

ANDRÉS LABELLA IGLESIAS
Advocat. Representant del col·lectiu "The Hound"

SUMARI

<i>I. Introducció</i>	2
<i>II. "Innovar és dialogar amb la tradició"</i>	3
<i>III. Les tres àrees d'aplicació</i>	3

I. INTRODUCCIÓ

La incorporació de la propietat temporal i propietat compartida al Codi Civil de Catalunya té com a finalitat presentar una alternativa a la dualitat entre la plena propietat i lloguer; i estan destinades a facilitar l'accés a l'habitatge a un volum important de població, amb ingressos superiors als "mínims socials" però no suficients per afrontar els volums de deute que requereix el mercat lliure.

A la pràctica, donades les seves característiques i matisos, inspirades en figures anglosaxones, *que essencialment es basen en una nova forma de concebre el dret de propietat on conviuen al mateix temps dos propietaris*, requeriran d'una gran tasca pedagògica per part de tots els professionals del Dret, del món local, immobiliari i financer per ajudar a que es facin un lloc en el mercat immobiliari català, de la mateixa manera que va succeir al Regne Unit.

Des de la nostra òptica, la conjuntura actual del mercat, està marcada per quatre grans trets: **Primer**, els propietaris i els potencials arrendataris no veuen el lloguer una tinença estable. **Segon**, a causa de la reestructuració bancària i de les directives europees que s'han promulgat recentment, és difícil accedir a un habitatge en plena propietat per l'enduriment de les condicions per la concessió de préstecs hipotecaris. **Tercer**, la situació laboral i un major índex de mobilitat geogràfica, genera reserves en els compradors a l'hora de demanar un préstec amb garantia hipotecaria, -molt accentuades en joves que tenen menys de trenta anys-; i **per últim**, un important percentatge del parc de l'habitatge existent està pendent de rehabilitació i/o renovació.

Davant d'aquest retrat, considerem que la incorporació d'aquestes noves figures pot ajudar al mercat immobiliari a crear en un cert temps un "tercer mercat" que aportí noves solucions i facilitar l'accés a l'habitatge, com a dret constitucionalment reconegut; i que probablement el món financer tindrà la clau de volta en el moment que accepti la seva utilització generalitzada i la seva capacitat de generar un nou model de negoci més segur i equilibrat.

Com a valor afegit, explorant la utilització d'aquestes noves formes de propietat com a bon exemple d'innovació jurídica, creiem poder afirmar que ofereixen un nou punt de vista per algunes de les situacions i conflictes en les que ens trobem en el nostre dia a dia en l'exercici de l'advocacia. I serà en aquest punt en el que centrarem la nostra intervenció, amb la finalitat de donar una visió més pràctica i allunyada de les qüestions estrictament doctrinals, - aquestes molt importants i complexes, que han arribat a provocar un recurs de constitucionalitat respecte de la propietat temporal-.

II. “INNOVAR ÉS DIALOGAR AMB LA TRADICIÓ”

Tot i que aquestes figures són noves en l'ordenament català, tenen un punt de connexió pel que fa a la divisió del domini amb altres institucions jurídiques vigents, -que han representat una icona del dret català històric, havent assolit uns índex altíssims de popularitat i acceptació, com el cas dels *censos*.-

Aquesta mirada sistèmica ens pot ajudar a vèncer les resistències del nostre interlocutor als canvis, i sostenir la tesi que els contextos socio-econòmics convulsos viscuts a la història han motivat l'evolució del dret de propietat. A mode d'exemple podríem dir, resumint molt i molt, que per acabar amb el sistema feudal les Constitucions van reconèixer el dret a la propietat privada i posteriorment es van crear de les mesures de protecció com el Registre de la Propietat; de la mateixa manera que per donar resposta al creixement demogràfic, més endavant es va elaborar el concepte de la propietat horitzontal, -desenvolupant el concepte de la propietat per pisos-, que ha estat l'instrument més important en el creixement dels nostres pobles i ciutats durant el segle XX, a l'hora de ser la palanca per generar prosperitat i estalvi per moltes famílies.

Per això apostem per fer pedagogia explicant de forma comprensible el diàleg entre, d'una banda, la tradició jurídica catalana, que contempla la figura del propietari i l'autonomia de la voluntat en els pactes, i d'altra, les noves figures més flexibles, estables i que pretenen evitar nous episodis de sobreendeutament.

III. LES TRES ÀREES D'APLICACIÓ

Des de el punt de vista professional ens agrada distingir tres fases d'intervenció durant les actuacions que duem a terme amb els nostres clients: **Prevenció, Protecció i Rescat**.

En cadascuna de les tres àrees trobem que les noves formes de propietat catalanes poden ser molt útils i per aquest motiu posem alguns exemples que considerem que poden ser interessant i útils pels professionals en exercici.

1. **Prevenció:** L'aportació dels advocats al sistema de seguretat jurídica preventiva, que descansa fonamentalment sobre dos pilars, notaris i registradors de la propietat, consisteix en acompanyar, aconsellar i assistir als nostres clients durant la gestació del negoci jurídic i la correcta tramitació del procés d'inscripció. Aquest és un magnífic moment per fer la tasca de pedagogia i difusió de les noves formes de propietat, tenint en consideració que encara no estan consolidades i generen molts dubtes i resistències. A mode d'exemple posem les següents situacions habituals que tots de ben segur coneixem.

-Compra-venda responsable. La quota inicial que adquireix el propietari material en la propietat compartida obliga a recuperar l'antic concepte de "l'entrada" pel comprador. Per bé que aquesta quota és susceptible de ser hipotecada, en el moment actual d'implantació de la propietat compartida, de fet, obliga als compradors a tenir uns estalvis inicials i en conseqüència permet diferir l'adquisició sense haver de finançar amb crèdits la totalitat del preu, evitant episodis de sobreendeutament.

En favor dels venedors, permet que aquests puguin optimitzar el seu patrimoni obtenint un preu millor o una major rendibilitat donat que a més del preu de la venda rebran la compensació dinerària establerta en mèrits de l'article 556-4 lletra c), a més de la possibilitat de planificar i optimitzar la seva fiscalitat en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques o Impost de Societats.

-Lloguer reforçat. A través de la propietat compartida, es podria establir un sistema d'adquisició o tinença similar al que es coneix com a Leasing immobiliari o arrendament amb opció de compra. Així proposem que es faci una adquisició d'una petita fracció inicial, que seria com un mena de quota inicial o fiança garantida, i que la resta de les mensualitats tinguin la consideració de lloguer en la seva totalitat, o bé una part lloguer i una part a compte del preu final quan s'exerciti la opció de compra. Amb això s'aconsegueix la fidelització i compliment per part del llogater, així com l'estabilitat, la previsió de la durada del contracte amb possibilitat de futures modificacions i subrogacions, a més de la seva publicitat en front de tercers.

En favor dels venedors, tenint consideració les condicions establertes i garantides, és més factible trobar un futur comprador de la propietat formal, optimitzant d'aquesta manera la rendibilitat del seu patrimoni.

-Successions. Un dels millor assessoraments que podem donar als nostres clients és acompanyar-los en el moment d'ordenar la seva successió; un moment delicat on les emocions i les relacions i compromisos familiars moltes vegades generen una gran inquietud. Proposem en alguns supòsits fer ús de la propietat compartida.

Un d'aquest casos podria ser el d'aquella família on un dels fills viu i se'n fa càrrec habitualment de la vetlla de les qüestions domèstiques i dels pares. Si el pare o mare estableix que tots els fills seran hereus per parts iguals, en el moment de la mort es pot generar un conflicte entre els germans que provoca que aquell que vivia a la llar hagi d'assumir un volum de deute important per compensar als seus germans, o bé patir un procés de dissolució de condomini o simplement marxar de casa per tal que es vengui, o malvengui, i repartir el producte.

El nostre consell al testador seria constituir sobre l'immoble familiar un condomini en règim de propietat compartida, on el fill que convivia amb el causant sigui el propietari material i els seus germans els propietaris formals,

establint o suggerint les condicions que farà la futura dissolució del condomini.

2. **Protecció:** La protecció dels drets dels més febles i adoptar les mesures de protecció i rescabament dels drets que s'han vist perjudicats és el gran desafiament que ens plantegem els advocats en el nostre dia a dia, i que el sistema té encomanat al nostre col·lectiu.

-**Famílies amb membres necessitats de suport específic.** Les famílies que tenen membres amb situació de dependència poden optar per constituir ja sigui *inter vivos* o *mortis causa* una propietat compartida, on la persona d'especial protecció sigui el propietari material, i via substitució pupilar es pugui establir el destí de la participació indivisa que li correspon a favor dels propietaris formals o successors.

D'aquesta manera s'aconsegueix preservar l'estabilitat en les condicions de vida del propietari material protegit, sense malmetre els drets dels altres fills, evitant uns conflictes que perjudicarien principalment a la part més necessitada de protecció.

-**Procediments de dret matrimonial.** Un dels esculls que es troben els advocats matrimonialistes a l'hora d'arribar a acords per redactar convenis reguladors és la dissolució del condomini, donades les tensions econòmiques generen els primers moments de la ruptura.

Per mitjà de la propietat compartida establerta en el conveni regulador es pot substituir la clàssica atribució d'ús de l'habitatge (com a dret de família) per configurar-ho com un dret real dotat de moltes més garanties, protegint a l'hora els interessos dels menors i els patrimonis del condomini.

-**Protecció del patrimoni dels tutelats.** Les entitats tutelars que tenen encomanada la preservació del patrimoni del seus tutelats i obligats a rendició de comptes de la seva bona gestió, podrien fer servir la propietat compartida per aconseguir un lloguer reforçat com hem exposat anteriorment, o bé per rehabilitar patrimoni en desús que representa una càrrega, tal com s'exposarà en el apartat destinat al rescat.

-**Gent gran i els seus cuidadors familiars.** Els índex de persones que viuen soles creix de manera progressiva, -segons dades de l'INE de 2015 el número de persones que viuen soles arriba a 4.584.200, el 25,0% del total de les llars.

Moltes d'elles han establert relacions de convivència estable amb vells que han tingut cura de la seva persona i volen tenir la consideració de permetre la continuïtat de l'ús de l'habitatge, sense perjudicar els interessos dels seus fills que no vivien a l'habitatge. Per títol *inter vivos* o *mortis causa* es podria constituir una propietat compartida per mitjà de la qual qui havia estat cuidador es configura com a propietari material i el propietari inicial o els seus fills com a propietaris formals.

3. Rescat:

-Immobles buits. El rescat d'immobles en desús és l'especialitat del col·lectiu The Hound, creat per arquitectes i advocats per donar una segona vida a immobles en desús. Per aconseguir reobrir espais en desús hem fet ús la propietat compartida, de manera que el preu de la quota inicial que adquireix el propietari material es correspon amb l'import de les obres de rehabilitació. I es pacta la manera en que s'adquirirà la resta o bé es pacta la compensació corresponent a favor del propietari formal.

En aquest casos ha resultat determinant el fet que la llei estableix la necessitat d'obrir un foli registral independent per la quota inicial del propietari material, de conformitat amb l'article 556.3 CCat. El fet de tenir una operativa registral similar a la propietat horitzontal o a la transmissió de participacions indivises amb dret a ús de places d'aparcament (article 68 del Reglament Hipotecari) ha estat molt important a l'hora d'explicar a les parts compradores i venedores el sistema operatiu.

En aquest moment s'estan portant a terme les converses amb una entitat financera que ostenta un dret d'hipoteca sobre un d'aquest immobles, per tal de aconseguir alliberar d'hipoteca a la part que es transmet com a quota inicial. Aquest fet pot representar un precedent molt interessant donat el fet que la situació és habitual en l'actualitat en el parc d'immobles en desús.

-Herències jacents. Una font important per a la creació d'habitatge buit prové de les successions que estan a l'espera de ser acceptades i que els cridats a fer-ho no tenen diners suficients per afrontar les despeses inicials més les obres de rehabilitació mínima que requereix l'immoble. En aquest sentit la propietat compartida és una eina que permetria obtenir uns primers ingressos pels propietaris cridats a fer-ho i diferir l'adquisició de la restant participació, o bé establir un règim similar al lloguer reforçat o el que es denomina *masoveria urbana*, que a hores d'ara no té una regulació pròpia.

-Execucions hipotecàries. Per tots és conegut el debat obert i la pressió social entorn a la dació en pagament de deute en els processos d'execució hipotecari, així com les lleis que s'han aprovat per part de la Generalitat de Catalunya per paliar els greus efectes que això ha provocat en la societat i en l'economia en el seu conjunt.

A ningú se li escapa, d'una banda, que és molt complicat establir amb caràcter general i legal l'obligació d'acceptar la dació en pagament per part de les entitat creditors; i per contra, una vegada ha culminat el procés d'execució d'hipotecària, en la majoria dels casos, una família perd el seu habitatge, que posteriorment queda tancat durant molt temps perquè no reuneix els requisits mínims per ser habitat. És a dir que tothom hi perd.

Davant d'aquesta disjuntiva, plantejem la possibilitat de fer servir la propietat compartida, per tal de modificar la posició jurídica de les parts, i fer

servir la dació en pagament amb dret a ser rescabalat parcialment, de forma que els propietaris del ple domini passarien a ser propietaris materials i els titulars del dret d'hipoteca passaria a ser propietari formal, establint un sistema d'adquisició alternatiu a les relacions que havien tingut anteriorment vinculades a un préstec.

- **Procediments concursals o de successió d'empresa.** En molts supòsits en que les empreses es troben en situació de dificultat econòmica que els porta a un procediment concursal, es dona la paradoxa que tant la qualitat dels seus productes com la formació i qualificació dels seus treballadors, farien perfectament viable un nou pla empresarial de continuïtat del negoci o bé establir una planificació en la successió empresarial.

Davant d'aquesta situació, es podria fer ús de la propietat compartida per tal que les nova societat, o el seus treballadors en forma de societat cooperativa, poguessin adquirir una quota inicial del immoble que allotja l'empresa, i establir un programa d'adquisició progressiva que no generi sobreendeutament o *apalancament*. Això, a més de protegir el teixit productiu i l'ocupació, permetria satisfer els deutes de l'anterior societat, el que en la pràctica habitual és molt poc habitual.

- **Persones amb situació de desamparament.** Pel que fa a polítiques social, sobretot des de les àrees municipals d'atenció a la persona, el camp d'aplicació de la propietat compartida és molt ampli, i pot ser una gran eina tant pels municipis com per a la xarxa d'oficines d'Ofideute, que pretén ajudar per mitjà de la mediació amb les entitats de crèdit a evitar els devastadors efectes socials que ha tingut l'esclat de la bombolla hipotecaria.

En l'esperança que aquestes acotacions pràctiques puguin servir als professionals en el seu dia per oferir noves propostes i millorar la qualitat de vida dels seus clients, mostrem el nostre desig i manifestem el nostre compromís en la seva difusió i consolidació per tal que esdevinguin unes institucions jurídiques de referència, plenament acceptades per la societat en el seu conjunt i que assoleixin els objectius per als quals es van crear i d'altres cotes més elevades.