

## DOS NUEVAS FORMAS DE ACCESO ASEQUIBLE A LA VIVIENDA: PROPIEDAD COMPARTIDA Y PROPIEDAD TEMPORAL

**Catalunya regula las tenencias intermedias de vivienda,  
alternativas a la compra y el alquiler.**

La **propiedad compartida y la propiedad temporal**, reguladas en el Código Civil de Cataluña (CCC) mediante la Ley 19/2015, de 29 de julio, son dos formas nuevas de acceso a la vivienda asequibles al tiempo que estables y flexibles, alternativas a la compra y el alquiler. Una vía para aquellas familias que desean ser propietarias, cuyos ingresos no alcanzan para pagar la letra mensual de una hipoteca bancaria. En muchos casos, estas familias tampoco pueden contemplar el alquiler como una alternativa real, ya que no es asequible y la ley actual que lo regula no aporta estabilidad suficiente al inquilino.

Más allá de las medidas paliativas y coyunturales aprobadas estos últimos años - como la moratoria de desahucios, sanciones y expropiaciones, entre otras-, **la incorporación de la propiedad compartida y temporal aumenta el elenco de formas de acceso a la vivienda, tradicionalmente limitado a la propiedad plena y al alquiler.**

Las investigadoras predoctorales de la Cátedra UNESCO de Vivienda, de la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, Rosa Maria Garcia y Núria Lambea, analizan para habitaclia las ventajas de la propiedad compartida y la propiedad temporal.

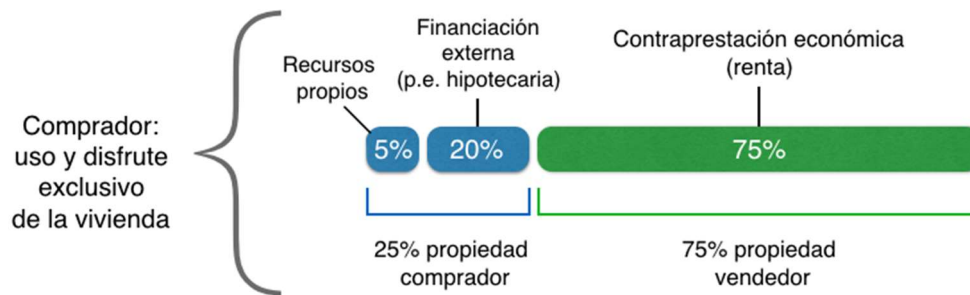
### ***Propiedad compartida***

La propiedad compartida (art. 556-1 a 556-12 CCC) consiste en la **adquisición gradual de la propiedad de una vivienda** o de cualquier otro bien inmueble o mueble identificable (se conoce como *staircasing*), **sin perder las facultades y ventajas de ser propietario.**

Es decir, **el comprador (o propietario material) adquiere un porcentaje de la propiedad de la vivienda del vendedor (o propietario formal), y este retiene la propiedad de la parte que el primero no ha adquirido y por la cual cobrará una contraprestación económica periódica.**

Así, aunque se trata de una situación de comunidad, donde coexisten dos propietarios, lo interesante y atractivo de esta figura es que **el propietario material (el comprador) tiene la posesión, uso y disfrute exclusivo del bien y, por lo tanto, es propietario “absoluto” a efectos prácticos.**

Un modelo ideal sería el siguiente:



Fuente: Adaptado de R.M. GARCIA TERUEL, N. LAMBEA LLOP y E. MOLINA ROIG, "The new intermediate tenures in Catalonia to facilitate access to housing", *Revue de Droit Bancaire et Financier*, nº 2/2015, pp. 116-120.

**El propietario formal (el vendedor) tiene derecho a recibir el precio por la venta y a exigirle el pago de una contraprestación económica a modo de renta (si se ha acordado) por la parte que retiene**, la cual se irá reduciendo a medida que el comprador adquiera más porcentaje de propiedad.

Así, como **el comprador tiene el derecho exclusivo de uso y disfrute del bien, todos los gastos (reparación, conservación, mantenimiento, tributos ordinarios...)** irán a su cargo, salvo alguna excepción.

**La idea es que el propietario material vaya adquiriendo más porcentaje de propiedad hasta llegar al 100 %**; opción que puede pactarse, o puede ejercitarse libremente, a medida que él quiera, hasta el número de años pactado o, en su defecto, hasta 99 años. Este es un derecho del propietario material que no puede excluirse.

También se podría pactar la posibilidad de que el propietario material se desprenda de un porcentaje de propiedad si necesitase en ese momento liquidez.

### ***Propiedad temporal***

Otra forma de propiedad introducida por la Ley 19/2015 es la propiedad temporal (art. 547-1 a 547-10 CCC), recurrida ante el Tribunal Constitucional, aunque hoy por hoy vigente.

En este caso, la propiedad temporal **permite la adquisición de la propiedad total del bien durante un plazo determinado, en inmuebles, entre diez y noventa y nueve años.**

Durante el plazo acordado, solo existirá un propietario (ej. el comprador), que tendrá todas las facultades dominicales: usar y disfrutar del bien, vender su parte de propiedad temporal, hipotecarla, darla en herencia, etc., facultades solamente limitadas por el plazo de duración de la propiedad temporal.

**Al finalizar este plazo, la propiedad del bien revertirá de forma gratuita al vendedor del inmueble o a la persona a la que el vendedor haya transmitido este derecho.**

### ***Usos potenciales***

La propiedad compartida y la temporal son idóneas para **familias con ingresos medios que no tienen los recursos económicos suficientes para acceder a la propiedad absoluta sin sobreendeudarse y quieren disponer de la seguridad y la estabilidad que ofrece una vivienda en propiedad.**

También puede ser útil para la **emancipación de los jóvenes**, pasando de vivir con los padres o estar de alquiler, a comprar (adquiriendo gradualmente) una vivienda en propiedad; para tener la propiedad de una **segunda residencia** o para los **desplazamientos laborales** a otras ciudades, en que la propiedad temporal puede ser útil sabiendo que, una vez llegada la jubilación, se volverá a la región de origen del trabajador.

Además, **ambas pueden utilizarse como mecanismo para evitar el inicio de un desahucio por impago de hipoteca.**

*Más información:*  
*Comunicació - Nina Garcia*  
[nina.garcia@habitaclia.com](mailto:nina.garcia@habitaclia.com)  
937 903 833  
*Síguenos: [Facebook](#), [Twitter](#) i [G+](#)*

### **Acerca de habitaclia:**

En 2017, [habitaclia](#) se ha integrado en Schibsted Spain, la compañía de anuncios clasificados y de ofertas de empleo más grande y diversificada de España, que cuenta con los portales de referencia InfoJobs, Fotocasa, milanuncios, coches.net y vibbo.

Con esta buena noticia, habitaclia sigue avanzando con la voluntad de mejorar la experiencia de las personas en la búsqueda de vivienda y de ayudar a los profesionales inmobiliarios en el éxito de su empresa.

Así, habitaclia sigue ofreciendo un espacio de interacción para los que buscan y los que quieren vender, para compartir información y fomentar la participación activa en el mercado inmobiliario.

El portal sigue aumentando su presencia en Catalunya, las Illes Balears, la Comunidad Valenciana, Murcia y Andorra. Actualmente, presenta una oferta de más de 250.000 anuncios procedentes de más de 4.000 empresas inmobiliarias.