concepto de arrendamiento, y tributar por los ingresos relativos a la prima de la opción de compra en caso de que se haya pactado, y donde posteriormente el optante responda por los impuestos correspondientes al ejercicio de la opción de compra o perfeccionamiento de la compraventa. En definitiva, lo que se propone es un fraccionamiento del pago del impuesto correspondiente a la compraventa de acuerdo a los importes relativos a la opción de compra, los que una vez sumados han de ser igual al pago de los impuestos pagados en una compraventa ordinaria.

De acuerdo con el OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA, el contrato de arrendamiento con opción a compra es una alternativa, dentro de las consideradas fórmulas «imaginativas e innovadoras» que resulta interesante aplicar junto a otras medidas para resolver la necesidad de vivienda sin tener que acudir inmediatamente a un crédito hipotecario. Explican que, en el caso del País Vasco, se aplicó el contrato de arrendamiento con opción a compra, también para viviendas de protección oficial, permitiendo que los adjudicatarios abonaran una renta asequible (no mayor del 5% del valor del inmueble) destinándose una buena parte a la compra de la vivienda en caso de ejecutar la opción de compra, y permitiendo retrasar la financiación de la compra hasta por cinco años, al mismo tiempo que se reunía el importe requerido como entrada, inicial o completo de la financiación hipotecaria para el acceso de una vivienda en propiedad (2013, 13-14).

Siguiendo la línea anterior, podemos observar que el contrato de alquiler con opción a compra tiene ventajas muy significativas. De acuerdo con CRUZ y GONZÁLEZ desde la perspectiva del arrendatario, destacan: el poder disfrutar del inmueble mientras se prepara económicamente para comprarlo, el poder asegurar la adquisición del inmueble a un precio

establecido que se mantiene en el tiempo, así como la liberación del pago de los impuestos de la propiedad mientras se disfruta el inmueble en condición de arrendatario. También podemos encontrar ventajas desde la perspectiva del propietario/arrendador como: la producción inmediata de ingresos; el traslado de los gastos de mantenimiento al arrendatario; y el aprovechamiento de la plusvalía en caso de que el inquilino no ejerza el derecho de opción a compra (2015, 38-39). No obstante, también podemos encontrar desventajas, por ejemplo, respecto al arrendatario este debe enfrentarse a rentas superiores a las normales para contratos de alquiler sin la opción de compra, o a la pérdida de una parte de capital que podría haber sido para la adquisición del inmueble. En cuanto al arrendador, este podría perder liquidez o enfrentarse a posibles deterioros e inconvenientes con los arrendatarios al momento de la restitución del inmueble.

Por otra parte, aunque el contrato de arrendamiento con opción a compra se proyecta con poca acogida en España por su carácter atípico, por la negativa de los propietarios de fijar un precio de compra por adelantado (un elemento determinante e indispensable en este contrato), o por la recuperación del mercado inmobiliario, lo cierto es que estos obstáculos ya los han superado otras legislaciones. El contrato de arrendamiento con opción de compra es un verdadero contrato e independientemente de su atipicidad cuenta con una clara comprensión jurídica e incluso, como hemos examinado, con referencias expresas dentro de la legislación española. En cuanto a la negativa de fijar un precio por adelantado, que podría perjudicar al concedente al no recibir los beneficios que podría haber generado el inmueble en dicho tiempo, o al optante en caso de que el inmueble se devalúe, también puede resolverse con fórmulas como las que hemos visto en las cuentas de ahorro programado con uso real de habitación colombianas en donde las partes comparten la plusvalía o devalúo del inmueble hasta el 50% del valor prefijado. En cuanto a la recuperación del mercado, entendemos que no debe verse la opción de compra como un contrato solo para caso de emergencia inmobiliaria, sino que debe consolidarse como una alternativa permanente, a elección de la demanda, en un mercado inmobiliario estable.

Dicho todo lo anterior, la opción de compra dentro de las tenencias intermedias rompe con el perpetuado binomio de compra-alquiler, y deja en evidencia que entre el blanco y negro de las alternativas inmobiliarias existe una copiosa escala de grises que también puede arrojar solución al problema del acceso a la vivienda. Esta fórmula, también, puede facilitar el acceso a la vivienda en propiedad a los que no disponen de ahorros previos, especialmente cuando la cuota de alquiler conlleva integrado el pago de una prima, total o parcial, que permite el recaudo del ahorro

necesario para ejercer la opción de compra y posteriormente acceder a un crédito hipotecario sostenible. Por lo que entendemos que sería conveniente motivar el desarrollo de esta figura, acompañada de una tributación única y competente frente a la compraventa, no solo en su formato ordinario tradicional, sino también en formato financiero con la participación determinante de las instituciones bancarias, como se verá en el siguiente apartado.

2. EL *LEASING* HABITACIONAL EN LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA

En Colombia, el contrato de *leasing* habitacional se encuentra reglamentado por el Decreto 1787 de 2004, de 3 de junio, sobre las operaciones de *leasing* habitacional previstas en el artículo 1 de la Ley 795 de 2003 (en adelante Decreto 1787 de 2004)⁴⁰ actualmente incorporado al Decreto 2555 de 2010, de 15 de julio de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores (en adelante Decreto 2555 de 2010)⁴¹. Este se puede considerar como una regulación especial para la adquisición de la vivienda.

De acuerdo con la Sentencia del 13 de diciembre de 2002 de la Corte Suprema de Justicia colombiana, el *leasing* habitacional es un contrato atípico, una modalidad de *leasing* financiero aplicado en vivienda o un contrato de arrendamiento con opción de compra de carácter financiero que debe cumplir todos los requisitos de carácter legal (CASCANTE CHAVES y DUQUE DE HERRERA, 2019, 56). Su modelo ha sido inspirado en el *leasing* financiero inmobiliario angloamericano, así como en la legislación chilena⁴², y tiene como base la Ley 795 de 2003, del 15 de enero de 2003, por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto orgánico del sistema financiero colombiano⁴³.

A través del *leasing*, una parte (entidad autorizada/concedente) se obliga a adquirir o construir un inmueble destinado a vivienda conforme a lo señalado por la otra parte (locatario/tomador/optante) quien recibe para su uso y asume la responsabilidad de pagar al concedente, durante un plazo convenido, un canon de arrendamiento o una indemnización calculada de acuerdo al capital invertido (DEL ROSARIO, 2013, 139-154) que puede servir, además, para amortizar la inversión (PÉREZ, 2016, 144), pudiendo el tomador adquirir la propiedad de la misma finalizado el término del contrato (BAENA CÁRDENAS, 2014, 63-64) tras ejercer una opción de compra pactada a su favor.

De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010, el *leasing* habitacional puede ser familiar o no familiar. El primero, de acuerdo con el artículo 2.28.1.1.2 (anterior art. 2 del Decreto 1787 de 2004), es:

El contrato de *leasing* financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor [...]. En los términos del artículo 4 de la Ley 546 de 1999 las operaciones y contratos de *leasing* habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar son un mecanismo del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo desarrollo de lo cual, les serán aplicables las reglas previstas en los artículos 11, 12, 13, y 17 numerales 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 y parágrafo de la Ley 546 de 1999, los literales b) y c) del artículo 1° del Decreto 145 de 2000 y lo previsto en el presente decreto.

El segundo, de acuerdo con el artículo 2.28.1.1.3 (anterior artículo 3 del Decreto 1787 de 2004), es:

El contrato de *leasing* financiero mediante el cual una parte denominada entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de una vivienda, a cambio del pago de un canon periódico, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor [...]. Las operaciones y contratos de *leasing* habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar se regirán por las estipulaciones que pacten las partes en el contrato y por lo previsto en el capítulo 3 del presente título.

De los anteriores preceptos podemos encontrar que la principal diferencia entre una modalidad y la otra radica en el objeto o uso del inmueble, pues se puede inferir que el *leasing* habitacional no familiar podría contratarse para cualquier vivienda distinta a la habitual o destinada al núcleo familiar⁴⁴ (segunda vivienda, vivienda vacacional o de inversión). De acuerdo con BAENA CÁRDENAS (2014, 53) esta distinción, además, obedece al razonamiento de la Corte Constitucional colombiana en la Sentencia C-936 de 15 de octubre de 2003, para la cual el *leasing* habitacional no familiar escapa del régimen de protección que dispensa el Derecho a la vivienda consagrado en el artículo 51 de la Carta política colombiana. Ambas modalidades se distinguen, además, del *leasing* inmobiliario común también por el uso que se da al inmueble pues en el *leasing* inmobiliario suele aplicarse para el desarrollo de una actividad empresarial y no para la vivienda (CASCANTE CHAVES y DUQUE DE HERRERA, 2019, 233).

Concentrándonos directamente en el *leasing* habitacional familiar colombiano, es preciso destacar que, siguiendo el artículo 2.28.1.2.1 del De-

creto 2555 de 2010 (anterior artículo 4 del Decreto 1787 de 2004), para configurar un contrato de este tipo deberán cumplirse, cuanto menos, los siguientes requisitos: a) el locatario debe habitar el inmueble en calidad de vivienda familiar; b) el contrato debe celebrarse por escrito y contemplar una opción de compra a favor del locatario; c) los límites de coste financiero se acogerán a la Ley 546 de 1999, de 23 de diciembre, por la cual se dictan normas en materia de vivienda y se regula un sistema especial para su financiación (en adelante Ley 546 de 1999)⁴⁵; y d) el valor de la opción de compra no podrá superar el 30% del valor del bien.

En ese mismo sentido, tomando en cuenta el carácter financiero de este contrato, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 546 de 1999, la amortización debe darse en un plazo de entre 5 y 30 años como máximo, la cuota del préstamo no podrá superar el 30% del ingreso familiar, deberá contemplar la posibilidad de amortización anticipada sin penalidad alguna, la entidad financiera deberá disponer de un estudio de la capacidad de endeudamiento del potencial arrendatario, y asegurar el bien contra incendio y terremoto, pudiendo el arrendatario opcionalmente incluir un seguro de vida en la entidad de elección del prestatario. Así mismo, el bien entregado en *leasing* habitacional deberá ser propiedad de la entidad financiera autorizada; y tanto el arrendatario como la sociedad autorizada podrán ceder sus derechos respecto del contrato de *leasing* habitacional, incluida la opción de compra, el locatario previa autorización de la entidad autorizada, y la entidad autorizada con la mera notificación por escrito al locatario señalando la entidad a la que ha cedido el contrato.

En el *leasing* habitacional la opción de compra representa justamente la cuota de entrada o inicial exigido para la compra de una vivienda. En este caso, se pagará al vencimiento del plazo de arrendamiento, permitiendo que el arrendatario/optante pueda ahorrar o reunir el importe inicial al tiempo que disfruta de la vivienda. Asimismo, se podrá utilizar el canon de arrendamiento como amortización del precio total del inmueble. Al respecto, el artículo 2.28.1.5.1 del Decreto 2555 de 2010, establece que el *leasing* habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar podrá contemplar un componente de capital administrado como ahorro de largo plazo (adicionado por el artículo 1 del Decreto 1058 del 6 de junio de 2014).

Lo anterior quiere decir que las entidades autorizadas podrán estructurar productos dirigidos a la financiación de vivienda, en los que parte del componente de capital de los cánones pactados pueden destinarse al ahorro de largo plazo a favor de los arrendatarios para el ejercicio de la opción de compra, importe que, además, podrá generar rendimientos producto de interés a su favor. De esta manera el canon de arrendamiento pactado tendrá un componente de costo financiero y un componente de capital que se destinará una parte a cubrir la amortización periódica del precio de la opción

y otra parte a formar el ahorro para la adquisición final de la vivienda. Un ahorro que no estará al alcance de la entidad financiera para satisfacer obligaciones personales del arrendatario/optante respecto a otros productos financieros que este haya contratado con la entidad.

Con base en lo antes planteado, podemos decir que el *leasing* habitacional con carácter social y regulado mediante ley especial permite el acceso a la vivienda a las personas necesitadas de esta sin exigirles un ahorro previo. Además, es un instrumento financiero que facilita el acceso a la financiación bancaria, puesto que el pago del canon fijado funciona como historial crediticio. Así mismo, permite el acceso a determinados subsidios públicos para completar el canon de arrendamiento fijado, importe que a su vez se considerará parte del pago del precio final de venta y que da lugar al valor residual. En ese mismo sentido, según determinadas regulaciones, el *leasing* para viviendas puede llegar a permitir un plazo de hasta más de veinte (20) años de arrendamiento, un término amplio para lograr hacerse de una vivienda mediante el pago de cuotas de arrendamiento, así como para ahorrar el valor residual de adquisición final de la vivienda. Este producto financiero, además, puede llegar a ofrecer una tasa de interés muy competitiva, permitir un porcentaje de financiación mayor que el crédito hipotecario e incluso ofrecer ventajas económicas sobre gastos de transmisión de la propiedad, al tiempo que reconoce intereses a favor del adquirente en *leasing* respecto de la cuenta de ahorro especial que se abre o contrata para el pago final de la vivienda.

El contrato de *leasing* habitacional ha sido de gran utilidad en Colombia tanto para el desarrollo de la economía de este país, como para facilitar la adquisición de la vivienda. Sin embargo, para algunos autores como VARGAS ROMERO (2019, 55) el arrendatario asume cargas que no le corresponden para poder lograr el deseado préstamo hipotecario para el acceso a la vivienda, una cuestión que debe mejorarse, especialmente en cuanto a su regulación jurídica. De acuerdo con ARRIETA BLANQUICETT (2015, 107) su clausulado puede no guardar relación con la calidad de tenedor de un inmueble. Por ejemplo, en el contrato pueden existir cláusulas que le atribuyan al tenedor la cancelación de los impuestos prediales del bien que usa y goza, así como por la valorización del inmueble dado en *leasing*; que eleven a responsabilidad del arrendatario/optante (tenedor) frente a terceros los daños que pueda ocasionar el inmueble por su mala calidad; que impongan al locatario la obligación de suscribir el contrato de *leasing* habitacional a través de una escritura pública a pesar que la ley no lo exige; o que exija la celebración de una promesa de compraventa con el proveedor del inmueble, previo a la celebración del contrato de *leasing*. De igual manera, el locatario o tenedor asume costos que debería cuanto menos compartir con el concedente, como los derivados del registro de

las escrituras o los relativos a pólizas de seguros (VARGAS ROMERO, 2019, 55).

Disposiciones como las anteriores podrían desvirtuar la esencia del contrato de *leasing*, suponiendo cargas adicionales para el arrendatario/optante lo que, lejos de facilitarle el acceso a la vivienda en propiedad sin sobreendeudamiento, podría acercarle al colapso financiero. Por tanto, al momento de estudiar la regulación de una figura tan interesante como el *leasing* de vivienda, será prudente antes resolver los mencionados obstáculos. Por todo lo demás, el *leasing* habitacional puede considerarse una alternativa positiva de financiación para la vivienda en propiedad que también podría explorar la legislación española para resolver la demanda de vivienda en propiedad de quienes no disponen de ahorros previos.

3. LAS ALTERNATIVAS CATALANAS: LA PROPIEDAD COMPARTIDA Y LA PROPIEDAD TEMPORAL

Las «tenencias intermedias» empiezan a ganar espacio en el marco legislativo español. De manera particular el Código civil catalán (en adelante CCC), a través de la Ley 19/2015, de 29 de julio, sobre la propiedad temporal y la propiedad compartida (en adelante Ley 19/2015)⁴⁶, ofrece alternativas como la propiedad compartida y la propiedad temporal para acceder a la vivienda en propiedad más allá de las tradicionales compra o alquiler. Unas figuras principalmente adaptadas de las *shared ownership* y el *leasehold* de derecho angloamericano (NASARRE ZNAR, 2017, 16), que nacen también con la finalidad de posibilitar el acceso a la vivienda en propiedad lejos del sobreendeudamiento de las familias (NASARRE AZNAR y SIMÓN MORENO, 2013, 3063-3122).

De acuerdo con el preámbulo de la propia Ley 19/2015 la regulación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida obedece, principalmente, al propósito de aportar soluciones al problema del acceso a la propiedad de la vivienda, flexibilizando las vías de adquisición, ofreciendo fórmulas que permitan abaratar o minorar los costes económicos y respetando la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de conformidad con la tradición jurídica. El régimen de la propiedad compartida favorece la propiedad del inmueble a partir de la adquisición de una cuota inicial y la adquisición progresiva de las cuotas restantes. Por su parte, la propiedad temporal, facilita el acceso a la vivienda a través de una fórmula de transitoriedad, donde se goza del inmueble durante un plazo fijo, como propietario único y exclusivo.

De manera específica el CCC en su artículo 556-1, establece que la propiedad compartida «confiere a uno de los dos titulares, llamado propietario

material, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal». Una figura que permite la adquisición de la propiedad inmobiliaria de manera gradual (LAMBEA LLOP, 2017, 192), pudiendo el comprador (propietario material) acceder a una proporción del dominio del inmueble con su completa posesión, uso y disfrute exclusivo, así como con la facultad de enajenar y gravar su proporción de propiedad. El propietario material actúa como propietario absoluto de su parte y como arrendatario del resto que conserva el propietario formal. Además, el propietario material podrá ir adquiriendo en el tiempo las cuotas restantes conforme a su disposición económica.

De forma más llana la característica más distintiva de la propiedad compartida es la de permitir al propietario material adquirir las cuotas de su copropietario (NASARRE AZNAR, 2017, 47; DEL POZO, VAQUER y BOSCH, 2018, 348), el denominado propietario formal, fundamentado en el derecho de adquisición que le asistirá hasta convertirse en el propietario único y definitivo del bien. A modo de ejemplo, del 100% del valor total de una vivienda el comprador (propietario material) puede adquirir en propiedad en principio un 25% de esta, sea con recursos propios o financiación, e ir adquiriendo el restante 75% que permanece bajo el dominio del propietario formal, según su disponibilidad económica, y por el que mientras deberá pagar un canon de arrendamiento proporcional únicamente a las cuotas del propietario formal.

En cuanto a la propiedad temporal, el artículo 547-1 del CCC la define como «el derecho de propiedad temporal que confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cual el dominio hace tránsito al titular sucesivo». Una institución jurídica que facilita la adquisición de un bien (mueble o inmueble) por un plazo cierto y determinado (NASARRE AZNAR, 2017, 56) y que de manera novedosa «cuestiona el carácter perpetuo de la propiedad» (IZQUIERDO GRAU, 2020, 91), permitiendo poner término a la propiedad absoluta en un tiempo comprendido para los inmuebles entre diez (10) y noventa y nueve (99) años. La propiedad retornará a su génesis, de manera automática, al llegar a su término el plazo acordado entre las partes (CABALLÉ FABRA, 2017, 459). En el tiempo por el que se acuerde la propiedad temporal el propietario temporal tiene todas las facultades del derecho de propiedad, sin más limitaciones que las derivadas de su duración y de la existencia del titular sucesivo. A modo de ejemplo, el comprador puede adquirir una vivienda, con todo el derecho de un propietario absoluto, por un periodo de 30 años por estimar que es el tiempo máximo que necesitará la vivienda, pasado este plazo la propiedad absoluta retornará automáticamente a quien le ha vendido (o titular sucesivo) quien se mantendrá como titular de un derecho

de adquisición (DEL POZO, VAQUER y BOSCH, 2018, 159) frente a esta propiedad limitada en el tiempo.

Estas figuras catalanas, pueden ser también una alternativa a la falta de ahorro, tomando en cuenta que permiten fraccionar la financiación (NASARRE AZNAR, 2020, 543). Además, pueden aplicarse al desarrollo de políticas de viviendas sociales (GARCÍA TERUEL, 2017, 375) cuando la población a la que se destinen disponga de una capacidad mínima de pago. La propiedad temporal, es una especie de arrendamiento evolucionado, que otorga la estabilidad que muchos arrendatarios echan en falta en el arrendamiento ordinario. En este mismo sentido, la propiedad compartida va mucho más allá de la estabilidad que demandan los arrendatarios, permitiéndoles convertirse en propietarios absolutos y definitivos una vez lograda la adquisición del 100% de la propiedad.

De lo anterior, podemos colegir que siendo uno de los principales problemas para el acceso a la vivienda en propiedad la falta de ahorro y el largo tiempo que supone la reunión del importe inicial para la compra, resulta necesario no solo dirigir el ahorro a la compra directa y completa de la vivienda, sino también incentivar las tenencias intermedias profesionalizadas que a través del arrendamiento arrojan solución de vivienda. En definitiva, las tenencias intermedias junto a los nuevos mecanismos financieros facilitan el ahorro para la vivienda, al mismo tiempo que se canaliza hacia el mercado financiero formal que a su vez supone mejores viviendas.

Tabla 2. Comparativa entre los instrumentos revisados para el acceso gradual a la propiedad

Figura jurídica	Objeto	Partes	Duración	Tipo de contrato/Derecho
Contrato de arrendamiento con opción de compra	Adquisición de la vivienda tras un periodo de arrendamiento que permite la preparación económica del adquirente.	Arrendatario/optante. Arrendamiento/optatario.	4 años (legislación estatal) - 10 años (legislación autonómica catalana).	Atípico: se combinan mediante la opción de compra los contratos de arrendamiento y compraventa.
Leasing habitacional	Postergación de la financiación hipotecaria.	Entidad autorizada/concedente. Locatario/tomador/optante.	Permite hasta 20 años de arrendamiento hasta ejercer la opción de compra.	Atípico: una modalidad de <i>leasing</i> financiero aplicado en vivienda.
Propiedad compartida	Adquisición fraccionada de la vivienda en propiedad. Flexibilizar las vías de adquisición.	Propietario material. Propietario formal.	99 años (el propietario material tiene el derecho irrenunciable de adquirir de manera sucesiva todas las cuotas de propiedad).	Derecho real. Puede crearse por contrato de compraventa o comunidad.
Propiedad temporal	Adquisición por un periodo puntual de la vivienda en propiedad.	Propietario temporal. Titular sucesivo.	Entre 10 y 99 años para los bienes inmuebles.	Derecho real. Puede crearse por contrato de compraventa. Es una propiedad limitada en el tiempo.

Tabla 2. Comparativa entre los instrumentos revisados para el acceso gradual a la propiedad (Continuación)

Figura jurídica	Ventajas	
	<ul style="list-style-type: none"> —Se incentiva el alquiler de vivienda. —Se fomenta la cultura del ahorro. —Permite el disfrute anticipado del bien que se pretende en propiedad. —Reduce y posterga los gastos e impuestos relativos a la propiedad. —Se asegura un precio establecido que se mantiene en el tiempo. 	<p>Para el arrendador/optatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> —Producción inmediata de ingresos. —Traslado de los gastos de mantenimiento al arrendatario. —Aprovechamiento de la plusvalía en caso de que el inquilino no ejerza el derecho de opción a compra.
Contrato de arrendamiento con opción de compra	Inconvenientes	
	<p>Para el arrendatario/optante:</p> <ul style="list-style-type: none"> —Pagos de rentas superiores a las normalmente establecidas para contratos de alquiler sin la opción de compra. —De no ejercer el derecho de opción, se arriesga a perder una parte del capital que podría haber sido para la adquisición del inmueble. 	<p>Para el arrendador/optatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> —Posible deterioro de la vivienda. —Dificultad para el desalajo de los arrendatarios que no ejerzan el derecho de opción de compra.
Leasing habitacional	Ventajas	
	<ul style="list-style-type: none"> —Se incentiva el desarrollo del mercado del alquiler de vivienda. —Se fomenta la cultura del ahorro. —Se disfruta de la vivienda mientras se ahorra para su compra. —Tasa de interés más competitiva. 	<ul style="list-style-type: none"> —El canon de arrendamiento puede amortizar el precio total del inmueble. —Se reduce y postergan los gastos e impuestos relativos a la propiedad. —Mayor porcentaje de financiación frente al crédito hipotecario.
Propiedad compartida	Inconvenientes	
	<ul style="list-style-type: none"> —Cánones de arrendamiento más altos. —Dificultad para el desalajo de los arrendatarios que no ejerzan el derecho de opción de compra. 	<ul style="list-style-type: none"> —El optante asume la cancelación de los impuestos prediales. —El optante asume responsabilidad frente a terceros. —El optante asume gastos de escritura, registro y pólizas de seguros.
Propiedad compartida	Ventajas	
	<ul style="list-style-type: none"> —Facilita el acceso a la vivienda en propiedad. —Permite adquirir ganancia por plusvalía. —Se fomenta la cultura del ahorro. 	<ul style="list-style-type: none"> —Puede considerarse más económico y seguro que el alquiler. —Se reduce la financiación según el porcentaje de propiedad adquirida.
Propiedad temporal	Inconvenientes	
	<ul style="list-style-type: none"> —No se adquiere la propiedad absoluta de la vivienda hasta alcanzar el 100% de la propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> —Poco conocimiento de la figura. —Uso limitado en el mercado.
Propiedad temporal	Ventajas	
	<ul style="list-style-type: none"> —Facilita el acceso a la vivienda en propiedad. —Se fomenta la cultura del ahorro. 	<ul style="list-style-type: none"> —Reduce el importe de financiación según el tiempo por el que se adquiere la propiedad.
Propiedad temporal	Inconvenientes	
	<ul style="list-style-type: none"> —Se adquiere la propiedad de la vivienda por un tiempo limitado. 	<ul style="list-style-type: none"> —Poco conocimiento de la figura. —Uso limitado en el mercado.

Fuente: autoría propia.

IV. CONCLUSIONES

I. En España el ahorro voluntario va en declive desde 2013 y no parece que esta situación vaya a cambiar sin la aplicación de unos verdaderos incentivos. La baja disposición o posibilidad de ahorro genera, además de problemas macroeconómicos, la imposibilidad de poder materializar el acceso a la vivienda en propiedad para segmentos de población específicos como los jóvenes *millennials* y las familias con rentas bajas. En la actualidad la vivienda en propiedad se visualiza inalcanzable para la nueva generación de familias que no logran reunir, sin medidas públicas de acompañamiento económico, los fondos propios exigidos para completar la fórmula hipotecaria de crédito sano (20% ahorro previo aportado por el comprador y 80% de financiación bancaria), cada vez menos flexible tras la experiencia de la crisis inmobiliaria de 2007, y ahora frente a una posible paralización económica a causa de la crisis sanitaria del Covid-19. No obstante, la demanda de vivienda en propiedad por parte de los nuevos núcleos familiares requiere respuestas, las que como hemos analizado bien pueden satisfacerse a través de política de vivienda similares a las aplicadas en otros países, incluso con mucho menos desarrollo que España, como Colombia y República Dominicana, en donde se aplican programas de ahorro inducido para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad.

II. Después de un breve análisis de derecho comparado sobre la capacidad de determinados instrumentos jurídico-financieros para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad, apuntamos a que el problema de la falta de ahorros previos para el acceso a la vivienda que afecta a los españoles no es tan solo económico, sino también social, político y legislativo ante la carencia de mecanismos legales y educacionales que atiendan la preparación previa a la compra de la vivienda de aquellos que demandan dicha posibilidad. Tal y como hemos revisado, a través de las distintas figuras jurídicas aplicadas en otros Estados, e incluso en algunas comunidades autónomas, es posible estructurar esquemas efectivos para la reunión del capital requerido para la compra de una vivienda, incluso al mismo tiempo que se disfruta de esta. Dentro de los mencionados instrumentos legales podemos encontrar un gran número de figuras intermedias entre la compra y el alquiler de la vivienda que procuran facilitar el acceso a la propiedad sin la inmediata disposición de ahorros previos para completar el tradicional 20% de entrada de la vivienda. Por ejemplo, el contrato de arrendamiento con opción de compra, el *leasing* habitacional, la propiedad compartida y la propiedad temporal, ello sin hacer mención de las opciones europeas y especialmente de los países escandinavos. Asimismo, se ha comprobado la funcionalidad de determinados productos financieros de tipo política pública de vivienda, que incentivan el ahorro y permiten reunir de manera anticipada el porcen-

taje de capital requerido para la compra de una vivienda, así como facilitar el acceso al posterior crédito hipotecario. Algunos ejemplos pueden ser las cuentas de ahorro programado para la adquisición de la vivienda, los contratos de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación, o las antiguas cuentas vivienda españolas, con ligeras modificaciones.

III. De todo lo estudiado, hemos podido constatar que la mayoría de los instrumentos jurídicos o financieros a los que nos hemos referido bien dan paso a algún tipo de subsidio público para el acceso a la vivienda en propiedad, que motivan el ahorro previo para la vivienda, o bien promueven el acceso a la propiedad mediante estas fórmulas innovadoras, subvenciones que no necesariamente se sustentan en políticas fiscales. En el caso español, además de que los instrumentos jurídicos existentes que procuran el acceso a la vivienda en propiedad bajo esquemas alternativos son aplicados escasamente, podría decirse que con la desaparición de las cuentas vivienda también han desaparecido los incentivos al ahorro previo con los que se lograba reunir el capital propio exigido por la fórmula hipotecaria de crédito sano. Con base a lo antes planteado entendemos que, podría resultar positivo que la legislación española contemple una redirección de las ayudas públicas para el acceso a la vivienda en propiedad que puedan ir más allá de los tradicionales incentivos aplicados al inmueble, y alcancen directamente a los sujetos demandantes de viviendas en propiedad, así sea en una única oportunidad.

IV. De acuerdo a lo anterior, y a modo de contribuir con la solución del problema de la falta de ahorro para el acceso a la vivienda en propiedad, nos permitimos hacer las siguientes recomendaciones:

a) Promover en España el desarrollo de cuentas de ahorro programado para la vivienda que se beneficien de incentivos públicos, distintos de las deducciones tributarias personales, y que permitan la reunión del capital inicial para la compra de la vivienda en un plazo razonable. Esto puede hacerse como hemos comprobado por deducciones salariales directas y con subvenciones directas respecto al coste de los productos financieros.

b) Establecer a nivel estatal instrumentos o mecanismos de financiación para la vivienda en propiedad apoyados en figuras jurídicas de tipo «tenencias intermedias» o adquisición progresiva del dominio de la propiedad, que a su vez garanticen aliviar la presión y dilatación que supone la reunión de un importante capital para la adquisición de una vivienda.

c) Crear políticas públicas de vivienda que atiendan la preparación previa al acceso a la vivienda en propiedad.

V. Finalmente, hemos de destacar que, si bien es cierto que los instrumentos que se han analizado en este trabajo podrían favorecer a la vivienda

en propiedad, ello no implica que deban ser los únicos aplicados para lograr el acceso a la vivienda, pues el conjunto de las políticas de vivienda debe entenderse diversificado. La propiedad debe coexistir junto a otras formas de tenencia, por ejemplo, con el alquiler que en España se encuentra muy depreciado, y dentro del cual también existen diversas alternativas que podrían contribuir, sino a la vivienda en propiedad inmediata cuanto menos al acceso a la vivienda digan con carácter transitorio que permita a los demandantes prepararse para la adquisición de una vivienda en propiedad; así como a la emancipación de los jóvenes españoles dentro de la media europea.

V. ÍNDICE DE LAS RESOLUCIONES CITADAS

- SCC Colombia de 15 de octubre de 2003.
- SCSJ Colombia de 13 de diciembre de 2002.
- SSTS España de 24 de mayo de 1985.
- SSTS España de 21 de julio de 1993.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ, L., ALVARGONZÁLEZ, P., BARCELÓ, C., BRUNET, J., CRESPO, L., CUADRO-SÁEZ, L., FERREIRA, C., GÁLVEZ, J., GÓMEZ, M., LÓPEZ, D., LLANOS, M., MYROSLAV PIDKUYKO, A., URTASUN, A., VILLANUEVA, E., VOZMEDIANO, E., GALÁN, J., LAMAS, M., MENCIA, J., VEGAS, R., BLANCO, R. (2020). *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*. Documentos Ocasionales núm. 2013. Madrid: Banco de España.
- ARISTEGUI FRADUA I. y SILVESTRE CABRERA, M. (2020). La vulnerabilidad social y el desempleo: Deconstruyendo la dicotomía público-privado. En N. Paleo (Ed.), *Políticas y derecho a la vivienda. Gente sin casa y casas sin gente*. Valencia: Tirant lo Blanch, 29-51.
- ARRIAGADA LUCO, C. (2003). *América Latina: información y herramientas socio-demográficas para analizar y atender el déficit habitacional*. Santiago: CEPAL.
- ARRIETA BLANQUICETT, M.C. (2015). Obligaciones a cargo del locatario en un contrato de *leasing* habitacional con destino a vivienda familiar, que no guardan relación con su calidad de tenedor. *Revista Mercatoria*, vol. 4, núm. 1, 93-111.
- BAENA CÁRDENAS, L.G. (2014). *El leasing habitacional: un instrumento para financiar la adquisición de la vivienda*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- BENZA G. y KESSLER G. (2020). *La ¿nueva? estructura social de América latina cambios y persistencias después de la ola de gobiernos progresistas*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.
- BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M.P. (2017). *Arrendamiento financiero. Aspectos contractuales y concursales*. Valencia: Tirant lo Blanch.

- BOVER, O., TORRADO, M. y VILLANUEVA, E. (2019). *La ratio préstamo-valor en la economía española: 2004-2016*. Boletín Económico, 1/2019. Madrid: Banco de España.
- CABALLÉ FABRA, G. (2017). Límites en el acceso del titular sucesivo (propiedad temporal) y del propietario formal (propiedad compartida) al bien objeto de propiedad. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Valencia: Tirant lo Blanch, 457-502.
- CAMPOS ECHAVARRÍA, J. L. (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid: Marcial Pons.
- CARBAJO VASCO, D., DÍAZ ECHEGARAY, J.L. y SERRANO MORACHO, F. (2017). *Arrendamientos financieros y operativos tras la NIIF 16: perspectivas contable, jurídica y fiscal*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- CARRERAS BAQUER, O. (2019). ¿Seguirá cayendo la tasa de ahorro española?. *Economía Española FOCUS, CaixaBank Research*, 21-22.
- CASCANTE CHAVES, M.C. y DUQUE DE HERRERA, M.V. (2019). En C. Cardozo Roa, E. Perafán Del Campo (Eds.), *Contratos atípicos*. Bogotá: Tirant lo Blanch, 23-65.
- CAVALLO, E. y SEREBRISKY, T. (2016). *Ahorrar para desarrollarse: Cómo América Latina y el Caribe puede ahorrar más y mejor*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- CONDE-RUIZ J.I. y MARÍN, C. (2013). La crisis fiscal en España. *Anuario Internacional CIDOB*, 223-22.
- DELLA VIGNA, S. y U. MALMENDIER (2006). Paying Not to Go to the Gym. *American Economic Review*, núm. 96, 694-719.
- DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2018). *Derecho civil de Cataluña. Derechos Reales*, 6.^a edición, Barcelona: Marcial Pons.
- DEL RÍO A. y CUENCA J.A. (2019). Boletín económico. La situación financiera de los hogares en la zona del euro en 2018. *Banco de España*.
- DEL ROSARIO DÍAZ ROMERO, M. (2013). *El leasing mobiliario como garantía en operaciones financieras*. Madrid: Editorial Civitas, S.A.
- (2009). *Leasing inmobiliario y transmisión de la propiedad en Europa*. Madrid: Cuadernos de Derecho Registral.
- DE LOS RÍOS, S. (2008). El Derecho a la vivienda y las declaraciones constitucionales. *Revista INVI*, vol. 23, núm. 62, 127-147.
- DIZY MENÉNDEZ, D. (2018). Políticas públicas en la vivienda. En E. Muñiz, S. Nasarre, E. Rivas y Á. Urquizu (Dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*. Valencia: Tirant lo Blanch, 147-186.
- ECHAVES GARCÍA, A. (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, vol. 35, núm. 1, 127-149.
- ESCALLÓN GARTNER, C. (2010). *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- FERNÁNDEZ, A. (2015). Educación e inclusión financiera. Algunos apuntes sobre su interrelación en la República Dominicana. En *La cultura del ahorro en la República Dominicana. Del Situado a la banca*. Superintendencia de Bancos: Santo Domingo.

- FERNÁNDEZ CHACÓN, I. (2016). *Compraventa y transmisión de la propiedad* (Tesis Doctoral). Universidad de Oviedo, Oviedo, España.
- FERNÁNDEZ DE SOTO BLASS, M.L. (2011). *Manual de sistema fiscal español: teoría, práctica, fórmulas y esquemas*. Madrid: Editorial Dykinson.
- FERNÁNDEZ LÓPEZ, S., VIVEL-BÚA, M, REY-ARES, L. SIXTO-PUENTE, E. (2020). Ahorro y Jubilación entre los «*Milennials*» españoles: Un Análisis Preliminar. *European Journal of Applied Business Management*, vol. 6, núm. 1, 24-47.
- FERRERO MUÑOZ, I. (2002). *Milton Friedman: la política económica de un pragmatista liberal*. Madrid: Instituto de Estudios Económicos.
- GALIANA SAURA, Á (2018). La naturaleza jurídica del derecho subjetivo a la vivienda. En E. Muñiz, S. Nasarre, E. Rivas y Á. Urquizu (Dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*. Valencia: Tirant lo Blanch, 33-52.
- GALINDO MARTÍN, M.Á. y SOSVILLA RIVERO, S. (2012). Construcción y crecimiento económico. *Economía de la Vivienda en España*, núm. 867, 39-49.
- GARCÍA MONTALVO, J. (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero*. Barcelona: Antoni Bosch Editor, S.A.
- GARCÍA TERUEL, R. (2017). El fomento de la propiedad compartida y de la propiedad temporal en las políticas sociales de vivienda. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Valencia: Tiran lo Blanch, 373-413.
- GONZALES ARRIETA, G. (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista CEPAL*, 122, 115-129.
- HOYO, C., TUESTA, D. y LLANES, M.C. (2014). Ahorro Voluntario a Largo Plazo en Colombia. Observatorio Económico Inclusión Financiera, *BBVA Research*, 1-20.
- IZQUIERDO GRAU, G. (2020). *La división y la temporalidad del dominio: la propiedad temporal del Código civil de Cataluña*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- JIMÉNEZ ALEMÁN, Á (2020). Un derecho no tan débil: La movilización jurídica ante la hipermercantilización de la vivienda. En N. Paleó (Ed.), *Políticas y derecho a la vivienda Gente sin casa y casas sin gente*. Valencia: Tirant lo Blanch, 173-159.
- LAMBEA LLOP, N. (2018). La gestión de vivienda en alquiler social una perspectiva comparada. En E. Muñiz, S. Nasarre, E. Rivas y Á. Urquizu (Dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda*. Valencia: Tirant lo Blanch, 39-63.
- LAMBEA LLOP, N. (2017). Comentarios a la propiedad compartida. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Valencia: Tirant lo Blanch, 192-204).
- LÓPEZ ESPADAFOR, C.M. (2001). Tratamiento de las cuentas vivienda en materia tributaria. *Revista Quincena Fiscal*, núm. 20, Editorial Aranzadi, SAU, 1-23.
- LÓPEZ GARCÍA, M.A. (2015). Política de vivienda y política impositiva: incentivos al ahorro e incentivo a la inversión. *Cuadernos Económicos de ICE*, núm. 90, 207-232.
- LÓPEZ LABORDA, J., MARÍN GONZÁLEZ, C. y ONRUBIA FERNÁNDEZ, J. (2018). ¿Qué ha sucedido con el consumo y el ahorro en España durante la Gran Recesión? Un análisis por tipos de hogar. *Estadística Española*, vol. 60, núm. 197, 273-311.

- LUQUE, J. (2020). Sobre el fallido programa «Help-to-Buy» y los subsidios a la demanda de vivienda. El Economista.es, publicado en fecha 02 de junio de 2020. Disponible en: <https://revistas.economista.es/inmobiliaria/2020/junio/sobre-el-fallido-programa-help-to-buy-y-los-subsidios-a-la-demanda-de-vivienda-GC3271109>.
- MALDONADO, J. y MARTÍNEZ DEL OLMO, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, vol. 35, núm. 1, 15-41.
- MARTÍNEZ, J. y LLANOS MATEA, M. (2002). *El mercado de la vivienda en España*. Boletín Económico. Banco de España., 51-61.
- MENÉNDEZ PUJADA, Á. (2020). Encuesta sobre préstamos bancarios en España: junio de 2020. Boletín económico núm. 3/2020.
- MOLINA ROIG, E. (2018). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- MUÑOZ PÉREZ, A.F. (2007). Las llamadas cuentan ahorro vivienda y cuenta corriente en materia tributaria. En E. Gadea Soler, A. Sequeira Martín y Sacristán F. (Dir.). *La contratación bancaria*. Madrid: Editorial Dykinson, S.L., 609-626.
- NASARRE AZNAR, S. (2020). *Los años de la crisis de la vivienda*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- (2017). Comentarios a la propiedad temporal. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Valencia: Tirant lo Blanch, 56-66.
- (2017). Exposición de motivos de la Ley 19/2015. En S. Nasarre (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Valencia: Tirant lo Blanch, 16-55.
- (2017). Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, vol. 35, núm. 1, 43-69.
- NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 3063-3122.
- NIETO LOBO, E. (2012). La composición del ahorro de las familias. *Extoikos*, núm. 8, 25-38.
- OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA (2013). *Fórmulas alternativas a la compra y el alquiler en el acceso a la vivienda*. San Sebastián.
- ORTIZ GALINDO, N.A. y CHÁVEZ MUÑOZ, N. M. (2013). Demanda de vivienda nueva no VIS en las tres principales ciudades de Colombia. *Revista Dimensión Empresarial*, vol. 11, núm. 1, 33-44.
- PARRA LUCÁN, M.A. (2015). Contratación y vivienda en la crisis económica. En M.A. Parra (Dir.), *Acceso a la Vivienda y Contratación*. Valencia: Tirant lo Blanch, 160-192.
- PATÓN GARCÍA, G. (2014). Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual. Cambio de tendencia en la política fiscal de la vivienda en el IRPF. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 12, 14-31.
- PÉREZ PAPUTSACHIS, W. (2016). El *leasing* financiero un medio para mejorar los resultados de la industria. *Fides Et Ratio*, 11, 139-154.
- PISARELLO, G. (2013). El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas. *Espaço Jurídico*, vol. 14, núm. 3, 135-158.

- RIVAS NIETO, E. (2017). La excesiva carga fiscal de la vivienda. En Á. Urquizu Cavallé (Dir.). *Tributación de la vivienda en el Derecho español y comparado: problemas, retos y perspectivas*. Barcelona: Huygens Editorial, 157-175.
- RODRÍGUEZ ALONSO, R. (2009). La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos. *Boletín CF+S 47/48. Sobre la (in)sostenibilidad en el urbanismo*, 125-172.
- ROJAS LÓPEZ, M.D. (2018). *Finanzas personales, cultura financiera*. Bogotá: Ediciones de la U.
- ROJO, L.Á. (2006). *Ensayos de economía y pensamiento económico*. Alicante: Publicaciones de la Universidad de Alicante.
- SANCIÑENA ASURMENDI, C. (2003). *La opción de compra*. Madrid: Dykinson, S.L.
- SEMPERE FAUS, S. (2019). Reflexiones criminológicas sobre la relación entre pobreza, exclusión social, delincuencia y vivienda. En D. Muñoz Pérez (Coord.), *La Vivienda en la Comunidad Valenciana. Cuestiones Controvertidas*. Valencia: Tirant lo Blanch, 207-246.
- SIMÓN MORENO, H. (2018). Naturaleza jurídica, contenido y efectos de la regulación de un derecho fundamental a la vivienda en la Constitución Española. En E. Muñoz, S. Nasarre, E. Rivas y Á. Urquizu (Dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*. Valencia: Tirant lo Blanch, 53-88.
- SZALACHMAN, R. (2003). *Promoviendo el ahorro de los grupos de menores ingresos: experiencias latinoamericanas*. Santiago: CEPAL.
- TELLO I ROBIRA, R. (2012). Políticas públicas de vivienda en Barcelona y Ciudad de México. En S. PÉREZ-RINCÓN y R. TELLO I ROBIRA, *¿Derecho a la vivienda?* Barcelona: Edicions Bellaterra, S.L, 207-222.
- VARGAS ROMERO, M.C. (2019). Cláusulas abusivas en contratos de *leasing* habitacional en Colombia: ¿un mal necesario? *Revista de Derecho y Economía*, núm. 51, 55-65.

NOTAS

¹ Este artículo se ha desarrollado en el marco del plan de investigación «Proyecto sobre vehículos financieros y vivienda asequible» del *Housing Research Group* (HRG) de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (URV). <http://housing.urv.cat/es/>.

² De acuerdo con los datos de EUROSTAT hasta el año 2017 siete de cada diez personas de la EU-28 residían en viviendas en propiedad, lo que suponía un 69,3%, frente a un 20% que alquilaba sus viviendas a precio de mercado y el 10,7% que alquilaba sus viviendas en alquiler protegido o alojamiento gratuito.

Documento *Housing statistics/es*, junio de 2019. <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/14813.pdf>

³ Ver nota de prensa del Instituto Nacional de Estadísticas, relativo a las Cuentas Trimestrales no Financieras de los Sectores Institucionales, Cuarto trimestre de 2018, publicarlo el 29 de marzo de 2019. Consulta en línea de 16 de julio de 2020, a través de: <https://www.ine.es/daco/daco42/ctnfsi/ctnfsi0418.pdf>

⁴ JORRÍN, J, El ahorro de los hogares en España se hunde y es ya un 60% más bajo que en Europa, *El Confidencial*, publicado en fecha 5 de abril de 2019. Consultado el 15 de julio de 2020, a través de: https://www.elconfidencial.com/economia/2019-04-05/ahorro-hogares-espana-hunde-mas-bajo-europa_1924894/

⁵ OECD Data, Saving Rate. Recuperado en: <https://data.oecd.org/natincome/saving-rate.htm>

⁶ De acuerdo con: El Barómetro VidaCaixa «Hábitos de ahorro en la generación *millennial*» que analizó en el año 2016 los hábitos de ahorro de los jóvenes españoles entre 25 y 35 años, la generación *millennials* ahorra un promedio de 155€ al mes, superando más de 300€ solo un 18% de esta población. Recuperado en: <https://www.vidacaixa.es/documents/51066/91493/Bar%C3%B3metro+VidaCaixa..pdf/0226fa40-ad09-85e6-4806-a968b5dec7e>

⁷ Plan de Educación Financiera 2018-2021 del Banco de España y la Comisión Nacional de mercado de Valores (CNMV).

Recuperado en: https://www.cnmv.es/DocPortal/Publicaciones/PlanEducacion/PlanEducacion18_21.pdf Por otra parte, puede verse el portal web habilitado para el ciudadano en: <http://www.finanzasparatodos.es/>

⁸ Basados en la ratio préstamo hipotecario/valor de la vivienda, y auxiliados de los indicadores importe de transmisión recogido en el Registro de la Propiedad/valor de tasación han dispuesto de una muestra que comprueba que la mediana de la ratio préstamo-valor entre 2004 y 2007 se habría situado entre el 70%, si se utiliza el valor de tasación, y el 107%, de acuerdo con el precio de transmisión. A partir de 2010 se redujo la diferencia entre ambas ratios, al mantenerse en torno al 70% la ratio préstamo-valor que utiliza el valor de tasación y caer al 80% la que emplea el valor de transmisión. Entre 2007 y 2016, la ratio de préstamo sobre valor de transmisión en la muestra enlazada se ha ido reduciendo desde el 105% de 2007 hasta el 80% de 2012 y años siguientes.

⁹ Aunque al inicio de la crisis inmobiliaria la tasa de morosidad era relativamente baja, conforme la situación económica fue empeorando la tasa de morosidad fue también aumentando, tanto que de acuerdo con los datos del Banco Central la ratio de morosidad del crédito al sector privado pasó del 0,84% en diciembre de 2007 al 3,3% en diciembre de 2008 y al 4,10% en febrero de 2009, lo que continuó en aumento en los años de la crisis. Fuente: BANCO DE ESPAÑA, Informe de Estabilidad Financiera, 2009. Recuperado en: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinanciera/09/Fic/IEF200905.pdf>

En este mismo sentido, el aumento de la tasa de morosidad, llevó a que las instituciones financieras ejecutaran sus garantías hipotecarias, lo que se tradujo en una cifra muy alta de desahucios, y aunque hasta la fecha no está claro que factores componen estas cifras, la Plataforma de Afectado por la Hipoteca (PAH) solo en el periodo 2008-2012 ha estimado unos 400.000 lanzamientos por ejecución hipotecaria, aunque tanto las instituciones gubernamentales como judiciales refieren cifras muy por debajo de esta. Pueden verse más detalles en el siguiente enlace: [https://afectadosporlahipoteca.com/2020/01/28/desde-2008-se-han-producido-1-002-000-desahucios/#:~:text=Desde%202008%20se%20han%20producido,Afectados%20por%20la%20Hipoteca%20\(PAH\)](https://afectadosporlahipoteca.com/2020/01/28/desde-2008-se-han-producido-1-002-000-desahucios/#:~:text=Desde%202008%20se%20han%20producido,Afectados%20por%20la%20Hipoteca%20(PAH))

¹⁰ Diario Oficial de la Unión Europea, de 4 de febrero de 2014, 60/34 a 60/85.

¹¹ BOE de 16 de marzo de 2019, núm. 65, 26329 a 26398.

¹² Ver nota de prensa del Instituto Nacional de Estadísticas, relativo a las Cuentas Trimestrales no Financieras de los Sectores Institucionales, Cuarto trimestre de 2019, publicado el 31 de marzo de 2020 y actualizado el 22 de abril de 2020. Consultado en línea el 16 de julio de 2020, a través de <https://www.ine.es/daco/daco42/ctnfsi/ctnfsi0419.pdf>

¹³ Conforme con el Instituto de Informes Económicos, y de acuerdo con los datos de la Comisión Europea, España se encuentra alrededor de 4 punto por debajo de la tasa media del ahorro en Europa, una tasa que ha bajado prácticamente el doble desde 2014. Puede consultarse el informe del Instituto de Informes Económicos (2019). La tasa de

ahorro de los hogares españoles se situará en un 5,1% en 2019, casi cinco puntos por debajo de la media europea: <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/Tasa-ahorro.pdf>

¹⁴ EUROSTAT. Estimated average age of young people leaving the parental household by sex, Last update: 21 de abril de 2020. https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=yth_demo_030&lang=en

¹⁵ Ver nota de prensa del Instituto Nacional de Estadísticas, relativo la Encuesta Continúa de Hogares (ECH) año 2019, publicado el 2 de abril de 2020. Consultado en línea el 2 de septiembre de 2020, a través de https://www.ine.es/prensa/ech_2019.pdf

¹⁶ BOE de 8 de septiembre de 2015, núm. 215, 79039 a 79048.

¹⁷ Gaceta Oficial de 22 de julio de 2011, núm. 10628.

¹⁸ En la República Dominicana existe una bonificación especial denominada Bono de primera Vivienda o Bono de Vivienda de Bajo Costo. Un incentivo que se otorga a los adquirientes de viviendas clasificadas como viviendas de bajo costo para facilitar la adquisición de las mismas. Este incentivo podrá utilizarse para completar el inicial de la vivienda o aplicarse al capital insoluto del préstamo. Pueden verse más detalles en el siguiente enlace: <https://dgii.gov.do/contribuyentesRegistrados/personasJuridicas/fiduciaria/Paginas/bonoVivienda.aspx>

¹⁹ Reglamento para las cuentas de ahorro programado para la adquisición de viviendas de bajo costo, derivado de la Ley núm. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del 2011.

²⁰ Son proyectos de soluciones habitacionales calificadas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), que además de sus características de ubicación, tamaño, calidad de materiales, entre otros, su valor máximo de venta debe ser igual o inferior a los tres millones seiscientos veinte mil novecientos sesenta y nueve pesos con setenta y seis centavos (RD\$3,627,969.76). Este importe está establecido en el artículo 129 de la Ley 189-11, ajustado anualmente por inflación, en base al Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Banco Central, por Grupos de Bienes y Servicios en el renglón vivienda, conforme al artículo 327 del Código Tributario de la República Dominicana. Pueden verse más detalles en el siguiente enlace: <https://dgii.gov.do/contribuyentesRegistrados/personasJuridicas/fiduciaria/Paginas/bonoVivienda.aspx>

²¹ Encuesta Nacional Continua de Fuerza de Trabajo, respecto al cuarto trimestre del año 2019. Publicada por el Banco Central de la República Dominicana (BCRD).

²² Diario Oficial de 15 de julio de 2010, núm. 47771.

²³ Diario Oficial de 25 de noviembre de 1918, núm. 16550.

²⁴ Se entendía por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente residía durante un plazo continuado de tres años.

²⁵ BOE de 14 de julio de 2012, núm. 168, 50428 a 50518.

²⁶ Diario Oficial de la Unión Europea, de 24 de julio de 2012, C 219/81 a C 219/84.

²⁷ BOE de 31 de diciembre de 2011, núm. 315, 146574 a 146648.

²⁸ País Vasco y Navarra. Por ejemplo, en la Comunidad Foral de Navarra, la deducción fiscal podía ir del 15% al 30% en función de la situación familiar.

²⁹ En caso de haber disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podía practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

³⁰ BOE de 18 de diciembre de 2003, núm. 302. Referencia: BOE-A-2003-23186.

³¹ SHMUEL, J. (2019). The Canadian government is going to start helping young people by homes. LowestRate.ca [en línea] <https://www.lowestrates.ca/blog/homes/canada-going-start-buying-equity-homes-try-and-improve-affordability>, publicado en fecha 19 de marzo de 2019.

³² GONZALO ALCONADA, Á, Plan de viviendas para jóvenes diseñado por bancos y aseguradoras, *El País*, consultado en fecha 2 de septiembre de 2020. Recuperado en: https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/05/31/companias/1590929827_884867.html

³³ Santander propondrá al ICO un programa de compra de vivienda para jóvenes con hipotecas del 95%, *Expansión*, 17 de mayo de 2020. Recuperado en: <https://www.expansion.com/empresas/banca/2020/05/17/5ec10886e5fdea05798b458c.html>

³⁴ Diario Oficial de 28 de diciembre de 1998, núm.43460

³⁵ Diario Oficial de 29 de diciembre de 2016, núm. 50101.

³⁶ BOE de 5 de marzo de 2019, núm. 55, de 21007 a 21024.

³⁷ BOE de 16 de abril de 1947, núm. 106. Referencia: BOE-A-1947-3843

³⁸ La opción de compra, ante las consecuencias económicas del Covid-19, parece que vuelve para hacerse espacio entre las tradicionales formas de tenencia orientada especialmente a los más jóvenes. En este sentido, pueden verse desde 2019 plataformas especializadas en arrendamiento con opción de compra como Hola Lucas: <https://www.holalucas.com/>

³⁹ BOE de 29 de diciembre de 1992, núm. 312.

⁴⁰ Diario Oficial de 4 de junio de 2004, núm. 45569.

⁴¹ Diario Oficial de 17 de julio de 2010, núm. 47771.

⁴² Ley chilena 19.281, que estable normas sobre arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, de fecha 27 de diciembre de 1993. Publicada en el Diario Oficial núm. 34.749. Modificada por las leyes núm. 19.401, (D.O. de 28.08.95); núm. 19.623, (D.O. de 26.08.99); núm. 19.705, (D.O. de 20.12.00); núm. 19.877, (D.O. de 31.05.03).

⁴³ Diario Oficial 15 de enero de 2003, núm. 45064.

⁴⁴ Superintendencia Financiera de Colombia, Concepto 2005038495-002, 31 de octubre de 2005.

⁴⁵ Diario Oficial de 23 de diciembre de 1999, núm. 43827.

⁴⁶ BOE de 8 de septiembre de 2015, núm. 215, de 79039 a 79048.

*Trabajo recibido el 10-9-2020 y aceptado
para su publicación el 15-1-2021*