

abril 2004

Dolors Clavell
Carme Trilla

PROPOSTES ALTERNATIVES DE PROMOCIÓ PER A UNA NOVA ORIENTACIÓ
DE L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT DE LA SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA
DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A. REGESA

QÜESTIONS D'HABITATGE



sumari PRESENTACIÓ 2 INTRODUCCIÓ 3 LA PROMOCIÓ D'HABITATGES MITJANÇANT LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE 5
LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB VENDA A CARTA DE GRÀCIA 19 EL LLOGUER AMB OPCIÓ DE COMPRA 23 LA TITULARITAT COMPARTIDA
PUBLICOPRIVADA DELS HABITATGES 27 SISTEMES ESPECIALS DE PROMOCIÓ SOCIAL A NAVARRA 35 CONSIDERACIONS FINALS 37

Presentació



Eugeni Forradellas i Bombardó

President del Patronat Municipal de l'Habitatge

Regidor ponent de sòl i habitatge de l'Ajuntament de Barcelona

Aquest treball que presentem fou encarregat per l'empresa pública REGESA a les seves autores l'any 2003. L'estudi tenia com a objectiu cercar i estudiar sistemes intermedis entre el lloguer públic i la venda d'habitatge protegit amb la pretensió d'optimitzar l'eficàcia social del patrimoni públic.

La preocupació, que crec compartida per tots els promotors públics avui, és la de garantir el control sobre el parc que gestionem, evitant d'aquesta manera plusvàlues privades, alhora que afavorim així la rotació i la viabilitat econòmica de les promocions que impulem. S'imposa, doncs, una reflexió sobre el model actual d'habitatge protegit que no pot continuar, davant la nova conjuntura econòmica i social, promovent-se i adjudicant-se, únicament, amb les fórmules tradicionals, si volem facilitar la integració dels col·lectius en situacions greus d'accessibilitat i potenciar una massa crítica d'habitatge assequible.

L'oportunitat de la proposta era i és indubtable. L'interès que desprèn i la utilitat per a qualsevol promotor públic va portar-nos a convidar REGESA a publicar dins de la nostra revista aquest estudi, que mereix una atenció especial i un debat en profunditat sobre les idees reflectides per les autores sobre els avantatges i inconvenients de l'aplicació d'aquestes fórmules que de manera puntual ja utilitzen alguns municipis i comunitats autònomes del país.

Ferran Julian i González

Conseller delegat de REGESA

Avui una de les demandes més insatisfetes, i que els ciutadans destaquen com a més problemàtiques, és l'accés a l'habitatge. Des de sectors diversos es tendeix a demandar la creació de parcs públics d'habitatge i, alhora, potenciar les ofertes de lloguer assequibles.

És una exigència social bàsicament adreçada al sector públic. És evident que el sector privat ha de fer una aposta per l'habitatge assequible, com ho és que la col·laboració entre el sector privat i el públic ha de ser cabdal en totes les polítiques. Ara bé, tant les cooperatives com les empreses que depenen de les administracions hem de ser determinants per tal de poder fer front a la forta situació alcista que viu el mercat de l'habitatge.

Dins de les moltes reflexions que al seu voltant generem (constructives, mediambientals, culturals...) el diferencial de preu, l'accés, l'ús del diner públic, va portar-nos a encarregar aquest treball. Simplement «una reflexió sobre l'actual model d'habitatge protegit».

Vull, doncs, agrair al Patronat Municipal de l'Habitatge la seva publicació. És en la reflexió, així com en el dia a dia, que ciutadans i operadors trobarem solució, no només a l'accés a l'habitatge, sinó a l'ús social del patrimoni públic.

Introducció

La promoció d'habitatge des del sector públic ha esdevingut en els darrers temps una de les exigències socials més contundents per fer front a la situació de forta inflació que viu el mercat de l'habitatge. Les fortes pujades de preus de l'habitatge i del sòl, especialment en zones urbanes i molt particularment a la ciutat de Barcelona i el seu entorn comarcal, estan generant una «crisi d'accessibilitat» (tal com l'ha anomenada l'informe recent del Consejo Económico y Social de España¹), i estan exclouent del mercat, per tant, sectors cada cop més importants de la població, caracteritzats per disposar de rendes mitjanes o baixes.

La creació de parcs públics d'habitatge i l'oferta pública de lloguer són reclamats com a vies d'alleugeriment d'aquestes problemàtiques. Es considera que el lloguer públic, més que la promoció pública per a la venda, respon al doble objectiu de permetre l'obtenció d'una habitatge a cost suportable per a totes aquelles persones i llars que ho necessiten i, alhora, preservar el patrimoni públic com a bé comú, evitant que les plusvàlues que el temps determina en un parc aconseguit amb aportació de recursos col·lectius, no siguin privatitzades.

El diferencial de preus que en l'actualitat s'està enregistrant entre els màxims de venda tolerats pels plans d'habitatge per als habitatges protegits —o, el que és equivalent: els preus màxims que la població amb rendes mitjanes i baixes pot pagar— i els preus del mercat lliure, són els més elevats de la història recent i obliguen a una especial vigilància dels dos comportaments il·legals i abusius que aquest diferencial propicia: les vendes amb sobrepreu ocult i les segones transmissions efectuades després del termini de preservació fixat per la llei, amb incorporació de plusvàlua. Ambdós comportaments resulten avui especialment injustos i abusius.

La fórmula del lloguer, contraposada a la venda, és una via per a aquest objectiu, però no està exempta de problemes, bona mostra dels quals es troba en la situació actual dels parcs de lloguer públics, nombrosos, de molts països europeus que durant cinquanta anys han optat per aquesta forma d'allotjament de la població amb menors recursos. Les crítiques als parcs públics europeus són moltes i poden resumir-se en:

- Mala gestió financera i despesa pública excessiva.
- Mala conservació dels edificis.
- Creació de sectors de segregació, amb concentració d'aturats i de gent gran.
- En els sistemes que posen més dificultats a la permanència en el sistema i que, per tant, potencien una mobilitat major: concentració creixent (en els darrers anys) de col·lectius pobres: aturats, famílies monoparentals, minories ètniques, immigrants, amb la generació de segments de segregació.
- En els sistemes que fan més fàcil la permanència en el sistema (amb subvencions elevades): fre a la mobilitat en casos de llars amb rendes mitjanes que podrien optar per habitatges millors, i provocació de «paranys de pobresa», amb el manteniment de persones que prefereixen restar a l'atur o amb sous baixos per continuar gaudint del dret a l'habitatge o a la subvenció.²

¹ «Estudio sobre la emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España». Consejo Económico y Social. Octubre 2002.

² C. Trilla. «Polítiques d'habitatge en una perspectiva europea comparada». La Caixa. 2002.

Aquest conjunt de problemes units a les dificultats de generar parcs i cultura de gestió allà on la tradició és poca, aconsellen estudiar noves fórmules, imaginatives, però basades en experiències contrastables que representin una via intermèdia entre la propietat i el lloguer.

L'objectiu d'aquest treball ha estat, justament, estudiar en profunditat la viabilitat d'algunes de les fórmules que avui s'estan apuntant com a vies intermèdies, per tal d'orientar la futura oferta de l'empresa REGESA, en la seva voluntat de donar resposta als problemes esmentats amb el màxim rigor, però també amb la màxima eficàcia social i com a empresa. L'estudi entronca amb una preocupació comuna que es veu reflectida en el mateix estudi del Consejo Económico y Social quan proposa «una reflexió sobre el model actualment existent d'habitatge protegit legalment establert, per tal de propiciar la reforma de la normativa actual per donar cabuda a noves fórmules intermèdies».

Fruit d'aquests tipus de reflexions, els objectius que es plantegen avui els promotors públics no poden tenir una formulació simplista i lineal sinó que exigeixen matisar molts aspectes sense els quals no resta garantit l'èxit de l'objectiu principal que és la provisió d'habitatge per a les capes de població amb rendes baixes. La difícil conjunció entre els objectius polítics i els objectius econòmics fa qüestionar cada cop més les fórmules d'actuació dels operadors públics, i d'aquí ve l'important debat actual sobre la responsabilitat que aquests operadors tenen i el marge de maniobra amb el qual han i poden operar.

Segons això, els objectius del promotors públics es poden enumerar de la manera següent:

1. Proveir d'habitatge els segments de població amb rendes insuficients per accedir als habitatges de mercat i als habitatges protegits privats.
2. Generar una massa crítica de parcs de titularitat pública que permeti atendre les necessitats d'aquests segments de població de manera regular en el temps.
3. Preservar els guanys immobiliaris que experimenten els sòls públics, com a patrimoni col·lectiu.
4. Dotar el parc propi de la màxima mobilitat per donar cabuda a noves llars necessitades.
5. Gestionar el parc públic amb la màxima eficàcia financera.
6. Controlar les situacions dels ocupants del parc per tal d'evitar-ne usos abusius o no previstos.
7. Permetre la millor via per a la integració dels col·lectius més exclosos.

L'estudi es basa en la descripció de diversos sistemes de promoció social que avui s'estan experimentant a diversos municipis o comunitats autònomes d'Espanya, apuntant per a cada un d'ells els avantatges que ofereixen des de la perspectiva dels objectius anteriorment exposats.

La promoció d'habitatges mitjançant la constitució del dret de superfície

1. Consideracions generals

La base del dret de superfície és la dissociació entre la titularitat del sòl i el seu aprofitament. Així, si bé amb caràcter general allò que s'ha edificat sobre un terreny és accessori del terreny i hi va unit, en el supòsit que s'hagi constituït un dret de superfície, el titular de l'edificació (superficiari) deixa de coincidir amb el propietari del sòl (superficiant).

El dret de superfície es configura així com un dret real limitatiu de la propietat del sòl, el contingut del qual consisteix en la facultat de tenir i mantenir una edificació (propietat superficiària) en sòl aliè (finca base), per temps limitat. D'aquesta manera, el titular del dret pot edificar en un sòl que no és de la seva propietat, i usar allò que s'ha construït³ i gaudir-ne.

La contraprestació que ha de fer el superficiari pot consistir en el pagament d'una quantitat alçada per la concessió del dret, o d'un cànon periòdic o en l'adjudicació o l'arrendament d'habitatges o locals al titular de la finca base o a uns tercers establerts per aquest, etc... Fins i tot poden aplicar-se diverses d'aquestes modalitats de manera conjunta. S'observa doncs l'ampli marge de maniobra que comporta la utilització d'aquest mecanisme de transmissió.

El superficiari pot transmetre el dret i també pot gravar-lo, només respectant-ne el caràcter temporal i sense perjudici que es puguin fixar limitacions a aquestes facultats en el moment de constituir el dret de superfície. L'edifici construït es conceptua com a propietat superficiària, també alienable i gravable, cosa que no impedeix que el titular del sòl pugui alienar i gravar la finca base.

Transcorregut el termini prefixat o bé si el superficiari incompleix les seves obligacions, el dret s'extingeix i l'edificació reverteix al titular del sòl, sense indemnització al superficiari. Amb l'extinció del dret de superfície s'extingeixen també altres drets reals o personals que el superficiari hagués imposat, tot i que res no obsta que el propietari de la finca base pugui arribar a assumir voluntàriament l'atenció de les necessitats dels titulars d'aquests drets més enllà del moment en què s'hagi extingit la relació amb el superficiari. D'altra banda, si el dret que s'ha constituït sobre la propietat superficiària és una hipoteca, es podria també pactar la preferència d'aquest dret respecte a la futura reversió de l'edifici al superficiant, per tal d'assegurar la posició del titular hipotecant.

En matèria d'habitatges protegits, l'interès de la figura de la constitució del dret de superfície deriva del fet que el titular del sòl, en no transmetre la propietat, pot facilitar que el superficiari construeixi i exploti l'edificació sense haver d'abonar la part del preu que correspon al sòl. Per tant, el propietari temporal de l'edifici no serà titular del terreny sobre el qual està construït però tampoc haurà d'abonar-ne el preu. Aquesta fórmula pot permetre la construcció d'habitatge protegit en sòls, el valor dels quals fa inviable econòmicament la promoció subjecta a preu limitat.

A més, la fórmula permet la reincorporació futura, a la propietat del terreny, dels augments de valor que el sòl hagi experimentat al llarg del període pactat. D'aquesta manera el titular dels terrenys no perd patrimoni i, en recuperar la

³ Segons veurem més endavant, el dret també pot constituir-se sobre una edificació ja existent.

possibilitat d'actuar plenament sobre els terrenys, pot apropiarse de l'augment de valor que hagin sofert.

Malgrat els avantatges esmentats, i tot i que el dret és present en el nostre ordenament des de mitjans dels anys 50, el cert és que ha estat molt escassament utilitzat en el nostre país. Probablement els motius poden trobar-se en una tradicional reticència a reconèixer i acceptar drets més limitats que la propietat plena. Fins i tot tenim coneixement dels entrebancs que determinades entitats financeres imposen quan es tracta de concedir crèdits acceptant com a garantia una propietat superficial. Aquesta desconfiança i manca de tradició pot ésser transformada, ja que la realitat dels preus del mercat immobiliari fa necessari obrir la possibilitat de vies alternatives que permetin l'existència d'habitatges a preu assequible.

Val a dir que el dret de superfície no només pot constituir-se sobre un terreny i sobre la seva superfície, com podria deduir-se del nom de la figura. Així, en tractar-se d'un dret real limitat sobre finca aliena, s'inclouen en el terme «finca» totes les propietats immobiliàries, fins i tot les edificacions ja existents.

Finalment, interessa assenyalar que la constitució del dret de superfície no impedeix que un edifici pugui dividir-se en propietat horitzontal, sempre que es respecti la dissociació de domini existent entre el terreny i l'edificació. Per tant, és possible formalitzar una divisió horitzontal sobre la propietat superficial, en la qual el sòl no constituirà un element comú. D'aquesta manera, serà factible la transmissió d'un departament concret de l'edifici, fruit de la divisió horitzontal de la propietat superficial.

2. Regulació legal

El dret comporta la derogació implícita de la regla de l'accessorietat de l'edificat al sòl (358 Codi Civil) i es configura com un dret real temporal, transmissible i susceptible de gravamen (amb les limitacions que s'haguessin fixat en constituir-lo), que recau sobre la finca base del cedent.

Pel que fa al dret de superfície a constituir sobre els terrenys de l'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i altres persones jurídiques de dret públic, cal tenir en consideració l'art. 162 i concordants de la nova Llei d'urbanisme de Catalunya 2/2002 (en endavant LUC). També hi resulten aplicables els articles 287.2, 287.3, 288.2, 288.3 i 289 del Decret Legislatiu estatal 1/1992⁴, que estableixen —entre altres previsions— una vigència màxima de 75 anys per al dret de superfície constituït pels ajuntaments i altres persones públiques.

Amb la regulació de la LUC, pot resultar interessant la figura del dret de superfície per part de les administracions, ja que permet mantenir la titularitat pública del sòl, tenint en compte que la Llei estableix determinats beneficis per a aquelles administracions que es comprometen a mantenir aquesta titularitat durant un mínim de 30 anys: exempció en l'abonament de les despeses d'urbanització corresponents a les cessions d'aprofitament (art. 46); i possibilitat de delimitació de reserves en sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat (art. 155.2). Per tant, el dret de superfície pot ésser una fórmula d'interès per mantenir la titularitat dels terrenys —com alternativa al lloguer—, posant en pràctica els aspectes innovadors introduïts per la LUC.

⁴ Els preceptes són vigents i aplicables, ja que no es declararen inconstitucionals per la Sentència del Tribunal Constitucional núm. 61/1997 ni foren derogats per la Ley 6/1998, sobre règimen del suelo y valoraciones.

La LUC, a banda de fer una menció especial als drets de superfície constituïts sobre terrenys que formin part del patrimoni públic del sòl i l'habitatge (es regularan per l'establert als articles 158 a 161), determina que els aspectes substantius i procedimentals no regulats per la LUC s'hauran de regir per la legislació que els sigui d'aplicació.

I aquesta legislació d'aplicació és la Llei catalana 22/2001 de 31 de desembre de «*regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent*» (en endavant Llei 22/01). En aquest text normatiu el legislador ha optat per una regulació molt oberta i flexible, atesa la llarga durada del dret i el principi d'autonomia de la voluntat que regeix en matèria civil. En concret s'estableix, essencialment, el següent:

1. El dret de superfície es configura com un dret real. Per tant, recau sobre una cosa (un immoble) i no sobre una persona (art. 1 Llei 22/01).
2. És un dret temporal, de manera que és obligatori establir-ne una durada, sense sobrepassar el límit màxim fixat en la mateixa Llei, de 99 anys. Cal tenir en compte que aquest límit no resulta aplicable en l'àmbit dels ajuntaments i altres persones públiques, on el termini màxim és de 75 anys. (arts. 3.2 Llei 22/01 i 289 Decret Legislatiu 1/1992).
3. És un dret transmissible de lliure disposició ja que, un cop adquirit, el titular superficiali el pot vendre o arrendar. No obstant això, res no impedeix pactar una limitació a aquestes facultats de disposició (art. 4 apartats 1 i 2 Llei 22/01).
4. És susceptible de gravàmen, de manera que sobre el dret s'hi poden imposar càrregues (art. 4 apartats 3, 4 i 5 Llei 22/01).
5. Un cop el titular del terreny ha cedit el dret de superfície, el superficiali queda legitimat per edificar-lo i es converteix en titular d'aquesta edificació (art. 2 Llei 22/01).
6. La constitució del dret s'ha de maneralitzar per escrit i, si atribueix al superficiali legitimació per realitzar construccions futures, s'ha de fer en escriptura pública (art. 3 Llei 22/01). En el dret de superfície regulat en el D.L. 1/1992, la inscripció registral resulta obligatòria mentre es configura com a acte constitutiu del dret (art. 288.2). En tot cas, la inscripció registral és especialment recomanable en tots els casos, per garantir el coneixement de l'existència del dret per part de tercers.

Més enllà dels aspectes assenyalats, la legislació no regula altres elements essencials, i permet que la resta de previsions se sotmetin a la lliure voluntat de les parts.

L'escassa regulació legal comporta que, davant la voluntat de constitució d'un dret de superfície, s'hagi de fer un esforç important en la fixació de les regles que hauran de regir aquest dret al llarg dels anys en què es mantingui.

En constituir el dret, podem suggerir que es tinguin en consideració més elements que el simple preu d'aquesta constitució. Així, pot resultar interessant incloure compromisos del superficiali respecte a les característiques dels habitatges resultants, tipologies, utilització de tecnologies netes, intervenció del titular del sòl en la designació dels adjudicataris dels habitatges, imposició del dret de templeig o condicions resolutòries per a les futures transmissions dels habitatges, etc., i mantenir el control perquè es compleixin els compromisos adquirits en l'adjudicació.

3. Avantatges del sistema de dret de superfície

Respecte a la promoció d'habitatge:

- Permet la construcció a preu reduït (sense incloure cost de sòl).
- Permet posar condicions sobre l'edificació, tant tècniques, com socials.
- Permet beneficiar-se de les noves previsions de la Llei d'urbanisme de Catalunya quan es manté la titularitat pública per un temps mínim de 30 anys (exempció de despeses d'urbanització i reserves en sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat).
- Permet el finançament hipotecari

Respecte a la preservació de les plusvàlues per a la col·lectivitat:

- Permet recuperar la plusvàlua del sòl per al sector públic, en el moment de l'extinció del dret de superfície.
- Evita la pèrdua de patrimoni del sector públic.

Respecte a la mobilitat dels residents en el parc:

- En el cas de venda no existeix cap trava, ni cap falta d'estímul, ja que els habitatges es poden vendre en qualsevol moment al preu estipulat.

Respecte a la gestió del parc públic:

- Allibera el sector públic de la gestió, bé sigui per la figura del gestor superficiant (en cas de lloguer), bé sigui per la propietat dividida (en cas de venda dels habitatges).

Respecte al control de la situació dels ocupants:

- Allibera el sector públic de la necessitat de control, bé sigui perquè l'haurà d'exercir el gestor superficiant (en cas de lloguer), bé sigui perquè deixa d'existir una dependència dels nous propietaris amb l'administració (en cas de venda dels habitatges).

Respecte a la integració dels usuaris del parc:

- En el cas de venda s'assegura un procés d'integració per la corresponsabilització en el manteniment dels edificis.

4. Càlculs de viabilitat del sistema de dret de superfície

A manera d'exercici de viabilitat de la promoció en sistema de dret de superfície, es proposa l'estudi d'un projecte de 32 habitatges (en dos edificis de 4 plantes i 4 habitatges per planta). Es compara la situació de la promoció amb un cost de sòl d'habitatge protegit (691,16 euros/m²), amb la qual cosa no suporta cost de sòl perquè es realitza sobre un terreny públic, cedit gratuïtament.

El quadre de la pàgina següent mostra les condicions bàsiques de la promoció i assenyala com, el fet d'assumir el cost del sòl per part de l'administració pública promotora, comporta un dèficit de 25.242,51 euros per habitatge, en el cas d'haver de suportar una repercussió de sòl a preu protegit.

CONDICIONS GENERALS DE LA PROMOCIÓ

Euros	Sòl preu protegit	Sòl cedit	Diferència
Promoció d'habitatges (2 × 4 × 4)	32	32	
Superfície construïda/habitatge (m ²)	84	84	
Superfície útil/habitatge (m ²)	70	70	
Edificació total (m ²)	2.688	2.688	
Sòl (m ²)	672	672	
Cost repercussió sòl/m ² construït	300,51	0,00	
Cost sòl	807.760,27	0,00	-807.760,27
Cost repercussió sòl/habitatge	25.242,51	0,00	-25.242,51
Cost construcció i altres/m ² construït	691,16	691,16	
Cost construcció total	1.857.848,62	1.857.848,62	
Cost construcció/habitatge	58.057,77	58.057,77	
Cost total	2.665.608,89	1.857.848,62	-807.760,27
Cost total/habitatge	83.300,28	58.057,77	-25.242,51
Cost total/m ²	1.189,05	828,73	-360,32
Preu venda/habitatge	58.057,77	58.057,77	0,00
Preu venda/m ²	828,73	828,73	0,00
Diferencial a càrrec de l'administració	807.760,27	0,00	-807.760,27
Diferencial a càrrec de l'administració/habitatge	25.242,51	0,00	-25.242,51
Diferencial/m ²	360,32	0,00	-360,32

5. Models orientatius

A. Supòsit 1: L'obligació del superficiari és construir l'edificació i gestionar l'ocupació dels habitatges resultants

PRIMERA. El Sr., com a (*superficiant o titular finca base*), CONSTITUEIX a favor de (*superficiari*) un dret real de superfície sobre la finca descrita a l'antecedent I, i l'ACCEPTA I ADQUIREIX.

SEGONA. El superficiari destinarà la finca objecte de la cessió del dret de superfície a la construcció i gestió d'habitatges en règim de lloguer La gestió dels habitatges es podrà fer directament o indirectament mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de superficiari.

En els contractes que, en relació amb els habitatges, concerta el superficiari amb tercers, hi haurà de figurar, com a clàusula expressa, que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront del superficiant. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície, per qualsevol causa.

En aquest marc de la contractació amb tercers, el superficiari podrà encarregar i transferir la gestió dels habitatges a altres persones o entitats (*es podria*

pactar una autorització prèvia del superficiant), sense que això comporti de cap manera la transmissió total o parcial de la seva condició de titular del dret de superfície ni l'alteració de la seva relació jurídica amb el superficiant.

TERCERA. El termini de vigència del dret de superfície serà de anys (*màxim 75 anys entre administracions i 99 entre particulars*), a partir de la inscripció registral del present contracte.

QUARTA. El superficiari construirà, instal·larà i posarà en funcionament els habitatges en el termini màxim de anys. A aquests efectes, presenta fiança de en garantia de la correcta execució de les obres a les quals es compromet (*opcional*).

CINQUENA. El preu de la constitució del dret de superfície s'estableix en

SISENA. El dret de superfície i la propietat superficiària seran transmissibles a tercers sense que calgui el consentiment previ i exprés del superficiant (*se'n podria preveure el consentiment exprés*). També podrà ser hipotecat o, en general, gravat amb drets reals de garantia, però amb la finalitat exclusiva de finançar les obres i instal·lacions de l'immoble (*la restricció ha de valorar-se d'acord amb les circumstàncies*).

El superficiant accepta que la garantia hipotecària que es pogués constituir per a finançar els habitatges s'inscriu amb rang preferent al dret de reversió de l'edifici al titular de la finca base.

SETENA. El superficiari queda autoritzat a ocupar el sòl propietat del superficiant, en les condicions en què es troba i que coneix i que accepta expressament, per tal d'executar les obres d'edificació. La construcció i utilització de les edificacions i instal·lacions es durà a terme amb absoluta indemnitat del superficiant, que no tindrà cap responsabilitat pels danys a tercers que se'n puguin derivar.

VUITENA. El superficiari es farà càrrec de la conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, i assumirà totes les despeses que el seu funcionament ocasioni.

NOVENA. Les edificacions s'hauran d'ajustar a la normativa aplicable a la zona i a les normes establertes per als edificis subjectes al règim dels habitatges protegits, si escau, i el superficiari s'obligarà a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

DESENA. Seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

- a) El transcurs del termini establert.
- b) L'incompliment del termini que preveu la condició quarta.
- c) La interrupció de les activitats a les quals es compromet el superficiari durant un període continuat superior a un any, llevat causa de força major, i la dedicació de l'edifici a altres fins o activitats sense el previ consentiment del superficiant, en aquells supòsits que s'hagi establert la necessitat d'aquest consentiment.
- d) En general l'incompliment de les obligacions que haurà d'assumir el superficiari d'acord amb aquestes condicions.

En els supòsits a), b) i c) el superficiant haurà d'haver requerit fefaentment la realització de les actuacions exigibles al superficiari, amb fixació de termini a efectes de considerar l'existència d'incompliment.

ONZENA. Quan s'extingeixi per qualsevol causa el dret de superfície, el superficiant farà seva la plena propietat de totes les edificacions i instal·lacions, sense que hagi de satisfer al superficiari indemnització o compensació de cap classe. Sense perjudici d'això, una vegada el superficiant hagi adquirit la plena propietat, es podrà cedir a l'actual superficiari l'ús de l'edifici i les seves instal·lacions, sota la modalitat i els terminis, condicions i circumstàncies que ambdues parts acordin.

DOTZENA. L'extinció del dret de superfície per qualsevol causa donarà lloc, de manera automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals constituïts pel superficiari. Tanmateix i com a excepció (*opcional*), si el dret de superfície es troba gravat amb hipoteques o càrregues concertades per a l'obtenció de préstec, es mantindrà irrevocable almenys fins que es produeixi l'alliberament o cancel·lació de la càrrega, en aquest supòsit el superficiari optarà per alguna de les dues possibilitats següents:

- a) L'absorció de la plena titularitat dominical de l'habitatge, amb subrogació passiva en la càrrega davant el seu creditor.
- b) L'absorció amb subrogació passiva a favor de terceres entitats o persones físiques a qui es traslladi el dret de superfície.

TRETZENA. Seran a càrrec del superficiari totes les despeses derivades de l'atorgament d'aquesta escriptura, incloses les d'inscripció al Registre de la Propietat. Qualsevol tribut que pugui gravar la cessió del dret de superfície i aquells que se'n derivin i de l'edificació hauran de ser satisfets pel superficiari.

CATORZENA. Els compareixents accepten pel seu respectiu interès aquesta escriptura i els seus efectes i resten subjectes a les seves disposicions. En tot allò no previst en aquestes condicions, regirà la legislació vigent en la matèria i especialment les disposicions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i concordants; així com la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, servituds i d'adquisició voluntària preferent. Subsidiàriament, les restants normes de dret privat, en particular l'article 16 del Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària.

B. Supòsit 2: L'obligació del superficiari és construir l'edificació i transmetre els habitatges resultants en règim de propietat superficiària⁵

PRIMERA. El Sr., com a (*superficiant o titular finca base*), CONSTITUEIX a favor de (*superficiari*) un dret real de superfície sobre la finca descrita a l'antecedent I, i l'ACCEPTA I ADQUIREIX.

SEGONA. El superficiari destinarà la finca, objecte de la cessió del dret de superfície, a la construcció i venda en règim de propietat superficiària de l'edifici d'habitatges, tots ells (*o en part*) subjectes al règim de protecció (*si escau*). L'alienació haurà de respectar el termini màxim establert pel dret de superfície i es farà a l'adjudicatari que compleixi les condicions establertes per la legislació sectorial; i l'adjudicació haurà de ser objecte de control per part del superficiant, que en determinarà les persones beneficiàries (*aquesta última previsió és opcional*).

⁵ Notes:

- a) En cas que el dret de superfície es constitueixi sobre una edificació ja construïda i propietat del superficiant, senzillament s'especificarà la circumstància que la propietat superficiària és l'obra edificada.
- b) Si l'edifici existent o que s'ha de construir s'ha de dividir en propietat horitzontal, les normes reguladores de la divisió horitzontal hauran d'especificar que el sòl no és un element comú sinó que la seva propietat es troba escindida de l'edificació.

TERCERA. Essent la causa de constitució del dret de superfície facilitar l'accés a l'habitatge a persones que per les seves circumstàncies ho requereixen, en els contractes entre el superficiari i els adjudicatari dels habitatges haurà de constar-hi de manera expressa, i inscriure's en el Registre de la Propietat, les determinacions i limitacions següents (*totes elles opcionals*):

1. Sense perjudici dels drets de tempteig i retracte derivats de la seva qualificació com a habitatges de protecció pública, correspon al superficiant un dret d'adquisició preferent respecte als habitatges i resta de béns transmesos, en la forma que a continuació s'estableix:
 - 1.1. L'alienació inter vivos de la propietat superficiària queda subjecta a l'autorització del superficiant als efectes d'assegurar el citat dret d'adquisició preferent així com evitar transmissions fraudulentas dels habitatges de protecció oficial.
 - 1.2. Notificada al superficiant la voluntat de transmetre la propietat superficiària, l'exercici del dret d'adquisició o l'autorització de lliure alienació de la propietat haurà de fer-se en el termini de tres mesos. Si transcorregut aquest termini no hi ha hagut resposta expressa del superficiant, s'entendrà que autoritza l'alienació.
 - 1.3. El preu que haurà d'abonar el superficiant per a l'adquisició de la propietat superficiària, serà el mateix que l'inicialment abonat per a la seva adquisició, actualitzat per aplicació de les variacions de l'IPC⁶.
Les millores i treballs de manteniment que en el seu cas hagin pogut efectuar-se en l'immoble augmentaran el preu de l'alienació sempre que haguessin estat aprovades a aquests efectes pel superficiant.
 - 1.4. Adquirida la propietat superficiària pel superficiant, aquest adquirirà la plena propietat de l'immoble o immobles corresponents.
(En el cas que el superficiari es trobi en condicions de gestionar adequadament la promoció (p.e. un gestor públic), seria possible imposar-li que la venda dels habitatges als tercers adquirents es faci a carta de gràcia, com a alternativa al dret de tempteig i retracte del superficiant. A aquests efectes es pot utilitzar el model orientatiu de l'apartat «2. La promoció d'habitatges amb venda a carta de gràcia».)
2. Resta també subjecta a autorització la constitució d'hipoteca per part de l'adquirent de l'habitatge, i així s'ha d'advertir en l'escriptura de constitució les anteriors limitacions d'ús i disposició pel cas d'execució de la hipoteca.
L'autorització de la hipoteca sols podrà atorgar-se, si el crèdit garantit no supera el preu d'alienació de la propietat superficiària objecte de la hipoteca.
3. Els titulars dels habitatges en règim de propietat superficiària no podran arrendar-ne ni cedir-ne a tercers l'ús, havent de constituir aquests la seva residència habitual.
4. Els actes o contractes que tinguessin per objecte la cessió de l'ús o la transmissió de la propietat superficiària, sense l'autorització prevista en els apartats anteriors, produiran l'extinció automàtica d'aquest dret, ja que les limitacions establertes condició resolutòria expressa de la constitució del dret; extingit el dret, correspondrà al superficiant la plena propietat de l'immoble, i podrà, si escau, recórrer al desnonament per precari dels ocupants.

⁶ El preu d'adquisició pot fixar-se amb altres paràmetres i és una qüestió especialment conflictiva quan s'exerceix un dret d'adquisició preferent.

5. *Es podrien establir altres condicions com: obligació dels adquirents de proveir un determinat fons de manteniment per a la conservació de l'immoble; inversió mínima en reparacions estructurals... (vegeu regulació dret de superfície al País Basc).*

QUARTA. El termini de vigència del dret de superfície serà de anys (*màxim 75 anys entre administracions i 99 entre particulars*), a partir de la inscripció registral d'aquest contracte

CINQUENA. El superficiari construirà, instal·larà i posarà en funcionament els habitatges en el termini màxim de anys. A aquests efectes, presenta fiança de en garantia de la correcta execució de les obres a les quals es compromet (*opcional*).

SISENA. El preu de la constitució del dret de superfície s'estableix en

(Pot pactar-se el pagament d'una quantitat alçada, pagaments periòdics, l'adjudicació o arrendament d'habitatges o locals resultants de la construcció, etc... Si es pacta un preu, es poden fixar terminis per fer-lo efectiu, amb exigència de garantia del seu pagament.)

SETENA. El dret de superfície i la propietat superficiària seran transmissibles a tercers amb consentiment previ i exprés del superficiant (*es podria preveure que fos innecessari el consentiment exprés*). També podrà ser hipotecat o, en general, gravat amb drets reals de garantia, però amb la finalitat exclusiva de finançar les obres i instal·lacions de l'immoble i amb una autorització prèvia del superficiant (*la restricció ha de valorar-se d'acord amb les circumstàncies*).

El superficiant accepta que la garantia hipotecària que es pogués constituir per finançar els habitatges s'inscriu amb rang preferent al dret de reversió de l'edifici al titular de la finca base.

VUITENA. El superficiari queda autoritzat a ocupar el sòl propietat del superficiant, en les condicions en què es troba i que coneix i accepta expressament, per tal d'executar les obres d'edificació. La construcció i utilització de les edificacions i instal·lacions es realitzarà amb absoluta indemnitat del superficiant, que no tindrà cap responsabilitat pels danys a tercers que se'n puguin derivar.

NOVENA. El superficiari es farà càrrec de la conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, n'assumirà totes les despeses que el funcionament ocasioni sens perjudici que pugui traslladar aquestes obligacions als adquirents dels habitatges.

DESENA. Les edificacions s'hauran d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i a les normes establertes per als edificis subjectes al règim dels habitatges protegits, el superficiari s'obligarà a fer els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

ONZENA. Seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

- a) El transcurs del termini establert.
- b) L'incompliment del termini que preveu la condició cinquena.
- c) La interrupció de les activitats a les quals el superficiari es compromet durant un període continuat superior a un any, llevat causa de força major, i la dedicació de l'edifici a altres fins o activitats sense el consentiment previ del superficiant, en aquells supòsits que s'hagi establert la necessitat d'aquest consentiment.

d) En general l'incompliment de les obligacions que haurà d'assumir el superficiari d'acord amb aquestes condicions.

En els supòsits a), b) i c) el superficiant haurà d'haver requerit fefaentment la realització de les actuacions exigibles al superficiari, amb fixació de termini a efectes de considerar l'existència d'incompliment.

DOTZENA. Quan s'extingeixi, per qualsevol causa, el dret de superfície, el superficiant farà seva la plena propietat de totes les edificacions i instal·lacions, sense que hagi de satisfer al superficiari indemnització o compensació de cap classe. Sense perjudici d'això, una vegada el superficiant hagi adquirit la plena propietat, es podrà cedir a l'actual superficiari l'ús de l'edifici i les seves instal·lacions, sota la modalitat i els terminis, condicions i circumstàncies que ambdues parts acordin.

TRETZENA. L'extinció per qualsevol causa del dret de superfície donarà lloc, de manera automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals que hagi constituït el superficiari. No obstant això, i com a excepció (*opcional*), si el dret de superfície es troba gravat amb hipoteques o càrregues concertades per a l'obtenció de préstec, es mantindrà irrevocable almenys fins que es produeixi l'alliberament o cancel·lació de la càrrega, en aquest supòsit el superficiari optarà per alguna de les dues possibilitats següents:

- a) L'absorció de la plena titularitat dominical de l'habitatge, amb subrogació passiva en la càrrega davant el seu creditor.
- b) L'absorció amb subrogació passiva a favor de terceres entitats o persones físiques a qui es traslladi el dret de superfície.

CATORZENA. Seran a càrrec del superficiari totes les despeses derivades de l'atorgament d'aquesta escriptura, incloses les d'inscripció al Registre de la Propietat. Qualsevol tribut que pugui gravar la cessió del dret de superfície i aquells que se'n derivin de l'edificació els haurà de satisfer el superficiari.

QUINZENA. Els compareixents accepten pel seu respectiu interès aquesta escriptura i els seus efectes i resten subjectes a les seves disposicions. En tot allò no previst en aquestes condicions, regirà la legislació vigent en la matèria i especialment les disposicions de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme i concordants; així com la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, servituds i d'adquisició voluntària preferent. Subsidiàriament, les restants normes de Dret privat, en particular l'article 16 del Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària.

6. El dret de superfície al País Basc

El dret de superfície com a sistema de règim d'accés a habitatges socials del País Basc està previst en el DECRETO 306/2000, de 26 de desembre de 2000, sobre Régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

(Capítulo I: Régimen de las viviendas de protección oficial. Artículo 9. Régimen de acceso, uso y actos de disposición. 2. El derecho de superficie.)

- Aquest sistema constitueix un dels possibles règims d'accés i ús dels habitatges anomenats socials —que equivalen als de règim especial—, com a fórmula intermèdia entre la propietat i l'arrendament.

- Els ingressos dels adjudicataris dels habitatges són fixats entre uns

Màxims de:

- 15.025,3 euros (2,5 M PTA)
- 21.035,42 euros (3,5 M PTA), excepcionalment per a habitatges de preu superior a 510,86 euros/m² (85.000 pts/m²)

I mínims de:

9.015,18 euros (1,5 M PTA).

Segons redactat de l'esmentat Decret:

- el dret de superfície es podrà constituir tant sobre un terreny no edificat, adquirint el superficiari la facultat de construir-hi, com sobre un edifici existent.*
- En ambdós casos el superficiari posseirà com a dret fonamental tenir o mantenir en el terreny aliè la propietat superficiària de l'edificació, corresponent-li sobre aquesta tots els drets inherents al dret de propietat de la mateixa, dintre de les limitacions que dimanen del dret de superfície, reservant-se el superficiant el seu dret sobre el sòl.*
- La constitució del dret de superfície es formalitzarà en escriptura pública per l'òrgan competent a l'efecte i s'inscriurà al corresponent registre de la propietat.*
- El termini de durada del dret de superfície serà el màxim legalment establert, comptat a partir de la inscripció en el registre de la propietat de l'escriptura pública de constitució.*
- Amb la finalitat de garantir la conservació de l'edificació, la comunitat de propietaris que es constitueixi haurà de:*
 - Proveir, en la redacció del corresponent pressupost anual, un fons de manteniment per a l'adequada conservació de l'immoble, en quantitat no inferior a l'1 % del preu bàsic per m² útil d'habitatge.*
 - Invertir, anualment, a partir dels 40 anys complerts de la concessió del dret de superfície, una quantitat no inferior al 0,5 % del preu bàsic vigent en el moment per m² útil d'habitatge en reparacions de l'estructura bàsica de l'edificació.*
- En finalitzar el termini de durada del dret de superfície, el superficiant farà seva l'edificació sense cap indemnització i restaran resolts els drets personals o reals existents sobre el dret de superfície extingit.*

Durant el transcurs de l'esmentat termini el superficiant podrà vendre el sòl als titulars de la propietat superficiària, de la manera que lliurement convinguin.

No obstant la disposició recollida al paràgraf primer, el superficiant podrà autoritzar al superficiari a romandre en la possessió sota el règim d'arrendament o similar sempre que l'estat de les construccions permeti la seva utilització i el planejament urbà no hagi alterat el destí del sòl.

- L'incompliment de les obligacions determinades en la constitució del dret de superfície originarà la seva extinció, sempre que prèviament s'hagués requerit el superficiari per a la seva realització i hagués transcorregut el termini fixat a l'efecte sense compliment.*

A tal efecte el superficiant recuperarà lliure de càrregues, excepte en el supòsit previst a l'apartat següent, la integritat dominical de l'immoble

tornant-lo a inscriure a favor seu per la seva sola intervenció i a la seva instància. La resolució operada i la consegüent extinció del dret de superfície i de les càrregues imposades pel superficiari, accedirà al registre i es cancel·laran, respectivament, per acta notarial.

- h) Si està gravat el dret de superfície amb càrregues o hipoteques concertades pel superficiari per a l'obtenció del préstec, el dret de superfície romandrà irrevocable almenys fins que es produeixi l'alliberació o cancel·lació de la càrrega o hipoteca i correspondrà al superficiant disposar, sense minva de la persecució indemnitzatòria contra el superficiari, d'alguna de les formes següents:
1. La directa absorció gratuïta de la plena titularitat dominical de l'habitatge, amb subrogació passiva en la càrrega o hipoteca davant del seu creditor.
 2. L'absorció amb subrogació passiva, a terceres entitats o persones físiques, a qui s'atorgui la cessió del dret de superfície en els termes inter partes que convinguin, excepte en el règim de la càrrega o hipoteca la durada i condicionaments de la qual seran en tot cas observables.

7. La promoció concertada al País Basc, com a exemple d'aplicació del dret de superfície

La promoció concertada com a sistema de promoció d'habitatges socials del País Basc està inclosa en el DECRETO 306/2000, de 26 de desembre de 2000, sobre Régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

- Es tracta d'una variant de la promoció privada duta a terme per persones físiques i jurídiques que no siguin ens públics territorials.
- La promoció concertada preveu dues possibilitats:
 - a) la promoció impulsada pel Govern basc amb constitució a favor del promotor d'un dret de superfície sobre sòl públic.
 - b) La concessió al promotor de beneficis específicament assenyalats en la convocatòria pública de conveni.
- L'adjudicació del concert es pot fer de dues maneres diverses:
 - a) En general, de manera oberta, mitjançant licitació i concurs.
 - b) Excepcionalment, de manera directa, quan es tracti d'entitats de dret públic o societats amb participació majoritària del Govern, sempre que el seu objecte social estigui relacionat amb la promoció d'habitatges de protecció oficial. En aquest cas, els beneficis són consignats en el conveni que s'ha de subscriure entre l'administració pública i el promotor.

Segons l'articulat de l'esmentat Decret:

(Capítulo II: Promoción de viviendas de protección oficial. Artículo 13. Promoción concertada.)

1. *Quan una promoció privada hagi estat impulsada per l'Administració de la Comunitat Autònoma del País Basc mitjançant la constitució a favor del promotor d'un dret de superfície sobre sòl propietat de l'Administració o la concessió a aquell dels beneficis que s'estableixin*

a la corresponent convocatòria pública o conveni, si escau, tindrà la consideració de promoció concertada.

2. Com a norma general, l'adjudicació de les promocions concertades es durà a terme a través del procediment de licitació obert i la forma d'adjudicació de concurs. En aquest respecte, en els aspectes no regulats per aquesta norma s'aplicarà la legislació vigent en matèria de contractació administrativa.

Excepcionalment, el Departament podrà determinar la identitat del beneficiari mitjançant adjudicació directa, únicament en el supòsit que l'adjudicatari sigui bé una entitat de dret públic, o bé una societat del sector públic en el capital de la qual participi majoritàriament l'Administració de la Comunitat Autònoma del País Basc, sempre que el seu objectiu social tingui relació amb la promoció d'habitatges en règim de protecció oficial, i en restaran determinats els beneficis per mitjà de conveni que s'ha de subscriure entre l'esmentat promotor i el Departament d'Ordenació del Territori, Habitatge i Medi Ambient.

3. Serà el director de Planificació i Gestió Financera el qui farà convocatòria pública per a la presentació de propostes de promoció concertada d'habitatges de protecció oficial.
4. Cada convocatòria es durà a terme amb la deguda publicitat a través de la seva inserció en el Butlletí Oficial del País Basc i en un dels periòdics de més difusió del Territori Històric on es projecti la promoció.
5. Cada convocatòria, o conveni en cas d'adjudicació directa, tindrà com a mínim el contingut següent:
 - a) Identificació i descripció del terreny sobre el qual es durà a terme la promoció, assenyalant les dades mínimes següents:
 - Localització.
 - Superfície.
 - Situació urbanística.
 - b) Característiques tècniques de la promoció, que, en tot cas, hauran d'ajustar-se a les Ordenances vigents de disseny d'habitatges de protecció oficial.
 - c) Descripció i característiques de les obres d'urbanització que es faran simultàniament amb l'edificació.
 - d) Nombre màxim d'habitatges que s'han de construir.
 - e) Places de garatge, trasters i superfície de locals comercials que s'han de construir en la promoció i el seu règim de transmissió.
 - f) Terminis màxims d'inici de les obres, i d'execució total de la promoció, així com de presentació de la documentació oportuna que en cada cas concret requereixi la bona marxa de la promoció.
 - g) Pressupost estimat de contracta.
 - h) Preu màxim d'adjudicació o venda o preu màxim de renda, si escau, en primera transmissió, per m² útil d'habitatge.
 - i) Beneficis concurrents en la promoció projectada.
 - j) Condicions tècniques i jurídiques de la constitució del dret de superfície.
 - k) Constància expressa que el procediment de selecció d'adjudicatari dels habitatges serà dut a terme pel Departament d'Ordenació del Territori, Habitatge i Medi Ambient d'acord amb la normativa vigent.

A més dels assenyalats haurien de figurar-hi, en el cas de promoció mitjançant la forma d'adjudicació de concurs, els epígrafs següents:

- l) Clàusules administratives particulars que regiran el concurs.*
- m) Termini de presentació de propostes una vegada publicada la convocatòria al Butlletí Oficial del País Basc.*

- 6. A aquestes convocatòries podran presentar-s'hi les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres que, tenint plena capacitat d'obrar i constituïdes d'acord amb les normes reguladores dels seus respectius règims jurídics, compleixin els requisits exigits als articles 15 i següents del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny.*

L'execució de les obres haurà de portar-se a terme bé pel sistema de promoció —construcció directa, o bé pel de promoció— contractació total amb l'empresa constructora; la determinació del sistema haurà d'ésser especificada en l'oferta. En cas de contractació total amb l'empresa constructora diferent del concursant, en l'oferta haurà de reflectir-se la personalitat de l'esmentada empresa adjuntant els documents contractuals. Així mateix, s'exigirà a les empreses constructores idèntica classificació que la requerida per a la contractació d'obres d'igual pressupost amb l'Administració Pública, així com l'acreditació del compliment de les seves obligacions tributàries i de seguretat social.

- 7. Les propostes es presentarien al Departament d'Ordenació del Territori, Habitatge i Medi Ambient en el termini assenyalat a cada convocatòria i hauran de contenir la documentació que s'indiqui a la convocatòria i en tot cas:*
- a) Aquella que acrediti la personalitat i representació, si escau, del proponent en els termes assenyalats als articles 15 i següents del text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny i els articles 4 i següents del Reial Decret 390/1996, d'1 de març, de desenvolupament parcial de la Llei 13/1995.*
 - b) Aquella que acrediti el compliment de les obligacions tributàries i de seguretat social, d'acord amb el que s'ha previst a l'article 20 de l'esmentat text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny i els articles 7, 8 i següents del Reial Decret 390/1996, d'1 de març.*
 - c) Descripció de les característiques de la promoció que en permeti, si escau, la seva valoració tècnica, urbanística i arquitectònica.*
 - d) Desglossament de despeses i ingressos per a tots els conceptes.*
 - e) Preu d'adjudicació o venda en primera transmissió o renda màxima en cas d'arrendament dels habitatges, annexos i elements privatis que no siguin de lliure disposició.*
 - f) Sistema de finançament i condicions de pagament dels adquirents.*
 - g) Estatuts i règim de funcionament intern en el cas de promoció per cooperativa, associació o fundació.*
- 8. Dintre dels mesos consecutius a l'acabament del termini de presentació de piques, el director de Planificació i Gestió Financera del Departament d'Ordenació del Territori, Habitatge i Medi Ambient dictarà resolució concedint els beneficis integrants de la convocatòria a aquella proposta que resultés més avantatjosa o declarant-la deserta.*

Per a l'adjudicació de beneficis es procedirà a la valoració de les propostes presentades d'acord amb els criteris establerts a la convocatòria.

En tot cas es tindrà en compte:

- a) *Pressupost estimat pel licitador.*
 - b) *Solució urbanística i arquitectònica aportada per la promoció projectada, si escau.*
 - c) *Per al cas de concurs amb lliurament de projecte, relació entre l'esmentat preu ofert respecte al màxim permès per la convocatòria pública. En el cas de concurs sense lliurament de projecte, relació entre el preu ofert de venda o renda dels habitatges amb la qualitat dels materials i instal·lacions de la promoció.*
 - d) *Sistema de finançament i condicions econòmiques proposades per als adquirents.*
 - e) *Qualsevol altre criteri que pugui establir a cada convocatòria la Direcció de Planificació i Gestió Financera d'acord amb les particularitats de cada promoció.*
9. *Els beneficis previstos a cada promoció estan sotmesos al règim general de garanties i reintegraments de les subvencions amb càrrec als Pressupostos Generals de la Comunitat Autònoma, regulat al Decret 698/1991, de 17 de desembre.*
10. *A més de les assenyalades a l'article 289 del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana i les establertes en el títol de constitució, serà causa d'extinció del dret de superfície no obtenir la qualificació de la totalitat de la promoció impulsada a l'empara del que s'ha disposat en aquest Decret i per tant la seva reversió al superficiant.*

La promoció d'habitatges amb venda a carta de gràcia

1. Consideracions generals

La venda a carta de gràcia implica que el venedor es reserva la facultat de redimir la compravenda, recomprant el bé. D'aquesta manera, tot i que el comprador adquireix veritablement la titularitat del bé, aquesta es troba subjecta a la càrrega temporal que el venedor (rediment) pugui exercitar el seu dret de redempció.

El dret que es reserva el venedor pot exercir-se al llarg d'un període de temps determinat (màxim 30 anys) i es configura com un dret real sobre la propietat transmesa.

La venda a carta de gràcia no impedeix ni la transmissió ni el gravamen del dret de redempció. Igualment, l'adquirent de la propietat gravada pot transmetre o arrendar el bé (sense perjudici que es pacti la impossibilitat de fer-ho) i també pot gravar-lo. Únicament haurà de respectar l'existència del dret de redimir.

D'aquesta manera, traslladant la figura a la hipòtesi de la transmissió d'habitatges en règim de protecció, el principal avantatge de la venda a carta de gràcia és que l'adquirent es converteix en titular de l'habitatge

i la càrrega que ha de suportar és únicament la possibilitat que el venedor exerciti el dret de redempció. Lògicament, l'exercici d'aquest dret no hauria de quedar al lliure arbitri del venedor, sinó que s'hauria de subjectar a la condició que es produeixin determinats supòsits que legitimin la recompra.

En aquest sentit, les parts poden pactar els supòsits i, per tant, l'adquirent coneix amb anticipació en quines circumstàncies es podrà produir l'exercici del dret de redempció per part del venedor. Referint-nos als habitatges en règim de protecció, el més raonable seria referir els supòsits a la impossibilitat de transmissió de l'habitatge, l'obligatorietat de destinar-lo a residència habitual pròpia, el respecte a l'ús d'habitatge, o altres situacions que es consideri oportú controlar.

També es considera una característica d'interès el fet que l'adquirent pugui gravar la seva propietat. En el cas d'una hipoteca, el propietari senzillament ha de respectar la càrrega consistent que, si s'exerceix el dret de redempció abans de la cancel·lació de la hipoteca, amb el preu de la redempció haurà de satisfer l'hipotecant.

En comparació amb el dret de tempteig i retracte, que també permet al venedor recuperar la titularitat de l'habitatge, es considera especialment favorable la regulació de la venda a carta de gràcia. És així perquè en el cas que ens ocupa és possible pactar un preu de recompra inferior al preu màxim dels habitatges protegits, per tal d'assumir les despeses i tributs que genera l'operació i que després no podran repercutir-se en una futura venda a un nou comprador. Igualment, l'exercici del dret de redempció, en pactar-se el preu, no queda afectat en cas d'una hipotètica desqualificació de l'habitatge. Finalment, la durada del dret de redempció (màxim 30 anys) és molt superior al termini fixat per a l'exercici del dret de tempteig i retracte.

En definitiva, la venda a carta de gràcia no limita les facultats de disposició de l'adquirent, el qual senzillament rep la titularitat d'un bé gravat amb el dret de redempció del venedor, a exercir en determinades circumstàncies i en condicions prèviament pactades. I la fixació d'aquestes circumstàncies permet establir un control efectiu de l'ús i destinació dels habitatges subjectes a protecció. La recuperació de l'habitatge permet la seva reutilització per cobrir necessitats d'altres persones o famílies necessitades d'habitatge i en resulta una fórmula més favorable per al venedor que l'exercici del dret de tempteig i retracte.

2. Regulació legal

La venda a carta de gràcia constitueix una de les figures tradicionals del dret civil català. No obstant això, el manteniment d'aquesta institució en la Compilació del Dret Civil de Catalunya (en endavant CDCC) va ser qüestionat perquè es considerava que els contractes on es reconeixia el dret encobrien sempre un préstec usurari.

Malgrat aquesta pràctica i el fet que la transcendència de la figura ha estat escassa, estudis duts a terme a partir dels anys 80 posaren èmfasi en les noves utilitats que podia tenir la venda a carta de gràcia. I, en aquest nou context, s'emprengué una nova regulació de la matèria.

La nova regulació esmentada s'inclou en la **Llei 29/1991**, de 13 de desembre, de «*modificació de la Compilació de Dret Civil de Catalunya en matèria de venda a carta de gràcia*».

En dur a terme la reforma, el legislador ha pretès fer una renovació que permeti apreciar que la finalitat i eficàcia de la figura passen per considerar la transmissió inicial de la propietat com a indefinida però no definitiva. S'ha intentat allunyar, així, les tradicionals utilitats donades a la carta de gràcia, principalment la de garantir la devolució de préstecs. La intenció del legislador s'ha centrat, també, a demostrar que la figura pot complir finalitats de caràcter social que en justifiquen la difusió.

Una d'aquestes finalitats, com es manifesta en el mateix preàmbul de la Llei 29/91, és la d'usar la venda a carta de gràcia com a instrument de promoció d'habitatges de tipus social.

La regulació actual de la venda a carta de gràcia es troba compresa en els articles 326 a 328 de la CDCC —amb la nova redacció establerta per la Llei 29/91—, i consisteix essencialment en el següent:

- a) La venda a carta de gràcia significa que el venedor es reserva el dret de redimir o recuperar la cosa venuda per un preu determinat i durant un termini màxim de temps.
- b) El termini màxim en què pot exercir-se el dret de redimir o recuperar és de 30 anys. I, per fixar el termini, pot prendre's com a punt de referència la vida d'una o dues persones existents en el moment d'ésser subscrit el contracte.
- c) En el cas que les parts no fixin cap termini per exercir el dret de redempció, s'anirà a les regles generals de la caducitat dels drets reals, que són també de 30 anys per als immobles.
- d) El dret de redimir és indivisible, llevat que diferents coses siguin venudes a carta de gràcia en una mateixa compravenda i s'hi estableixi una part de preu individualitzada per a cadascuna. En aquest cas, es pot obtenir la redempció de cada cosa a mesura que se satisfà la part de preu corresponent.

L'article 328 CDCC estableix una enumeració de les despeses que ha de satisfer el rediment en el moment d'exercitar la redempció. Aquestes seran, en el que aquí interessa:

1. El preu fixat per a la redempció en el moment de la venda, que pot ésser diferent del preu d'aquesta. La llei no estableix cap limitació ni cap forma concreta d'establir el preu.
2. Les addicions posteriors al preu, el valor de les quals es justifiqui.
3. Les despeses de reparació de la cosa, però no pas les de simple conservació.
4. Les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per a elles hagi experimentat la cosa en el moment de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el vint-i-cinc per cent del preu fixat per a la redempció.
5. El cost de les despeses inherents a la constitució de les servituds adquirides en profit de la cosa immoble venuda.
6. Les despeses que hagi ocasionat el contracte de venda a carta de gràcia, inclosos els impostos, si ha estat així pactat.

Malgrat que la normativa no estableix la possibilitat de pacte en relació amb les despeses que hauran de ser abonades, tampoc no estipula ni la forma de pagament ni el mètode de càlcul de les despeses, fet que dóna marge per a aquest pacte.

3. Avantatges del sistema de la venda a Carta de Gràcia

Respecte a la promoció d'habitatge:

- Permet el finançament hipotecari de la promoció, amb subrogació dels compradors en el deute dels compradors.
- Evita incrementar l'endeutament públic.

Respecte a la preservació de les plusvàlues per a la col·lectivitat:

- Suposa un mecanisme de control efectiu sobre les transmissions dels habitatges protegits i dels preus de venda de les segones transmissions mentre dura el període de vigència del dret de redempció
- En el cas excepcional d'exercir-se el dret de redempció, comporta la recuperació de la plusvàlua del sòl per al sector públic i evita la pèrdua de patrimoni del sector públic.

Respecte a les fórmules de venda amb dret de tempteig i retracte:

- Permet fixar un preu de redempció inferior a l'establert per a la protecció oficial per compensar les despeses que genera l'operació de recompra.
- Permet un termini més llarg de durada del dret de redempció.

Respecte a la mobilitat dels residents en el parc:

- Permet utilitzar el parc de manera rotativa, adjudicant/venent els habitatges redimits a nous compradors en situació de necessitat d'habitatge protegit.

Respecte a la gestió del parc públic:

- Allibera el sector públic de la gestió i manteniment dels edificis.

Respecte al control de la situació dels ocupants:

- Allibera el sector públic de la necessitat de control perquè deixa d'existir una dependència dels nous propietaris amb l'administració.

Respecte a la integració dels usuaris del parc:

- S'assegura un procés d'integració per la responsabilitat en el compliment dels requisits que s'exigeixen al titular: manteniment propietat, destinació a residència habitual, compliment de la normativa.

4. Model orientatiu

Carta de gràcia (Clàusula que s'ha d'incloure en el contracte de compravenda)

Tenint en compte que (el promotor) ha dut a terme aquesta promoció d'habitatges basant-se en uns interessos socials concrets i atenent a la legislació catalana, Llei 29/1991 de 13 de desembre de modificació de la Compilació de Dret Civil de Catalunya en matèria de venda a carta de gràcia, que recull la necessitat de difondre aquesta figura jurídica com a instrument de promoció d'habitatges de tipus social, ambdues parts estableixen de comú acord, el pacte de venda a carta de gràcia, en favor de l'entitat venedora i, amb caràcter subsidiari, de l'Ajuntament de (en cas que la venedora sigui una entitat que depèn de l'Administració municipal).

Per tant, en virtut del que prescriu l'article 326 de la Compilació de Dret Civil de Catalunya (CDCC), la venedora es reserva el dret de redimir o recuperar

la finca objecte de transmissió durant un termini màxim de anys⁷
(fins a 30) a comptar des de la data de l'escriptura pública.

En cas que els compareixents exercitin el dret de redimir
convenen que el preu de redempció serà:

1. El preu oficial en segones o ulteriors transmissions establert per als habitatges sotmesos al règim de protecció pública que correspongui.
2. En cas d'inexistència d'aquest preu oficial, el preu actualitzat segons l'índex de preus al consum (IPC) aplicable en el moment d'exercitar-se la redempció.
3. Del preu fixat es descomptaran les càrregues existents, despeses de tramitació i despeses d'escriptures, tributs vigents en el moment de la redempció, despeses de reparació o adequació si sescau, que seran a càrrec del titular de la propietat gravada.

En el no previst en aquesta clàusula s'atendrà al que estableix l'article 326 i ss. de la CDCC.

Les parts acorden que el dret de redimir en favor de _____ podrà exercir-se en els casos següent:

- En cas de transmissió de l'habitatge «inter vivos» (no per causa de mort), de manera onerosa o gratuïta, en qualsevol de les seves modalitats. S'inclouen els supòsits d'alienació forçosa com a conseqüència d'execucions hipotecàries o procediments de constrenyiment judicials o administratius.
- En cas de cessió de l'ús de l'habitatge per qualsevol títol.
- En cas de no destinació de l'habitatge a domicili habitual i permanent.
- En cas d'incompliment de la normativa d'habitatges de protecció oficial que sigui aplicable.

El lloguer amb opció de compra

1. Consideracions generals

El sistema de lloguer amb opció de compra permet facilitar l'accés a l'habitatge a aquelles persones que poden assumir un preu superior al d'un lloguer ordinari, però en canvi tenen dificultats per obtenir finançament en una compra o per pagar l'entrada que s'exigeix en l'adquisició en propietat.

Des del punt de vista de l'agent promotor o administració, la figura permet beneficiar-se dels ajuts que puguin haver-hi en la promoció en règim de lloguer, sense que això sigui obstacle perquè, en un termini concret, l'habitatge arrendat pugui passar a ser adquirit per l'adjudicatari.

Les parts («arrendador/concedent» de l'opció, i «llogater/optant») han de pactar el termini al llarg del qual l'ocupant gaudirà de la condició d'arrendatari i aquell en què podrà exercir l'opció de compra. També hauran de fixar el preu de l'opció de compra —anomenada prima— i el de la futura compravenda, o bé els criteris amb els quals es fixarà aquest.

L'exercici del dret d'opció significa que l'arrendatari gaudeix de la possibilitat de convertir-se en propietari abonant el preu de compravenda que s'hagi fixat, del qual s'hauran de descomptar els imports ja abonats, considerant-los quantitats anticipades.

⁷ El lògic és fer coincidir el termini amb la durada de la qualificació com a habitatge protegit.

La utilització de la figura del lloguer amb opció de compra no impedeix preveure la fixació de limitacions en la compravenda posterior, com el dret de tempteig i retracte a favor del venedor o bé —més interessant al nostre entendre— la transmissió a carta de gràcia.

Des del punt de vista del sector públic, aquesta modalitat presenta l'avantatge respecte del lloguer indefinit, que estimula els llogaters al bon ús i manteniment d'uns habitatges que passaran a ser de la seva propietat; ajuda a fer el salt a l'emancipació i a l'accés a l'habitatge en el moment de major dificultat financera d'una família, però no provoca un anclatge en el sistema públic. La recuperació de fons en el moment de la venda dels habitatges genera un cicle de finançament per a noves promocions, que es poden adreçar a noves famílies amb nous problemes d'accés a l'habitatge.

2. Regulació legal

La relació arrendatícia es troba avui regulada en la *Ley 29/1994, de 14 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, que no sembla necessari analitzar en detall en aquest estudi. Només es considera oportú fer menció que el termini mínim d'ocupació dels llogaters d'habitatge es fixa en 5 anys (art. 9.1), sense perjudici de la possibilitat de pactar terminis més llargs.

Respecte a l'opció de compra, és un tipus de contracte que no gaudeix de cobertura legal en el Codi civil, si bé el seu aspecte registral es troba previst en l'art. 14 del Reglament hipotecari, on es determina que el contracte requereix la previsió del preu d'adquisició de la finca i també, si s'ha establert, el preu de l'opció. Per tant, es produeix una clara diferenciació entre l'anomenada PRIMA o PREU de l'opció i el que és el preu de la futura compravenda. Respecte a aquest últim, val a dir que no hi ha inconvenient a establir els paràmetres sota els quals es determinarà el preu, com a alternativa a una prefixació total d'aquest.

A Catalunya, la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària i preferent, fa referència a l'opció de compra en l'art. 19 i ss. La regulació parteix del criteri que un dret d'opció només tindrà naturalesa real (no personal) si així es fa constar en escriptura pública i s'inscriu en el registre de la propietat. D'altra banda, en l'art. 23 s'assenyala que la constitució pot fer-se en un contracte dirigit a aquesta finalitat o bé mitjançant un pacte o estipulació integrat en un altre negoci jurídic. Als nostres efectes, això implica que l'opció de compra pot subscriure's com a clàusula del contracte d'arrendament o bé de manera diferenciada.

Respecte al termini de durada del dret d'opció, l'art. 25.1 el limita a un temps màxim de 10 anys si recau sobre béns immobles, però en el cas que l'opció acompanyi un altre negoci jurídic (en el nostre cas un contracte d'arrendament), es pot preveure que la durada de l'opció abasti la totalitat del termini d'aquest negoci jurídic, amb les pròrrogues corresponents.

En aquest punt és important tenir en consideració que, quan es tracti d'habitatges protegits, en atenció al fet que els plans d'habitatge estan fomentant la promoció de lloguer amb l'exigència que el règim d'arrendament es mantingui un mínim de 10 anys (art. 20.2.2 Real Decreto 1/2002), la fórmula més adequada seria pactar que l'opció de compra no es pogués exercir fins que hagi transcorregut aquell termini.

D'altra banda, tenint en compte que la renda dels habitatges protegits és limitada, en aquests casos convindrà establir que el pagament mensual que ha de fer l'arrendatari contingui dos conceptes diferenciats:

- La renda arrendatària, subjecta als preus i criteris establerts en la legislació protectora.
- La prima mensual de l'opció de compra, que cal fixar entre les parts.

L'opció de compra és amb caràcter general un dret transmissible, tot i que tractant-se d'habitatges que han de constituir la residència habitual de l'adjudicatari, sembla convenient pactar-lo com a dret personalíssim d'impossible transmissió.

Si bé no és obligatòria la constància de l'opció de compra al Registre de la Propietat, és aconsellable la inscripció registral, per tal de garantir el dret de l'adjudicatari. Amb aquests efectes, el contracte haurà d'incloure una previsió expressa en què les parts convinguin la inscripció.

3. Avantatges del sistema de lloguer amb opció de compra

Respecte a la promoció d'habitatge:

- Permet gaudir dels avantatges que els plans d'habitatge i que les noves normatives fiscals ofereixen per a la promoció en règim de lloguer protegit.

Respecte a la preservació de les plusvàlues per a la col·lectivitat:

- Manté el patrimoni públic mentre no s'exerceix l'opció de compra, és a dir que allarga per al termini pactat (deu anys), la possible privatització de les plusvàlues de sòl.

Respecte a la mobilitat dels residents en el parc:

- Permet utilitzar el parc de manera rotativa: la recuperació de fons en el moment de la venda dels habitatges genera un cicle de finançament per a noves promocions, que es poden adreçar a noves famílies amb nous problemes d'accés a l'habitatge.

Respecte a la gestió del parc públic:

- Estimula els llogaters al bon ús i manteniment d'uns habitatges que passaran a ser propietat seva.

Respecte al control de la situació dels ocupants:

- Es limita al temps de durada del contracte de lloguer.

Respecte a la integració dels usuaris del parc:

- S'estimula la integració a través de la corresponsabilització en el manteniment dels edificis que acabaran essent de propietat privada.

4. Model orientatiu

Opció de compra (Clàusules que cal incloure en el contracte de lloguer⁸)

OPCIÓ DE COMPRA. Les parts acorden que, en el termini de anterior al venciment del contracte d'arrendament⁹, l'arrendatari tindrà l'opció de comprar

⁸ L'opció de compra també es pot formalitzar de manera separada al contracte d'arrendament.

⁹ En la fixació dels terminis, tenir en consideració els terminis mínims de manteniment del règim d'arrendament establerts en els plans d'habitatge. Vegeu apartat «3.2 Regulació legal».

l'habitatge objecte d'aquest contracte, notificant fefaentment a l'arrendador la seva opció. Transcorregut aquest termini caducarà el dret concedit i l'opció convinguda quedarà sense cap valor ni efecte, sense necessitat de requeriment o notificació.

El preu o prima de l'opció es fixa en l'import dels pagaments mensuals que l'adjudicatari es compromet a abonar al llarg del termini de vigència del contracte de lloguer, que tindran el caràcter de pagament a compte del preu total de compravenda. L'impagament de quotes consecutives serà causa suficient per a la resolució del contracte d'opció, que quedarà sense efectes¹⁰.

En cas que l'optant renunciés al dret d'opció, o bé si caduqués el termini establert, els imports abonats com a preu o prima de l'opció s'entendran perduts a favor del concedent.

La futura compravenda s'acorda en els termes següents:

PREU. El preu de compravenda es fixa en el preu de venda dels habitatges protegits que resulti aplicable en el moment de l'exercici de l'opció¹¹. Aquest preu, descomptades les sumes abonades per l'adjudicatari des de la subscripció del contracte de lloguer, podrà abonar-se mitjançant la constitució de préstec hipotecari, o també amb la subrogació en el préstec que pugui haver subscrit l'entitat concedent.

L'habitatge es transmetrà al corrent de pagament de tot tipus de contribucions, impostos, taxes, despeses de comunitat i qualsevol altre tipus de despesa de la propietat.

CÀRREGUES. L'immoble es transmetrà lliure de càrregues i gravàmens. *(Si hi haguessin càrregues hauran d'indicar-se exactament.)*

ATORGAMENT D'ESCRITURA I TERMINI. Les parts s'obliguen a atorgar escriptura pública de compravenda en el termini de dies naturals, comptats a partir de la data en què s'hagi exercitat l'opció de compra en els termes expressats anteriorment.

L'escriptura pública de compravenda de la finca s'atorgarà davant el notari i en la data que a aquests efectes, indiqui l'optant o la part concedent, si el primer li reconeix aquesta facultat.

En l'acte d'atorgament la part compradora lliurarà el preu de compravenda a la venedora i aquesta li lliurarà la plena propietat i possessió de l'immoble.

Amb l'exercici de l'opció de compra, l'optant adquirirà la plena propietat de la finca, així com la seva possessió material i directa.

DESPESES I IMPOSTOS. Les despeses i impostos derivats de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda seran per compte de la part compradora, exclòs l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana que es pugui acreditar com a conseqüència de la transmissió, que serà assumit per la part venedora.

TRANSMISSIBILITAT. Aquest dret d'opció no podrà ésser transmès a terceres persones, ja que és personalíssim i intransmissible¹².

¹⁰ Si s'haguessin fixat pagaments diferenciats en concepte de lloguer i d'opció de compra, s'haurà de determinar quins imports són els que es consideren pagaments anticipats del preu final. Vegeu apartat «3.2 Regulació legal».

¹¹ Pot fixar-se qualsevol altre criteri o bé un preu concret.

¹² Si no es pacta de manera expressa el contrari, el dret de l'opció es considera transmissible.

DOMICILI A EFECTES DE NOTIFICACIONS. A efectes de rebre qualsevol notificació derivada dels drets i obligacions previstos en el contracte, la part concedent de l'opció fixa farà constar com a domicili el que figura en l'encapçalament d'aquest contracte, i la part optant, el de l'habitatge objecte d'arrendament i opció.

INSCRIPCIÓ. Les parts convenen que l'opció de compra tingui caràcter real i la inscripció del dret en el Registre de la propietat, amb la finalitat que pugui ésser oposat davant de qualsevol tercer.

La titularitat compartida publicoprivada dels habitatges

1. Consideracions generals

La titularitat compartida d'habitatges, entre un operador públic i beneficiaris privats es concep com un espai intermedi entre la compra i el lloguer, pensat per a joves amb ingressos suficients per a la seva integració social, però amb dificultats d'accés a l'habitatge. Es tracta de la venda d'habitatges amb reserva parcial de titularitat per part de l'operador públic, a canvi de l'oferta d'un preu equivalent al cost de construcció de l'habitatge, exclosa la repercussió del sòl.

Es considera que no és defensable facilitar habitatge a preus polítics a aquest gran grup de persones, ja que, ateses les limitacions pressupostàries, la intervenció pública s'hauria de limitar a molt poques actuacions mitjançant procediments de sorteig, amb ràtios entre sol·licitants i beneficiaris ridículs.

D'altra banda es considera que el lloc comú del discurs polític de construir habitatges de titularitat pública per a lloguer oblida les dificultats de gestió d'aquests lloguers i la mala experiència de l'administració com a propietari eficient.

L'instrument pretén fer arribar les polítiques d'habitatge a més gent, facilitant l'accés més aviat a l'habitatge, sobre esquemes econòmics raonables i permetent la recuperació de les plusvàlues de manera que l'adjudicatari, que en el moment de l'adjudicació pot tenir uns ingressos determinats, però més endavant els pot haver augmentat i estigui interessat a deixar l'habitatge, no s'apropii íntegrament de l'increment de preu de mercat. Es parteix de la base que això no s'evita fixant preus de venda molt inferiors als de mercat ja que a la pràctica resulta molt difícil controlar les pràctiques de transmissió fraudulenta.

La venda dels habitatges es fa pel sistema d'adjudicació entre els sol·licitants d'habitatge que té l'operador, establint un sistema mixt de barems per punts que valoren el grau de necessitat, a través d'un concurs entre els que compleixen els requisits i punts màxims.

La propietat es comparteix entre l'adjudicatari i l'administració promotora en un grau de titularitat compartida del 70 % - 30 %, del 60 % - 40 %, o el que determini la repercussió del sòl. El dret d'ús i gaudi és en la seva totalitat per a l'adjudicatari i té el caràcter de vitalici si es compleixen determinades exigències. El pagament del percentatge que correspon a l'administració no necessita cap desemborsament de fons si es fa mitjançant la cessió de sòl públic.

L'administració i el particular comparteixen un dret d'adquisició preferent recíproc sobre el percentatge que posseeix l'altre copropietari, en les condicions que el sistema estableix. Els fons que l'administració rep de la venda dels percentatges dels habitatges que comparteix es poden revertir en programes d'habitatge en la mateixa ciutat.

El preu de venda de l'habitatge en la primera transmissió és fixat per l'administració, per a cada una de les promocions, d'acord amb el preu de mercat. D'aquesta manera, es pot dotar l'habitatge dels equipaments necessaris i s'evita el desfassament entre sol·licitants i habitatges, amb la qual cosa aquest tipus de promoció es fa interessant per als promotors.

La selecció dels primers compradors per l'administració promotora de gestió fa impossible l'aplicació de sobrepreus en diner B en la mateixa transacció.

El preu de venda de segones i ulteriors transmissions és el que lliurement fixen les parts, sempre mantenint un dret de tempteig i retracte per part de l'administració-entitat de gestió, segons els mecanismes que el sistema detalla (els preus màxims fixats pels plans d'Habitatge de l'Estat han demostrat ser instruments impossibles d'aplicar a la pràctica).

El projecte pot ser molt flexible pel que fa a tipologies, superfícies i distribució dels habitatges, per tal d'adaptar-los a les diverses necessitats constatades.

Les **característiques que diferencien** aquest sistema són les següents:

Respecte al lloguer:

1. Permet el finançament de l'adjudicatari mitjançant hipoteca i evita l'aportació i immobilització de recursos de llarga durada per part de l'administració.
2. Facilita realment la rotació, ja que si el lloguer és a preus polítics afavoreix l'«empoltronament», i si es preveu per terminis de durada preestablerts és font de problemes d'incompliment.
3. Responsabilitza els cotitulars dels manteniment i gestió de l'immoble.
4. Permet disposar d'un parc públic diversificat socialment.
5. Ofereix l'avantatge de poder beneficiar-se de la desgravació per compra de l'habitatge en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Respecte a la carta de gràcia, i a altres fórmules de tempteig i retracte, els avantatges es troben en el terreny del compliment: la jurisprudència sol ser contrària al tempteig i retracte per un preu tancat, mentre que en la titularitat compartida aquest dret és consubstancial.

Respecte al dret de superfície (modalitat a la qual més s'assembla) els avantatges es troben a evitar la necessitat de fixació de terminis tancats.

Respecte a la venda lliure ofereix l'avantatge de poder controlar els adjudicataris dels habitatges, d'acord amb les llistes de necessitats de l'operador públic.

A Espanya i a Catalunya no hi ha encara experiències reals en què s'hagi posat en pràctica la titularitat compartida com a ajut a l'adquisició d'habitatges. D'aquesta manera, la modalitat representa una via innovadora la utilització de la qual exigiria un esforç en la fixació dels termes de la relació contractual que cal establir entre l'Administració o el gestor i l'adjudicatari.

2. Regulació legal

Malgrat la inexistència d'experiències pràctiques que serveixin de model, podem afirmar que la titularitat compartida no és més que l'aplicació de les regles de comunitat de béns establertes en el Codi civil (en endavant CC).

Així, l'art. 392 i ss CC regulen l'anomenada «comunitat de béns» que caracteritza el nostre ordenament on, a diferència de la comunitat germànica o en ma comú, la participació dels cotitulars (també poden anomenar-se comuners o copropietaris) es divideix en quotes.

Els principis rectors en la fixació d'una titularitat compartida serien:

- a) Principi d'autonomia privada (art. 392 CC), segons el qual serà el contracte que es formalitzi entre les parts la llei fonamental que regirà la relació. A partir d'aquest criteri, les parts es troben àmpliament facultades per fixar els termes de la relació contractual.
- b) Principi de proporcionalitat (art. 393 CC), que estableix que els beneficis i les càrregues han de ser proporcionals a les quotes. És possible però establir diferències entre els drets i obligacions de l'usuari del bé i la resta de titulars, mentre que l'ús resta reservat per al primer.
- c) Principi democràtic (art. 398 CC), a partir del qual l'administració i el gaudi es regeixen pel principi de majoria de quotes, entesa com a majoria d'interessos. Tanmateix, és possible pactar altres quòrums o majories en la presa de decisions, sempre que no puguin considerar-se pactes abusius per desproporcionats.
- d) Principi de llibertat individual (art. 395), que es reflecteix en el fet que cada comuner pot sol·licitar en qualsevol moment la divisió de la cosa comú i renunciar al seu dret, alliberant-se o eximint-se de determinades obligacions. En cas que es vulgui cessar la comunitat d'un bé indivisible (com seria un habitatge), la jurisprudència ha establert que la divisió es substituirà per la venda del bé i el repartiment del preu entre els altres comuners. La idea és doncs reconèixer el dret a fer desaparèixer la comunitat. Malgrat això, en l'art. 400 CC es preveu la possibilitat de pactar la conservació de la cosa com a indivisa per un temps determinat, que no pot excedir de 10 anys, prorrogables si hi ha acord.

Un cop establerta la titularitat compartida, cada propietari obté la plena propietat de la seva quota, i pot alienar-la o gravar-la de manera diferenciada de la resta de les quotes. En tot cas, si la decisió d'alienar o gravar afectés la totalitat del bé, es requeriria òbviament la unanimitat dels titulars.

En cas que es produeixi la transmissió de la quota d'un comuner, la resta de partícips tenen dret de retracte (art. 1522 CC). El dret de retracte només opera quan la venda es troba ja consumada, és a dir, quan el venedor ja ha transmès. Per aquest motiu, resulta d'interès pactar contractualment —és totalment acceptable, art. 19 i ss. Llei catalana 22/2001 de 31 de desembre— la possibilitat d'exercir el dret de tempteig, de manera que el/s titular/s tingués/sin coneixement de les condicions de la compravenda abans que aquesta es produeixi.

Res no impedeix que l'ús de la cosa comú —en aquest cas l'habitatge— es reservi per algun dels titulars, i es podrà exigir també, per exemple, que la destinació sigui la primera residència.

Pel que fa a la conservació i millora del bé, el CC parteix del principi que tot comuner queda obligat a contribuir a aquestes obligacions. Tanmateix, mitjançant el contracte podrien establir-se alternatives, com que s'atribueixin les

despeses a aquell titular que gaudeixi de l'ús de l'habitatge. En aquest punt caldrà tenir en consideració la regulació del dret d'ús continguda en la Llei catalana 13/2000 de 20 de novembre.

En definitiva, podem afirmar que el legislador ha volgut limitar la figura de la propietat compartida, en considerar-la una situació antieconòmica i generadora de conflictes. Però això no és obstacle perquè els particulars (i en aquest cas també els agents proveïdors d'habitatges) pactin en els seus contractes les condicions que considerin més beneficioses i articulin mecanismes jurídics adequats per tal de satisfer les seves necessitats reals.

3. Criteris orientatius

A partir de les consideracions anteriors, i tenint en compte la regulació legal, se suggereix que la titularitat compartida es plantegi amb subjecció als criteris següents:

1. Les **característiques i obligacions de la població destinatària**, tant en la primera adjudicació com en les segones transmissions, serien:
 - a) Joves de menys de 35 anys, en situació de primer accés a l'habitatge de propietat.
 - b) Compradors solvents, amb ingressos mínims suficients per poder fer front al pagament de la quota de l'hipoteca en la qual s'hauran de subrogar.
 - c) Compradors amb ingressos màxims definits, que no els permeten arribar als preus d'habitatge del mercat.
 - d) Utilització de l'habitatge com a residència principal pròpia.
 - e) Comunicació a l'administració-entitat de gestió, la decisió de vendre el percentatge que posseeixin i les condicions en les quals volen vendre, amb la finalitat que l'administració-entitat de gestió pugui procedir al dret de tempteig.
 - f) Manteniment de l'habitatge en bon estat i s'han de fer càrrec de les despeses de conservació i manteniment de l'edifici.
 - g) Sol·licitud d'autorització a l'administració-entitat de gestió copropietària per a la realització d'obres en l'habitatge.
 - h) Pagament de les quotes del préstec hipotecari.
 - i) Pagament dels impostos i les quotes de comunitat corresponents a la totalitat de l'habitatge.

L'incompliment per part del jove beneficiari de qualsevol d'aquests compromisos donarà lloc a la finalització de la copropietat, amb l'exercici del dret de compra per part de l'administració-entitat de gestió del percentatge propietat del jove, per un preu de penalització igual al que hauria pagat el jove, incrementat amb l'IPC del temps que hagi transcorregut des de la compra.

2. Les **fórmules de promoció**¹³ possibles serien:

Titularitat compartida entre empresa pública i llar particular.

Titularitat compartida promotor privat concertat i llar particular (en aquest cas cal fer un pas previ de concertació de la promoció i el sòl entre l'administració i el promotor privat).

¹³ La Fundació de Derechos Civiles preveu la creació d'una societat estatal, que depèn de l'INJUVE, que tindria com a missió la constitució i la participació en societats locals promotores.

Titularitat compartida entre societat sense ànim de lucre i llar particular.

En el cas de **Promoció Pública**, la promoció es fa sobre sòl cedit per l'administració i el promotor públic selecciona els compradors segons els requisits que s'estableixen en les bases i convocatòries corresponents.

En el de la **Promoció Privada Concertada**, el promotor privat és seleccionat per l'administració, mitjançant un concurs públic. En el plec de condicions d'aquest concurs es fixen les condicions en les quals els promotors han de vendre els habitatges (en concret, el preu de venda), i els requisits que han de complir els compradors dels habitatges. Els compradors són, a més a més, seleccionats per l'administració, segons els requisits establerts. Amb això s'evita qualsevol possibilitat d'aplicar sobrepreus en diner negre sobre els marcats en el plec de condicions. El promotor obté finançament en les condicions negociades en els respectius convenis negociats entre l'administració pública i les entitats financeres.

En la **Promoció Privada amb finalitat social**, el sòl és assignat per concurs, en el plec de condicions del qual es fixen els preus, les condicions de venda i els requisits que han de complir els compradors.

3. El **preu de venda** de la primera adjudicació és fixat d'acord amb el cost del sòl i els costos de construcció, en cas de nova construcció, o el cost de compra en el cas d'habitatges de segona mà. En les segones transmissions, el preu és el del mercat.

El **control sobre el preu** en la primera adjudicació es garanteix per la participació directa en l'operació de compravenda del titular públic, cosa que evita la pràctica del sobrepreu i el falsejament d'escriptures. En les segones transmissions, el dret de tempteig i retracte per part del titular públic evita preus negres i falsejament d'escriptures.

En les **segones i posteriors transmissions**, si el jove pretén vendre el percentatge de l'habitatge que posseeix, ho ha de comunicar a l'administració-entitat de gestió, la qual, com a copropietària de l'habitatge hi té dret de tempteig i retracte. La comunicació es farà en la manera que es determini i inclourà necessàriament les dades del nou comprador (edat, ingressos, etc) i el preu de compravenda.

Si el nou comprador compleix els mateixos requisits (edat, ingressos, compromisos) que s'exigeixen per ser beneficiari d'aquests habitatges, i el preu, lliurement fixat per les parts, no resulta interessant per a l'administració-entitat de gestió, aquesta no exercirà el dret de tempteig i retracte i continuarà en copropietat amb el nou copropietari, el qual se subrogarà en la part del préstec del venedor pendent d'amortitzar-se.

Si, malgrat que el nou comprador compleixi els requisits, el preu que s'estipula per a la compravenda resulta d'interès per a l'administració-entitat de gestió, aquesta pot comprar. Amb això s'evita que es facin compres amb preus escriturats inferiors als reals.

Si el comprador no compleix els requisits, l'administració-entitat de gestió no vol comprar, i el jove manté el seu desig de vendre, haurà de comprar, al preu que determinin les parts, el percentatge en poder de l'administració-entitat de gestió per poder vendre posteriorment l'habitatge en la seva totalitat. O, el que és el mateix, es vendrà, per part dels dos propietaris (jove i administració-entitat de gestió) la totalitat de l'habitatge, rebent cada un la seva part del preu.

El jove sempre pot transmetre la totalitat de l'habitatge, de la manera que s'acaba de descriure, sense que l'administració-entitat de gestió s'hi pugui oposar, excepte que el preu de compravenda sigui del seu interès, en el qual

cas podrà exercir el dret de compra preferent. Novament es tracta d'evitar escriptures per sota dels preus reals de transmissió.

4. Sistemes de finançament

El sistema de finançament és molt àgil perquè la major part d'operacions es poden dur a terme sobre plànol, atesa l'abundància de demanda.

És necessari l'establiment de convenis amb les entitats financeres ja que es tracta d'operacions no habituals en el mercat.

Segons aquests convenis, les entitats financeres concediran préstecs per finançar entre el 50 % / 55 % del cost de l'habitatge, equivalent al 80 % del percentatge de propietat del jove, segons si el grau de titularitat és del 60 % o del 70 %. Això significa hipotecar només una de les parts de l'habitatge, cosa que és possible en virtut de l'aplicació de l'art. 216 del Reglament Hipotecari, si bé això exigeix un acord entre les parts, que seria un dels elements més importants del conveni.

És important assenyalar l'elevat grau de garantia que per a les entitats de crèdit representa aquest tipus de préstec, ja que l'impagament de les quotes per part del comprador suposen un incompliment d'un dels requisits establerts per ser beneficiari del programa i dona lloc a la finalització de la copropietat, amb l'exercici del dret de compra per part de l'administració-entitat de gestió, del percentatge de propietat del jove per un preu de penalització igual al que hagués pagat, incrementat amb l'IPC del temps transcorregut des de la compra.

En aquest préstec s'ha de subrogar obligatòriament el jove adquirent de l'habitatge. Les característiques del préstec són iguals que les d'un de mercat, si bé podrien millorar-se si el volum de negociació fos alt, i la millora obtinguda podria utilitzar-se en benefici dels joves.

5. Gestió dels habitatges inclosos en el programa

La gestió dels habitatges en règim de titularitat compartida promoguts en el marc d'aquest programa es podrà dur directament o encarregant-la a una entitat especialitzada amb finalitat social, la qual s'haurà de fer càrrec de:

- La supervisió i el control del compliment dels requisits i de la recompra de titularitats, en cas d'incompliment.
- Els exercicis de tempteig i retracte. La compra i venda de titularitats.
- La gestió dels habitatges recuperats, per a altres persones amb necessitat d'habitatge. La gestió dels demandants.
- Les autoritzacions de lloguer i la seva supervisió.

La gestió del patrimoni indivís presenta les particularitats següents:

- Demana flexibilitat en la gestió de la titularitat.
- Permet flexibilitat en el finançament de la promoció combinant part d'habitatge en titularitat compartida i part en venda convencional.
- Exigeix la constitució d'una oficina gestora especialitzada coneixedora de la realitat global de la demanda i de la situació del conjunt del patrimoni.

6. Avantatges del sistema de titularitat compartida

Respecte a la promoció d'habitatge:

- Permet el finançament hipotecari.
- Abarateix el cost de les operacions per al sector públic i permet augmentar l'oferta.
- Permet aprofitar els avantatges fiscals en la compra d'habitatges.

Respecte a les fórmules de dret de tempteig i retracte, o carta de gràcia:

- Assegura la recompra com a dret consubstancial d'un indivís.

Respecte a la preservació de les plusvàlues per a la col·lectivitat:

- Garanteix el màxim coneixement sobre els preus de transmissió dels habitatges i dóna transparència a les operacions.
- El sector públic es beneficia de les plusvàlues de les transmissions de les parts indivises que comparteix.
- Permet recuperar les plusvàlues generades, en cas de venda de la part compartida.
- Els recursos així obtinguts poden revertir en nova inversió.

Respecte a la mobilitat dels residents en el parc:

- Facilita la màxima mobilitat, en permetre la venda a preu lliure de la part compartida.
- Són programes adreçats a joves o altres compradors, amb rendes mitjanes, amb perspectiva de mobilitat residencial.

Respecte a la gestió del parc públic:

- La gestió és assumida pels titulars beneficiaris del sistema i per tant, el sector públic no ha de vetllar pel manteniment dels habitatges o dels edificis.

Respecte al control de la situació dels ocupants:

- Només s'ha d'exercir en el moment de la signatura de contractes de compravenda, de primera o segones transmissions.

Respecte a la integració dels usuaris del parc:

- Són programes adreçats a joves amb rendes mitjanes, que han de conviure amb veïns d'altres procedències socials.

7. Càlculs de viabilitat de la titularitat compartida

A manera d'exercici de viabilitat de la promoció en sistema de titularitat compartida es proposa l'estudi d'un projecte de 32 habitatges (en dos edificis de 4 plantes i 4 habitatges per planta). Es parteix de la base que, excepte en el cas de sòl cedit gratuïtament, per tal que una promoció en règim de titularitat compartida sigui rendible, caldrà combinar la venda d'habitatges a cost de construcció (titularitat compartida), amb habitatges a preu lliure, a un preu superior al que significaria la venda de tota la promoció lliure, ja que els habitatges a preu lliure hauran de suportar tota la repercussió de sòl.

Si no es fa d'aquesta manera, el cost de repercussió del sòl dels habitatges en titularitat compartida, i el seu finançament ha de ser assumit per l'administració

pública promotora del sistema, amb la perspectiva de la recuperació de la inversió realitzada, en el moment que es procedeixi a la venda a tercers de les propietats indivises.

El primer quadre estableix els preus de venda que haurien de tenir els habitatges (149.016,00 euros, 1.774,00 euros/m²), en un sistema de venda lliure de mercat, per cobrir els costos de sòl (90.888,00 euros per habitatge) i de construcció (58.128,00 euros per habitatge).

Exemple d'una promoció de trenta dos habitatges

CONDICIONS GENERALS DE LA PROMOCIÓ

	Sòl preu mercat	Sòl cedit	Diferència
Promoció d'habitatges (2 × 4 × 4)	32	32	
Superfície construïda/habitatge (m ²)	84	84	
Superfície útil/habitatge (m ²)	70	70	
Edificació total (m ²)	2.688	2.688	
Sòl (m ²)	672	672	
Cost repercussió sòl/m ² construït	1.082,00	0,00	
Cost sòl	2.908.416,00	0,00	-2.908.416,00
Cost repercussió sòl/habitatge	90.888,00	0,00	-90.888,00
Cost construcció i altres/m ² construït	692,00	692,00	
Cost construcció total	1.860.096,00	1.860.096,00	
Cost construcció/habitatge	58.128,00	58.128,00	
Preu venda total	4.768.512,00	1.860.096,00	-2.908.416,00
Preu venda/habitatge	149.016,00	58.128,00	-90.888,00
Preu venda/m ² construït	1.774,00	692,00	-1.082,00

En el segon quadre es distingeixen costos totals, segons diversos graus de repercussió de sòl: des de sòls a preus de mercat (1.082,00 euros/m² o 600,00 euros/m²), fins a sòls a preu màxim de protecció oficial (180,00 euros/m²), o sòls cedits gratuïtament.

A partir de la fixació dels preus màxims de venda dels habitatges que es vendran a preu lliure (180.000,00 euros), i els que es vendran en règim de titularitat compartida (58.128,00 euros, equivalents al cost de construcció vist en el primer quadre), es determina el nombre d'habitatges de cada tipologia que s'hauran de preveure per cobrir els costos totals, en cada supòsit.

En el cas de cost màxim de repercussió es podran oferir només 8 habitatges en titularitat compartida (és a dir, a cost de construcció), compensant el cost del sòl amb la venda de 24 habitatges a preu lliure; en el segon cas la proporció és de 19 habitatges de titularitat compartida, a canvi de 13 lliures; amb sòl a cost de protecció oficial, la proporció és de 25 a 7, i en el cas de sòl cedit, tota la promoció pot ser oferta en règim de titularitat compartida.

DISTRIBUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITATGES D'ACORD AMB ELS PREUS DE VENDA

	Sòl preu mercat	Sòl preu protegit	Sòl cedit	
Cost repercussió sòl	1.082,00	600,00	180,00	0,00
Cost sòl exemple (2.688 m ²)	2.908.416,00	1.612.800,00	483.840,00	0,00
Cost construcció exemple	1.860.096,00	1.860.096,00	1.860.096,00	1.860.096,00
Cost total	4.768.512,00	3.472.896,00	2.343.936,00	1.860.096,00
Cost/habitatge	149.016,00	108.528,00	73.248,00	58.128,00
Cost sòl/habitatge	90.888,00	50.400,00	15.120,00	0,00
Preu de venda habitatge titularitat compartida	58.128,00	58.128,00	58.128,00	58.128,00
Preu de venda habitatge lliure	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00

DISTRIBUCIÓ TIPOLOGIES

a) Titularitat compartida	8	19	25	32
b) Venda lliure	24	13	7	0
Retorn total	4.785.024,00	3.444.432,00	2.713.200,00	1.860.096,00

Sistemes especials de promoció social a Navarra
1. La «Vivienda de Integración», consideracions generals

La «Vivienda de Integración» com a un instrument de la política d'habitatge que ha d'operar com una actuació més, juntament amb les polítiques socials, de sanitat, d'educació i d'altres, en la lluita contra l'exclusió social, va ser formulada per primera vegada, a Navarra, l'any 1997, en el Decreto Foral 374/1997, de 15 de desembre, de regulació específica de la «Vivienda de Integración Social», i recollida després en el Decreto Foral 287/1998, de 28 de setembre, de «Regulación de medidas de apoyo y financiación en materia de vivienda»¹⁴.

Segons els estudis realitzats per la Universitat de Navarra per al «Plan de Lucha contra la Exclusión Social» (P.L.E.S.), a Navarra hi havia l'any 1998, 3.800 llars en procés d'exclusió en l'accés a l'habitatge (el 2,3 % de les llars de la Comunitat). L'exclusió és considerada greu, segons l'esmentat PLES, quan hi ha carència d'habitatge («sense sostre», unes 500 famílies), o quan es viu en habitatges inadequats («barraquisme vertical» i infrahabitatge, 3.400 llars), o quan, en situació de pobresa, la despesa de la llar supera el 30 % dels ingressos (1.500 llars).

Per fer front a aquestes realitat, la «Vivienda de Integración» contempla dues estratègies bàsiques:

¹⁴ Un estudi detallat de les condicions i estat d'execució d'aquest programa es pot consultar al llibre «Un lugar para vivir, experiencias de Exclusión Residencial y de cómo salir de ellas en el Estado español», coordinat per Vicky Oteiza Echeverria, A LA Colección Estudios Sociales, de la Universidad Pública de Navarra y el Gobierno de Navarra. Pamplona 2003.

1. Promoure la integració dels col·lectius amb més dificultats econòmiques mitjançant el suport a la compra de l'habitatge.
2. Promoure la integració d'algunes llars amb dificultats especials, mitjançant el lloguer amb opció de compra.

Sempre partint de la base que la compra de l'habitatge és un instrument d'inserció. Tal com diu el document esmentat, *«El model de política social d'habitatge que s'ha aplicat tradicionalment al conjunt de l'Estat espanyol, ha anat configurant un sistema d'accés generalitzat a la propietat de la immensa majoria de la població. Aquest model, susceptible de certes crítiques des d'altres perspectives, presenta no obstant això, importants avantatges a l'hora de potenciar la integració del conjunt de la societat:*

- *Potencia l'assentament de la població en el territori i limita la mobilitat excessiva,*
- *Intensifica les relacions socials,*
- *Augmenta la implicació dels residents en el seu entorn,*
- *És un mecanisme de capitalització.»*

Els programes concedeixen ajuts per a l'adquisició o rehabilitació d'habitatges usats a persones que participin en programes d'inserció social d'entitats locals o del mateix govern de Navarra, o per a l'adquisició o rehabilitació d'habitatges usats per part d'entitats sense ànim de lucre que participin en programes d'inserció social, per destinar-los a lloguer reduït per a persones incloses en els esmentats programes.

El programa de «Vivienda de Integración», fins avui s'ha basat en una doble col·laboració dintre del Govern de Navarra, entre el Departamento de Vivienda i el Departamento de Bienestar Social, i del Govern de Navarra amb la xarxa d'entitats d'Iniciativa Social, que actuen dins el Pla de Lluita contra la exclusió (Càritas, Roperos de Emaús, ANAFE/CCOO, ANDREA, La Majarí, Fundació Santa Lucía-ADSI, Mensajeros de la Paz, etc).

2. Condicions dels programes

- a) En el cas de compra de l'habitatge per part del beneficiari del programa
 - Els compradors finals dels habitatges han de disposar d'ingressos per sota d'1,7 vegades el SMI.
 - El preu dels habitatges el fixa el govern, per sota del preu de l'habitatge protegit (90 %). Els habitatges han de complir els requisits legals de mínims d'habitabilitat.
 - La cerca de l'habitatge és a càrrec del beneficiari i és dispersa dins del parc existent.
 - El Departament d'Habitatge concedeix subvenció fins a un màxim del 50 % del preu de venda, d'acord amb els ingressos de la família beneficiària, del preu de l'habitatge i de la superfície.
 - El Departament de Benestar Social concedeix subvenció d'un 10 % en concepte de despeses registrals i notarials, i concedeix, també, subvencions a les entitats d'Iniciativa Social per a la seva activitat.
 - El comprador signa un precontracte en el qual participa l'Entitat d'Iniciativa Social que li dóna suport. Aquesta entitat fa un seguiment de la situació de la llar compradora.
 - Les entitats financeres només han de concedir un préstec hipotecari pel 40 % del valor de l'habitatge, ja que el comprador només ha de pagar un 50 %.

- Les entitats que col·laboren amb el programa no actuen com a avalistes dels compradors, amb l'excepció de Càritas, la qual s'obliga a la compra de l'habitatge en casos d'insolvència.
- b) En el cas de compra per part d'una entitat sense ànim de lucre per llogar els habitatges als beneficiaris dels programes:
- El Departament d'Habitatge concedeix subvenció del 65 % del preu de venda.

3. Valoració del programa

- Des de l'any 1999 s'han allotjat 300 famílies (essencialment immigrants), sota la modalitat d'ajut a la compra.
- Els primers anys, els preus fixats permetien comprar habitatges a Pamplona, però darrerament només es pot operar en municipis de preus més baixos. La pujada del preu de venda, d'altra banda, resultaria contradictòria amb la capacitat econòmica de les famílies que es vol integrar.
- El requisit de la cèdula d'habitabilitat és una altra dificultat a l'hora de trobar habitatges per a aquest programa, ja que a preus baixos només es troben habitatges deteriorats.
- La modalitat de compra de l'habitatge per part de l'entitat i lloguer posterior, amb opció de compra per a una família necessitada, només es comença a experimentar ara i no es pot fer, per tant, una avaluació de resultats.

Consideracions finals

Les cinc fórmules proposades en aquest treball com a sistemes intermedis entre el lloguer públic i la venda d'habitatge protegit per a segments de població amb dificultat manifesta per accedir al mercat lliure, tenen com a denominador comú la voluntat de proveir d'allotjament aquests segments de població a un cost suportable però assegurant el màxim control públic dels recursos col·lectius dedicats a aquest objectiu.

Tant el sistema de dret de superfície, com la venda a carta de gràcia, com la titularitat compartida, com la major part de la «Vivienda de Integración», es fonamenten en la venda dels habitatges als seus usuaris (o beneficiaris), des del primer moment. Això permet que l'administració pública actuï amb el mínim de recursos i amb el mínim endeutament —pràcticament limitat al període que dura la promoció dels habitatges, en el cas que hi hagi promoció—, ja que la transmissió implica la subrogació del comprador en el deute amb les entitats que han finançat l'operació.

Un cas especial és el de l'habitatge d'integració, en el qual els beneficiaris són col·lectius per sota del llindar de pobresa i que, per tant, per poder accedir a la compra d'habitatges han de comptar amb un important suport públic en forma de subvenció a fons perdut.

En tots aquests casos, malgrat la fórmula de venda dels habitatges als privats, la previsió de recuperació d'aquests habitatges per part del sector públic, en els diversos terminis fixats (dret de superfície, carta de gràcia), o convinguts (titularitat compartida), és la garantia —cada cop socialment més demandada— de control col·lectiu de les plusvàlues que inevitablement caracteritzen el sector immobiliari.

El sistema de lloguer amb opció de compra, a diferència dels altres, ajorna l'accés a la propietat a un termini prefixat i deixa oberta la possibilitat de no fer aquest pas per part del beneficiari de l'habitatge. D'aquesta manera es combina una facilitat d'accés a baix cost, amb la màxima llibertat d'elecció. En aquesta fórmula, el sector públic evita els problemes més coneguts de la creació de parcs públics de lloguer a llarg termini, però, en canvi, ha d'entrar en períodes d'endeutament, fins que els compradors no exerceixen l'opció de compra.

Tots els sistemes proposats ofereixen garanties màximes sobre dos aspectes que avui es consideren cabdals en el segment d'habitatge social o protegit: el control de les adjudicacions dels habitatges de venda, tant pel que fa als beneficiaris com a l'evitació de sobrepreus, el control de les segones transmissions, i la millor via cap a la integració social dels col·lectius més exclosos.

A manera de síntesi, i tal com es deia en l'apartat d'introducció, tots els sistemes descrits contribueixen, en major o menor mesura, a l'obtenció dels objectius de:

1. Proveir d'habitatge els segments de població amb rendes insuficients per accedir als habitatges de mercat i als habitatges protegits privats.
2. Generar una massa crítica de parcs de titularitat pública que permeti atendre les necessitats d'aquests segments de població de manera regular en el temps.
3. Preservar els guanys immobiliaris que experimenten els sòls públics, com a patrimoni col·lectiu.
4. Dotar el parc propi de la màxima mobilitat per donar cabuda a noves llars necessitades.
5. Gestionar el parc públic amb la màxima eficàcia financera.
6. Controlar les situacions dels ocupants del parc per tal d'evitar-ne usos abusius o no previstos.
7. Permetre la millor via per a la integració dels col·lectius més exclosos.

Col·lecció
Qüestions d'Habitatge

Textos
Dolors Clavell
Carme Trilla

© Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge
abril 2004
Reservats tots els drets d'edició

Edició a cura de
Patronat Municipal de l'Habitatge

Disseny gràfic de la col·lecció
Claret Serrahima i Associats, s. l.

Fotocomposició i fotomecànica
Baber, s.c.p.

Imprimeix
Gràfiques l'Empordà
Diputació, 49, 08015 Barcelona

Dipòsit Legal B-4847/99

