

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

FÓRMULAS ALTERNATIVAS A LA COMPRA Y EL ALQUILER EN EL ACCESO A LA VIVIENDA



Mayo 2013

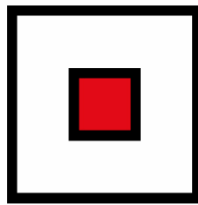
ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. CATALUÑA	6
2.1. La masovería urbana	6
2.1.1. La masovería urbana en la Ley 18/2007 y en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Cataluña 2010.....	6
2.1.2. Las primeras experiencias en masovería urbana	8
2.2. Otras fórmulas de acceso a la vivienda	10
2.2.1. Los pisos compartidos.....	10
2.2.2. La expropiación del usufructo.....	10
2.2.3. El censo enfitéutico	10
3. REINO UNIDO	11
3.1. <i>Home Ownership Schemes</i>	11
3.1.1. <i>First Buy Equity Loans (Préstamos de Capital para Primera Compra)</i>	11
3.1.2. <i>Shared Ownership Scheme (Programa de Propiedad Compartida)</i>	12
3.1.3. <i>New Buy</i> (Nueva Compra)	13
3.1.4. <i>Social Homebuy</i> (Compra de Vivienda Social)	13
3.1.5. Comparativa con el alquiler con opción de compra	13
3.2. <i>Leasehold property (Propiedad en arrendamiento)</i>	16
3.3. <i>Shared Ownership y Shared Equity</i> (Escocia).....	18
3.4. Shared Ownership Flexible Tenure Policy	19
3.4.1. La tenencia completamente flexible: <i>Sovereign, Moat y Radian</i>	19
3.4.2. <i>Grand Union Housing Group</i>	21
4. IRLANDA	22
4.1. <i>Long Term Leasing</i> (Leasing a Largo Plazo)	22
4.2. <i>Shared Ownership Scheme</i> (Programa de Propiedad Compartida). 22	

5. FRANCIA	23
5.1. <i>La SCI à vocation sociale (Sociedad Civil Inmobiliaria con fin social)</i>	23
6. AUSTRALIA	24
6.1. La Estrategia para la Vivienda Accesible 2010-2020	24
6.1.1. <i>Shared Ownership Scheme</i> (Programa de Propiedad Compartida)	24
6.1.2. Housing Pathways Unit: una transición viable del alquiler social a la propiedad compartida.....	25
6.1.3. Programa “Rental Sales” (Alquiler con opción de compra)	25
6.1.4. Impulso a las <i>Rooming Houses</i>	26
7. USA	27
7.1. Shared Equity Homeownership	27
7.2. Un ejemplo práctico.....	27
8. OTRAS INICIATIVAS	29
8.1. <i>Zwischennutzung</i> (uso intermedio)	29
9. CONCLUSIONES	30

ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 2.1. Garantías ofrecidas a los propietarios en el Programa de Masovería Urbana	8
Cuadro 3.1. Ejemplo de compra de una vivienda en un programa de "Equity Loan"	11
Cuadro 3.2. Comparativa entre la <i>shared ownership</i> y el contrato de alquiler con opción de compra.	15
Cuadro 3.3 Beneficios del <i>leasehold property</i> frente al alquiler o a la compra total.....	16
Cuadro 3.4. Comparativa entre el leasehold inglés y el censo enfitéutico en el Código Civil Catalán (CCC) y en el Código civil español (CC)	17
Cuadro 3.5. Comparativa entre el <i>Shared Equity</i> y el <i>Shared Ownership</i>	18
Cuadro 3.6. Los pasos hacia la tenencia completamente flexible	20
Cuadro 3.7. Ejemplo de conversión de una renta social en una propiedad compartida al 10%.....	21
Cuadro 4.1. Comparativa entre un contrato de leasing y un contrato de alquiler	22
Cuadro 6.1. Ventajas del Programa de propiedad compartida	24
Cuadro 7.1. Requisitos para comprar una vivienda de la CHT.....	28
Cuadro 8.1. El papel que desempeñan los políticos en el <i>Zwischenntzung</i>	29



1. INTRODUCCIÓN

La actual situación económica y social presenta un panorama en el que las soluciones al problema de la vivienda parece que deben orientarse fundamentalmente hacia el alquiler y la rehabilitación. Pero, el mercado de alquiler en Euskadi es muy reducido y la mayoría de la población reside en régimen de propiedad, con un elevado número de familias que han perdido su empleo y no son capaces de afrontar el pago de su hipoteca.

El impulso de la vivienda protegida en régimen de alquiler, tal como se ha concebido hasta el momento, no da los frutos esperados, puesto que promotores públicos y privados han visto como en los últimos años la financiación para acometer VPO en régimen de alquiler ha desaparecido. Por este motivo, el Gobierno Vasco ha optado por dar un mayor impulso a los programas que tratan de poner en el mercado de alquiler viviendas usadas.

Al mismo tiempo, se plantea el problema de dar salida a las viviendas protegidas ya construidas que se encuentran vacías porque sus adjudicatarios tampoco consiguen acceder a la financiación necesaria para materializar la adquisición. En este sentido, el alquiler con opción de compra puede ser una vía interesante para que estas personas puedan acceder a las viviendas sin necesidad de acudir, por el momento, a un crédito hipotecario.

En este contexto, se hace necesaria la búsqueda de fórmulas imaginativas e innovadoras que ofrezcan soluciones, tratando de superar el actual binomio propiedad-alquiler. Estas fórmulas alternativas, intermedias entre ambos regímenes de tenencia, se presentan ahora como una oportunidad de acceso a la vivienda para las personas con menores recursos económicos. Por otro lado, se debe buscar una mayor flexibilidad que facilite el paso de un régimen de tenencia a otro, dando respuesta a una demanda cambiante.

En el presente Informe se analizan diversos programas desarrollados en otros países y regiones que, de alguna manera, puedan servir como referencia para posibles acciones y programas a implementar en el País Vasco.

En el capítulo 2 se analiza la masovería urbana utilizada en Cataluña, en la que se unen los intereses de propietarios de viviendas vacías que están deterioradas y de personas de reducidos ingresos que no pueden pagar un alquiler, pero sí tienen la capacidad de rehabilitar una vivienda.

En el capítulo 3 se introducen las figuras muy extendidas en el Reino Unido como los *leaseholds* y la *shared ownership (propiedad compartida)*, que ayudarían a flexibilizar el mercado de la vivienda aumentando las alternativas de acceso para los necesitados. Ambas figuras conjugan las ventajas de la propiedad (seguridad, y acceso a financiación) y el alquiler (movilidad geográfica, mayor asequibilidad y más renta libre disponible), de manera que su introducción en nuestro sistema podría conllevar una mayor diversificación y accesibilidad de la oferta de vivienda, facilitando así su acceso.

En los siguientes capítulos se presentan de forma más resumida algunos programas similares desarrollados en Irlanda (*Long Term Leasing*), Francia (Sociedad Civil Inmobiliaria), Australia (*Shared Ownership y Rental Sales*) y Estados Unidos (*Shared Equity Ownership*).



2. CATALUÑA

2.1. La masovería urbana

2.1.1. La masovería urbana en la Ley 18/2007 y en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Cataluña 2010.

La masovería urbana es una fórmula de acceso a la vivienda que consiste en ceder el uso de pisos vacíos y degradados a familias (*masover*) que pueden rehabilitarlos a cambio de un alquiler simbólico.

Es un contrato típico previsto en los artículos 3.k, 42 y 74 de la Ley catalana 18/2007, y pretende ser una adaptación al mundo urbano del tradicional contrato catalán de masovería rústica. Su contenido y funcionamiento vienen previstos en la Disposición Adicional 5ª del Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña 2010.

Así, el artículo 12 del Plan busca la optimización en el uso del parque de viviendas. Una de las fórmulas para ello es el **establecimiento de contratos de masovería urbana**. Los criterios que rigen los contratos de masovería urbana están recogidos en la disposición adicional quinta del Decreto que regula el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda:

1. Las personas propietarias de viviendas que requieran rehabilitación ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que las personas cesionarias asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.
2. El contrato de masovería urbana se asimila al contrato de alquiler social a los efectos de que sus titulares pueden acceder a las ayudas contempladas en relación al pago del alquiler a las garantías públicas para alquilar viviendas.
3. Las obras comprometidas en el contrato de masovería pueden ser objeto de los beneficios contemplados en relación a la rehabilitación del parque de viviendas de Cataluña, y las ayudas previstas se extenderán también a la persona titular de la masovería para la realización de obras en elementos comunes.
4. Para que puedan optar a estas ayudas, las obras realizadas deben ser actuaciones protegibles y de entidad suficiente para que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas para la vivienda usada. Para ello, la persona propietaria y la interesada en firmar el contrato de masovería deben encargar un proyecto y presupuesto de rehabilitación que contemple las actuaciones necesarias para que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y obtenga la cédula correspondiente.
5. La duración de los contratos de masovería urbana se ajustarán al plazo de amortización de las obras, que empezará a contar desde que se firme el acta del final de obra.
6. La vivienda debe destinarse a residencia habitual y permanente de la persona titular de la masovería y sin que sean permitidas otras actividades.
7. La masovería puede ser objeto de cesión, pero el propietario tiene derecho de tanteo y podrá recuperar el uso de la vivienda.



Aunque en Cataluña la masovería urbana es una fórmula que está recogida legalmente, algunos expertos¹ afirman que esta modalidad es sencilla de llevar a la práctica puesto que se trata de un convenio entre dos partes.

En el marco del cuarto encuentro de Arquitecturas Colectivas celebrado en Valencia en Julio de 2011, se desarrolló un **Taller de Masovería Urbana** en torno a las estrategias alternativas de acceso a la vivienda. En estas jornadas se planteaba el contrato de masovería urbana como una posibilidad real que puede responder a la dificultad de acceso a la vivienda y a la exclusión social, fomentando al mismo tiempo la rehabilitación y el cuidado de las viviendas en desuso.

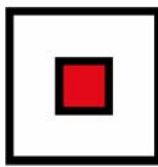
Entre las **conclusiones** a las que se llegó en este encuentro, caben destacar las siguientes:

- Se estima que es un modelo de gestión muy posible en este momento, puesto que existen muchas viviendas vacías que se van deteriorando y van perdiendo valor.
- La importancia de crear redes para acompañar el proceso de masovería. Se considera interesante crear redes de materiales, de mano de obra, estrategias de reciclaje y reaprovechamiento de material, apoyo técnico y asesoramiento legal. Se puede entender la masovería como un posible reactivador social.
- La importancia de la regeneración de barrios. Se plantea la necesidad de involucrar a las instituciones públicas para que apoyen la masovería como alternativa posible de la regeneración de barrios con alto índice de vivienda vacía.
- La administración podría funcionar como propietario en el caso de vivienda social en mal estado.
- Posibilidad de crear una línea de trabajo en formación y autoformación que acompañe a los procesos de masovería urbana.
- Posibilidad de poner en práctica el banco de tiempo para el posible trabajo de los distintos agentes que participen en la red de adecuación de una vivienda para la realización de masovería.
- La labor más importante es la de sensibilización de los propietarios mostrándoles las ventajas de la masovería, puesto que los propietarios tienen miedo a perder el control de la vivienda. Por este motivo, se hace necesario que intervenga algún organismo público, de cara a ofrecer seguridad al propietario y mostrarle las ventajas del acuerdo.
- La masovería supone un beneficio para la sociedad puesto que se trata de una Puesta en Valor del Patrimonio Construido.

Recientemente se ha comprobado que cada vez más municipios catalanes² están apostando por esta fórmula como solución alternativa a los problemas de vivienda. Otros Programas de la Generalitat para facilitar el acceso a la vivienda son los programas de convivencia intergeneracional con personas de la tercera edad compartiendo pisos con gente joven necesitada de vivienda, y los programas de auto-rehabilitación de la vivienda.

¹ Eva Morales (La Panadería, Sevilla). La Panadería es un estudio de arquitectura en el que se trabaja en la experimentación y acción en torno a la vivienda y su adecuación al medio social y ambiental. Su proyecto "casa más o menos" entiende la vivienda como un proceso.

² Lloret de Mar, Girona, Figueres, Sant Cugat,...



2.1.2. Las primeras experiencias en masovería urbana

a) Lloret de Mar ha liderado el proyecto de masovería urbana en Cataluña

La [Fundación SER.GI](#), entidad que trabaja para mejorar la calidad de vida de los grupos que se encuentran con dificultades en su desarrollo personal, familiar o social, ofrece este servicio a través del área de servicios sociales de Lloret de Mar, Girona y Figueras. Sin embargo, de momento, únicamente se ha llegado a acuerdos con propietarios en Lloret de Mar.

Este Servicio se ofrece en el marco del proyecto “Habitamos Todos”, financiado por la Fundación La Mataró de TV3, que cuenta con un depósito para poder destinar 1.400 euros a cada proyecto de masovería urbana para asumir el coste del material para la rehabilitación. A través de este proyecto se trata de ofrecer alternativas viables que permitan evitar desahucios y situaciones de riesgo provocadas por problemas de sobreendeudamiento.

Así, la masovería urbana o “granja urbana” se plantea como una fórmula para proporcionar una vivienda alternativa. Desde la Fundación SER.GI se ha iniciado una campaña para la captación de viviendas que puedan ser ofrecidas a familias que se puedan hacer cargo de la rehabilitación y conservación de esta vivienda.

La experiencia de Lloret de Mar se califica de exitosa y la concejala de Servicios Sociales, Idoia Saracibar, ha adelantado que la iniciativa será ampliada³. Hay que tener presente que no todas las personas pueden acogerse a los contratos de masovería urbana puesto que deben tener la capacidad de rehabilitar el piso o la casa. Se trata de pisos habitables, pero a los que le falla la instalación eléctrica, o hay que cambiar las baldosas o arreglar goteras. En el contrato, el inquilino se compromete a hacer las reformas, que se han valorado previamente, a cambio de una reducción del precio del alquiler.

Los técnicos especializados del proyecto “Habitamos Todos” realizan la gestión y la supervisión de las mejoras pactadas, así como el seguimiento periódico a la vivienda, de manera que el propietario se libera de esta responsabilidad. Además, el proyecto de mantenimiento de la vivienda ofrece seguridad y garantías a los propietarios de forma gratuita (Ver [Cuadro 2.1](#)).

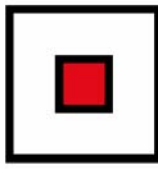
Cuadro 2.1. Garantías ofrecidas a los propietarios en el Programa de Masovería Urbana

GARANTÍAS OFRECIDAS A LOS PROPIETARIOS
• Asesoramiento, tramitación y formalización del contrato de alquiler
• Inventario inicial del contenido y el continente de la vivienda
• Seguimiento del contrato con visitas domiciliarias incluidas
• Control en el pago del alquiler
• Búsqueda y selección del inquilino para la vivienda
• Información y asesoramiento al inquilino sobre sus derechos y deberes (mantenimiento de la vivienda, convivencia con los vecinos, etc.)
• Control del número de personas que residen en la vivienda
• Mediación en los conflictos que puedan surgir
• Mejoras en la vivienda

Fuente: Fundación SER.GI.

En el Ayuntamiento de Lloret de Mar se está trabajando sobre tres fórmulas para lograr alquileres accesibles para las personas menor nivel de ingresos: la masovería urbana, los pisos compartidos y las negociaciones con los propietarios para ajustar los alquileres.

³ En Diciembre de 2012



Los pisos compartidos están dirigidos fundamentalmente a personas que viven solas y no pueden asumir el coste del alquiler. Los Servicios Sociales del Ayuntamiento facilitan esta opción a las personas necesitadas, y en 2012 doce personas se acogieron a esta fórmula para hacer más asequible el alquiler.

Por otro lado, desde la Fundación SER.GI se ha creado un punto de atención a las personas y familias en riesgo de quedarse sin vivienda. A través de este servicio se hace un estudio de cada caso y se opta por la opción más adecuada, ya sea una negociación para lograr la dación en pago con la entidad financiera o un asesoramiento sobre cómo negociar una rebaja del alquiler del piso o sobre la gestión de la economía doméstica.

b) Sant Cugat propone la masovería urbana como solución a los problemas de la vivienda

Recientemente, en febrero de 2013, el Ayuntamiento de Sant Cugat también ha propuesto la masovería urbana como alternativa para el acceso a la vivienda. Según ha afirmado el Concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Sant Cugat, [Raúl Grangé](#), el contrato entre masover y propietario de la vivienda tendrá las mismas características que cualquier contrato de alquiler. La única diferencia es que la contraprestación no será dinero, sino que será un trabajo de mantenimiento o rehabilitación.

El Ayuntamiento de Sant Cugat informa de que el contrato tendrá una duración mínima de 5 años – prorrogables previo acuerdo, como cualquier otro contrato de alquiler⁴ – en el que se especificará las tareas que el arrendatario tiene que ir acometiendo. El Ayuntamiento tutelaré el proceso para dar seguridad jurídica a los propietarios y habrá un contrato legal donde se detallarán las contraprestaciones.

La idea surge de la necesidad de encontrar un punto de encuentro entre aquellos propietarios que tengan una vivienda que no la puedan ofrecer en alquiler convencional debido a que no tienen suficiente dinero para arreglar los desperfectos (siempre que tengan cédula de habitabilidad), y aquellas personas que pueden tener ciertas habilidades para la rehabilitación del domicilio pero presenten dificultades para pagar dinero por el alquiler.

La [Oficina Local de Vivienda \(OLH\)](#) informará sobre este proceso y gestionará las solicitudes. Además, hará de mediador entre el inquilino y el propietario. Según se apunta desde el Ayuntamiento, “no todos los contratos deben pasar por un intercambio monetario, sino que se debe poner en valor la experiencia profesional y el trabajo”. Personas que no tienen recursos económicos, pero sí una gran experiencia para rehabilitar una vivienda. En opinión del responsable municipal el principal problema a salvar para que el programa tenga éxito radica en explicar muy bien a los propietarios las garantías jurídicas, dejándoles muy claro que son las mismas que en un contrato de alquiler. Según asegura Grangé: “Habrá bastante gente dispuesta a hacer de masovero, ahora falta convencer a los propietarios. Sabemos que al principio irá un poco a cuentagotas, pero estamos seguros que se irá normalizando y extendiendo”.

⁴ No hay que perder de vista que el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas tiene previsto rebajar el plazo de prórroga forzosa de los cinco a los tres años.



c) Alguna experiencia fuera de Cataluña: Red de Autogestión y Mutuo Apoyo (RAMA)

Fuera de Cataluña, también se están desarrollando algunos proyectos de masovería urbana. Desde la [Red de Autogestión y Mutuo Apoyo \(RAMA\)](#), se ha llevado a cabo un proyecto en el municipio de La Copa de Bullas (Murcia) por el que ha contactado con propietarios de viviendas que estaban en mal estado y las han cedido para su uso a familias a cambio de que les rehabilitaran las viviendas (goteras, tuberías, instalaciones, pintura,...).

Asimismo, algunos vecinos han cedido huertos abandonados. De esta forma se ha conseguido revalorizar inmuebles en mal estado y se ha contribuido a reactivar un municipio que había perdido mucha población.

2.2. Otras fórmulas de acceso a la vivienda

2.2.1. Los pisos compartidos

Es preciso tener presente que no todas las personas pueden permitirse la tenencia completa de una vivienda. El alquiler de habitaciones es una fórmula para estas situaciones, pero se encuentra con el problema de que no está expresamente contemplado en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por este motivo, en la publicación “El acceso a la vivienda en tiempos de crisis”⁵, se apunta a la necesidad de regulación para habitar parcialmente una vivienda.

El motivo principal de esta necesidad es que las personas con contrato de alquiler de habitaciones, esto es, el subarriendo, se somete al Código Civil (artículo 1543), no existiendo la posibilidad de prórroga forzosa, por lo que se encuentran en una posición jurídica más débil que aquellas que tienen firmado un contrato al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que es la que otorga derecho a habitar la totalidad de la vivienda.

La realidad es que hoy en día existe una demanda creciente de alquiler de habitaciones y numerosas plataformas actúan como intermediarios entre los propietarios y los posibles inquilinos. Los Ayuntamientos podrían actuar como intermediarios en estos procesos. Como se ha apuntado anteriormente los servicios sociales del Ayuntamiento de Lloret de Mar ofrecen este servicio a las personas interesadas.

2.2.2. La expropiación del usufructo

Por otro lado, el artículo 42.6 de la Ley 18/2007 recogía la posibilidad de expropiación del usufructo por infrautilización de la vivienda, por incumplimiento de la función social de la propiedad. Sin embargo, este artículo fue derogado en diciembre de 2011 por la Ley 9/2011, de Promoción de la Actividad Económica.

2.2.3. El censo enfitéutico

El censo enfitéutico, recogido tanto en el derecho civil español como en el catalán, es un instrumento de transmisión del dominio con pagos aplazados y con garantía real. Esta figura podría utilizarse como una alternativa a la compraventa y guarda bastante similitud con el *leasehold* inglés que se presenta en el siguiente capítulo.

⁵ Dr. Héctor Simón Moreno. Investigador de Derecho civil en la Universidad Rovira i Virgili”.

3. REINO UNIDO

3.1. Home Ownership Schemes

La división de la propiedad es una fórmula que puede facilitar la asequibilidad de las viviendas. En Inglaterra, el Gobierno pone a disposición de las personas que no pueden acceder a la propiedad de una vivienda, un Programa de Ayudas para el acceso a una **propiedad compartida**. [La Agencia de Hogares y Comunidades](#) (*Homes and Communities Agency, HCA*) es el organismo nacional para la vivienda y regeneración en Inglaterra que promueve estos programas. En el Reino Unido hay aproximadamente 100.000 viviendas en régimen de propiedad compartida.

Existen 3 programas diferentes:

- *First Buy Equity Loans*
- *Shared Ownership*
- *New Buy*

3.1.1. *First Buy Equity Loans (Préstamos de Capital para Primera Compra)*

Este programa está dirigido a primeros compradores de viviendas de nueva construcción en algunas promociones seleccionadas. Es un programa financiado por el Gobierno, a través de las Agencias Locales de Vivienda (HCA) y administrado por los "[HomeBuy Agents](#)" (Agentes de Compra de Vivienda), que son los responsables de aprobar la elegibilidad de los solicitantes y crear una lista de prioridad.

El comprador paga al menos el 80% del valor de la vivienda, y el resto es pagado por el Gobierno y el constructor a través de un "equity loan" (préstamo de capital). La persona que adquiere la vivienda es propietario de la totalidad de ella, por lo que puede venderla cuando quiera, pero el Gobierno y el constructor recibirían su parte correspondiente sobre el valor de venta. El comprador debe pagar el "equity loan" si transcurridos 25 años no ha vendido su vivienda. Los ingresos para poder acceder a esta modalidad no pueden superar las 60.000 £ anuales.

Cuadro 3.1. Ejemplo de compra de una vivienda en un programa de "Equity Loan".

	Coste	Porcentaje
Precio de compra de la vivienda	200.000 £	100 %
Parte del comprador (préstamo + fondos personales)	160.000 £	80 %
Parte del Gobierno y constructor (equity loan)	40.000 £	20 %

Si esta vivienda, se vende un tiempo después por 210.000 £, el comprador recibe 168.000 £ (80%), y paga 42.000 £ (20%) a Gobierno y constructor.

Fuente: UK Government. www.gov.uk

Respecto a la parte del "Equity Loan" el comprador no tiene que abonar ningún tipo de interés durante los primeros 5 años. A partir del sexto año pagará un 1,75%, que se irá incrementando cada año. Para el incremento se utilizará el RPI (*Retail Prices Index*, Índice de Precios Minoristas) más un 1%. El comprador podrá anticipar parte o la totalidad del "equity loan", de manera que su cuota de propiedad crecería y al vender la vivienda, obtendría más dinero. Esta fórmula es conocida como "*staircasing*" (en escalera).

3.1.2. *Shared Ownership Scheme* (Programa de Propiedad Compartida)

Esta es una fórmula desarrollada a través de las "*Housing Associations*" (Asociaciones de Vivienda). El comprador adquiere entre el 25% y el 75% de la propiedad de la casa y paga un alquiler por el resto. Los ingresos máximos para acceder a este programa son 60.000 £ anuales.

El comprador puede adquirir más participaciones de su vivienda (*staircasing*) en cualquier momento, pero el precio de las participaciones se calculará en función del precio de la vivienda en ese momento, esto es, si el valor de la vivienda ha crecido, el precio a pagar será mayor, y si el valor de la vivienda ha decrecido el importe a pagar también será menor.

Si el propietario quiere vender la vivienda, la *Housing Association* tiene el derecho de encontrar un comprador. En el caso de que el propietario haya adquirido la propiedad completa de la vivienda, la *Housing Association* podrá ejercer el derecho de tanteo. Este derecho se mantiene durante 21 años después de haber adquirido la plena propiedad de la vivienda.

Es posible acceder a la compra de una vivienda en régimen de propiedad compartida de segunda mano, es lo que se llaman reventas (*resales*). Las condiciones son las mismas que en el caso de las primeras adquisiciones.

Aunque en la mayoría de los casos las viviendas en régimen de *shared ownership* se ofrecen para la venta por un arrendador social, hay que decir que la participación del gobierno no es imprescindible. No obstante, alguien tiene que retener la parte de propiedad que no se ha vendido, y éste debe ser una *Housing Association* u organismo similar de carácter social.

Hay dos modalidades principales de *shared ownership*. En la primera el comprador adquiere una cuota bajo un "*trust*", y en la segunda el valor de la cuota del comprador depende de un contrato de arrendamiento a largo plazo (*long lease*)⁶.

El "*trust*" representa una forma de desmembración de la propiedad. El "trustee" es el propietario del suelo, y el beneficiario (*beneficial interest*) adquiere un derecho real sobre dicho suelo, y todo el valor de la propiedad y su posible incremento de valor corresponden a este beneficiario. En el esquema de *shared ownership* descrito, los beneficiarios del *trust* son el propietario social (una *Housing Association*, por ejemplo) y la persona que ocupa la vivienda, en las proporciones y condiciones que indica el propietario social que es quien vende la vivienda.

Las propiedades que forman parte del programa de *shared ownership* constituyen siempre un "*Leasehold property*", esto es, se es propietario sólo por un período fijo de tiempo. Existe un acuerdo legal con el propietario de la otra parte (*Housing Association*) en el que se especifica la duración de la propiedad.

⁶ Ver el apartado 3.2.

Existen algunas variedades del programa para favorecer a las personas mayores y a las personas con discapacidad permanente:

a) OPSO, Older People's Shared Ownership (Propiedad Compartida para Personas Mayores)

Las personas de más de 55 años pueden acceder al Programa especial de propiedad compartida para personas mayores. El esquema general es similar al descrito, con la particularidad de que pueden adquirir hasta el 75% de la propiedad como máximo. Una vez que se ha accedido a la propiedad del 75%, no se paga ningún alquiler por la parte restante.

b) HOLD

Asimismo, existe un programa específico para las personas con discapacidad permanente (*Home Ownership for People with Long-Term Disabilities*). Es una opción ofrecida únicamente por un pequeño número de *Housing Associations*.

3.1.3. [New Buy](#) (Nueva Compra)

Este programa permite adquirir una vivienda de nueva construcción, siempre que sea la vivienda principal, abonando únicamente el 5% del valor de la vivienda como depósito. De esta forma se puede acceder a un préstamo hasta el 95% del valor de la vivienda. El precio máximo de la vivienda será de 500.000 £.

3.1.4. *Social Homebuy* (Compra de Vivienda Social)

Algunas *Housing Associations* ofrecen a los inquilinos que están ocupando sus casas en régimen de alquiler social la posibilidad de acceder a una propiedad compartida, por un mínimo del 25% del valor de la propiedad.

3.1.5. Comparativa con el alquiler con opción de compra

En Euskadi existe una fórmula similar a la propiedad compartida, se trata del alquiler con opción de compra. Hasta el momento esta figura existía únicamente en el mercado libre, ya que en el mercado protegido aunque estaba contemplada en la normativa, carecía de regulación, por lo que necesitaba una norma que le otorgara carta de naturaleza. Así, en Diciembre de 2012 el Gobierno Vasco aprobó una nueva Orden que permite el alquiler con derecho a compra de las VPO.

Esta fórmula contribuirá a solucionar el problema de muchos adjudicatarios de una VPO en propiedad o derecho de superficie que tengan dificultades para acceder al crédito hipotecario, puesto que podrán ocupar el piso en régimen de alquiler. La nueva normativa afecta tanto a las viviendas no adjudicadas como a aquellos compradores que no sean capaces de afrontar el pago en las condiciones pactadas en el contrato de compraventa.

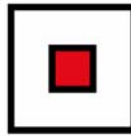
Estos adjudicatarios comenzarán abonando una renta asequible, que se destinará en buena parte a la compra de la vivienda, si finalmente ejecutan la opción de compra. De esta forma, los adjudicatarios que así lo deseen podrán retrasar hasta cinco años el acceso a financiación para

la compra de la vivienda. La renta máxima anual no superará el 5% del precio máximo de venta de la vivienda y sus anejos. Así, los alquileres se cifrarán en torno a 400 o 500 euros.

Asimismo, en el contrato se podría establecer una contraprestación por el derecho de opción de compra que en ningún caso superaría el 4% del precio de la vivienda, y que también serviría como pago previo del precio final de la vivienda.

La opción de compra tendrá una duración de cinco años. Pasado este tiempo la opción caducará si no se ejerce el derecho, y el dinero invertido en el alquiler se pierde.

En el **Cuadro 3.2** se presenta una comparación entre *el shared ownership* inglés y el alquiler con opción de compra elaborada por el Dr. Sergio Nasarre para su presentación en la Conferencia “Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado” e incluida en la publicación “El acceso a la vivienda en un contexto de crisis”.



Cuadro 3.2. Comparativa entre la *shared ownership* y el contrato de alquiler con opción de compra.

	SHARED OWNERSHIP	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA
Naturaleza jurídica	La vivienda se tiene en propiedad y en alquiler de largo plazo (99 años) al mismo tiempo.	La vivienda se tiene en régimen de alquiler y se puede adquirir la propiedad en las condiciones prefijadas.
Ventajas	<ul style="list-style-type: none"> • Pueden irse comprando porcentajes sobre la vivienda de forma progresiva. • Financiación desde un principio (por ejemplo, hipoteca de máximo, hipoteca recargable). En nuestro sistema se permitiría una financiación con garantía en la opción de compra y también en la parte de la vivienda que es de su dominio. De esta manera, al menos parte de las mensualidades podrán estar financiadas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se puede usar la vivienda aunque no sea propietario en régimen de alquiler. • Puede hipotecarse el derecho de opción de compra, de manera que lo que se financia es la adquisición de la vivienda, pero no las rentas satisfechas hasta ese momento. • Lo satisfecho como renta pasa a computarse como pago a cuenta del precio.
Inconvenientes	<ul style="list-style-type: none"> • Es mejor que el propietario original sea una entidad pública (en Reino Unido una housing association). De este modo, se asegura la cooperación propietario-inquilino y el precio del arrendamiento puede ser social. 	<ul style="list-style-type: none"> • Normalmente no se precisará financiación desde el principio y sólo al ejercitarse la opción, en plazo, que no puede superar diez años, aunque es prorrogable (art. 568-8 del Código Civil Catalán). • Conviene establecer cláusulas estabilizadoras.
Derechos del inquilino/ propietario	<ul style="list-style-type: none"> • No se le aplican las reglas del condominio (antieconómico), sino que el arrendatario usa la casa en exclusiva. Puede realizar reparaciones, vender la parte de la casa que tiene en propiedad (aunque la housing association puede señalar quien tiene preferencia). 	<ul style="list-style-type: none"> • No hay diferencia con el arrendamiento ordinario y se aplica la LAU durante su vigencia.
Deberes del inquilino/ propietario	<ul style="list-style-type: none"> • Pago de gastos ordinarios. No los de la estructura del edificio o los extraordinarios. • Debe pagar la cuota de amortización hipotecaria por la parte que tiene en propiedad más un alquiler (social o subvencionado) por el resto. • En caso de impago de la hipoteca, se le ejecutará la parte en propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Satisface sólo los gastos relacionados con el consumo (luz, agua, etc.) • Debe pagar, durante su vigencia sólo la renta con las repercusiones previstas en la LAU. • El precio final de la venta será el fijado para el ejercicio de la opción, más las rentas previstas durante la vigencia del arriendo. • El incumplimiento por el arrendatario dará lugar a la resolución y desahucio previsto en la LAU. • De no ejercitarse la opción al final del término contractual previsto se daría por resuelto por cumplimiento del plazo, salvo pacto en contrario.
Cuestión fiscal	Está por ver como sería en nuestro Derecho, pero está claro que una parte de los pagos se hace a título de préstamo hipotecario y el resto a título de alquiler.	Liquidarían por IVA y tomarían como base todo el contrato (rentas más precio final). Es parecido a una transmisión ordinaria. También lo es la satisfacción del AJD, que queda trasladado al momento del ejercicio de la opción de compra.
Riesgo de no acabar siendo propietario	El acceso progresivo al dominio es un derecho del inquilino/propietario. En cualquier caso, si se ejecutase la parte de la vivienda de la que él no es propietario, en nada le afectaría. Deberían valorarse derechos de tanteo y retracto y la propiedad compartida debería respetarse por el nuevo adquirente de la parte aún no comprada.	Dado que el alquiler con opción de compra sería en este supuesto posterior a la hipoteca-promotor (salvo cuando exista posesión de rango), si el promotor le impaga, el banco podría ejecutar la garantía, con riesgo de que la vivienda caiga en manos de un tercero. No obstante, el arrendatario tiene el derecho de retracto en la subasta. En cualquier caso, queda purgado el derecho de opción.

Fuente: Nasarre Aznar, S. "Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado". Conferencia pronunciada en las III Jornadas sobre el acceso a la vivienda en el contexto de crisis (URV), celebradas en Tarragona el 13 y el 14 de mayo de 2010.

3.2. *Leasehold property (Propiedad en arrendamiento)*

Esta es otra modalidad de propiedad compartida, pero con un contrato a largo plazo. El arrendador social concede un arrendamiento a largo plazo (*long lease*) al adquirente, que toma un préstamo cuya garantía es el contrato de arrendamiento. En principio, esta modalidad otorga un mayor control al arrendador social.

Se trata de una propiedad temporal de la vivienda, pero una ocupación de largo plazo. El contrato se puede extender por un período de 90 años en el caso de los pisos y 50 años para las viviendas unifamiliares. A través de un contrato con el "*freeholder*" (la Housing Association), la persona puede adquirir la propiedad de la vivienda por un período determinado de tiempo, que vendrá establecido en el contrato. Cuando el contrato llega a su fin, la titularidad de la propiedad se devuelve al propietario.

La ley ofrece un seguro a los ocupantes para quedarse en la propiedad una vez que el contrato llega a su fin. Así, es posible solicitar una extensión del contrato, pero es necesario obtener una calificación para ello. Entre las condiciones que debe cumplir el solicitante están:

- que la vivienda constituya la residencia principal
- que el contrato original haya sido garantizado por un mínimo de 21 años (la mayor parte de los "*leases*" se garantizan por un período de 99 años). No es necesario que el solicitante sea la persona que firmó el contrato original.
- que no se esté pagando un alquiler por el uso del suelo (*ground rent*) o éste sea bajo (la ley establece qué es un alquiler bajo).

Cuadro 3.3 Beneficios del *leasehold property* frente al alquiler o a la compra total.

- Una solución perfecta para una familia que crece: se puede acceder desde el principio a una vivienda más grande que se adapta a las necesidades cambiantes de la familia.
- Se tiene la seguridad de no ser desalojado como en una vivienda en alquiler
- Es una opción más barata que sólo alquiler, al tiempo que representa una inversión

Fuente: UK Government. www.gov.uk

La introducción del *leasehold* o propiedad temporal en nuestro ordenamiento pasaría por la modificación del actual Derecho Civil con la introducción de la figura de la propiedad temporal o del dominio limitado en el tiempo⁷.

Este derecho debería configurarse de manera que su duración fuera temporal (al igual que en el derecho de superficie, pero a diferencia del censo enfiteútico que es permanente), y el *leasehold* revirtiera al *freeholder* al finalizar la duración. Asimismo, el propietario tendría que mantener la titularidad dominical, pero al mismo tiempo (y a diferencia del censo enfiteútico) el *leaseholder* tuviera acceso al Registro y el dominio pleno del inmueble durante un tiempo determinado. El *leaseholder* pagaría un importe periódico y/o un pago inicial al *freeholder* y tanto uno como otro pueden transmitir y gravar (hipotecar) sus respectivos derechos.

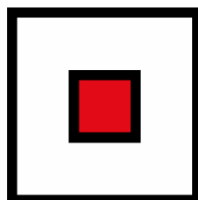
En el Cuadro 3.4 se presenta una comparativa entre el *leasehold* inglés, el censo enfiteútico y el censo reservativo.

⁷ Sergio Nasarre, "Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado", Incluido en la publicación "El acceso a la vivienda en tiempos de crisis" 2011.

Cuadro 3.4. Comparativa entre el leasehold inglés y el censo enfiteútico en el Código Civil Catalán (CCC) y en el Código civil español (CC)

	LEASEHOLD	CENSO ENFITEÚTICO EN EL CC Y EN EL CCC	CENSO RESERVATIVO (ARTS. 1607 Y SS.CC) Y CENSO VITALICIO (ART.565-29 CCC)	CONSECUENCIAS
Naturaleza jurídica	Estate on land: naturaleza arrendaticia y a la vez para-dominical. Freeholder y leaseholder son titulares legales del inmueble.	Transmisión del dominio útil en el CC, quedando el dominio dividido. En la regulación del art. 565-14 CCC se transmite el dominio pleno de la finca. En ambos tiene duración perpetua, ostentando en contrapartida el censatario la posibilidad de redención, previo pago de la suma convenida.	En ambos se transmite el derecho pleno, contra reserva del derecho a percibir una pensión a pagar por el censatario, respondiendo el inmueble. Puede ser perpetua o indefinida en el caso del reservativo, y temporal en el vitalicio. Pero con derecho de redención en ambos casos, precisándose en el vitalicio pacto expreso que lo establezca.	Las diferencias en los censos no tienen trascendencia práctica alguna y se mantienen sus caracteres de transmisibilidad, indivisibilidad y prescriptibilidad, que les son comunes. Son inscribibles todos ellos en el Registro de la Propiedad (como derechos reales en escritura pública; art. 69 RH, en relación con los arts. 7.2 y 8.1 de la LH, y art. 565-7 del CCC). El leasehold abre folio real. El freeholder no pierde su titularidad dominical, lo que contrasta con la enfiteusis catalana (art. 563-3 a) CCC).
Derechos y pagos de renta	Tanto el freeholder como el leaseholder pueden enajenar inter vivos y mortis causa y gravar (incluyendo hipotecar) sus respectivos derechos. Deben satisfacer una renta y/o cantidad inicial; no es redimible (excepto si se tienen más de 35 años y una renta baja, pueden adquirir el freehold), sino que el leasehold revierte en el freeholder al finalizar.	Tanto censualista como censatario pueden transmitir sus respectivos derechos, con la carga real del censo, ostentando ambos, si así se recogió en el título, los derechos respectivos de tanteo y retracto (art. 1636 CC y art. 565-23.1 CCC). El censualista tendrá derecho a percibir un laudemio sobre el precio de venta (no superior al 10% en Cataluña), y el censatario podrá redimir el censo, con el pago previamente estipulado.	Pueden también ambos transmitir sus respectivos derechos, guardando la otra parte el derecho de tanteo y/o retracto.	En tanto que derechos reales, inscritos y enajenables, los censos son hipotecables (art. 106.2 LH), lo que facilita el acceso a su financiación. La hipotecabilidad del <i>leasehold</i> da opción a financiación → hipotecar un inmueble gravado anteriormente con enfiteusis puede ser difícil y es difícil que se conceda un censo a largo plazo como precio de compraventa del inmueble.
Duración	Son arrendamientos con duración variable, desde pocos años (menos de siete es improbable que pueda hipotecarse) hasta decenas o centenares de años.	De duración perpetua o indefinida, paliado por el derecho de redención	Por duración sólo temporal en el censo vitalicio, se exige pacto expreso que prevea su redención	El <i>leasehold</i> da mucha seguridad (es, de hecho, un dominio por un plazo de tiempo limitado) y flexibilidad de precios de inmuebles y de personas interesadas, porque las duraciones pueden variar. No así el censo.
Utilidad en la organización inmueble	Los edificios con diversas unidades se organizan normalmente en <i>leaseholds</i> , quedando el <i>freehold</i> de todo el edificio para una sociedad que se encarga del mantenimiento y zonas comunes y de la que pueden ser socios los <i>leaseholders</i>	Aunque no esté concebido el censo como una distribución organizacional sino como una carga real (art. 565-1 CCC), aunque traslativa del dominio (pleno en la regulación del CCC y dividido en el CC, siendo esta diferencia más conceptual que práctica), será el censatario quien ostente los derechos de propiedad, como por ejemplo en la comunidad de propietarios (como se desprende del art. 1607 CC y del art. 565-1 CCC).	No existe diferencia respecto al enfiteútico en este aspecto.	La importante utilización del <i>leasehold</i> prueba que los <i>leaseholders</i> se vean a sí mismos como propietarios (factor psicológico). Salvo en el caso del censo enfiteútico regulado en el CC, en que se divide el dominio, en las demás figuras se transmite el dominio pleno, con la carga real del pago de la pensión, por lo que puede y debe actuar el censatario como propietario.

Fuente: Nasarre Aznar, S. "Alternativas de acceso a la vivienda en Derecho Privado". Conferencia pronunciada en las III Jornadas sobre el acceso a la vivienda en el contexto de crisis (URV), celebradas en Tarragona el 13 y el 14 de mayo de 2010.



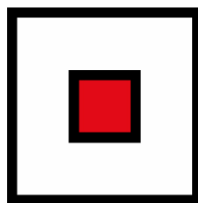
3.3. Shared Ownership y Shared Equity (Escocia)

El Gobierno escocés ofrece dos programas diferentes de acceso a la vivienda en propiedad compartida, similares a los del Gobierno inglés, pero con algunas particularidades.

Cuadro 3.5. Comparativa entre el *Shared Equity* y el *Shared Ownership*

SHARED EQUITY	SHARED OWNERSHIP
Se adquiere la propiedad completa de la vivienda, pero se paga una hipoteca únicamente por un porcentaje del valor de la vivienda, y el resto corresponde a la Entidad Prestamista y al Gobierno.	Se adquiere la propiedad únicamente de una parte de la vivienda. No se es propietario de la vivienda por completo.
En el caso del <i>New Supply Shared Equity Scheme</i> la hipoteca oscila entre el 60% y el 80%, y en el <i>Open Market Shared Equity Scheme</i> entre el 60% y el 90%.	El porcentaje que se puede adquirir oscila entre el 25% y el 75%.
No se paga una tasa de ocupación por la parte no adquirida.	Se paga una tasa de ocupación por la parte de la que no se es propietario a la <i>Housing Association</i> .
Como propietario completo de la vivienda se deben pagar los impuestos correspondientes.	Normalmente no se pagan impuestos
Se puede incrementar la proporción de participación " <i>equity share</i> ", por un mínimo de un 5% de incremento, en cualquier momento.	Se tiene la opción de incrementar la participación en la propiedad.
El acuerdo de propiedad compartida con el Gobierno se extiende inicialmente por un período de 19 años, aunque es posible extenderlo.	El acuerdo de propiedad compartida con el Gobierno se extiende inicialmente por un período de 20 años, aunque es posible extenderlo.
Es posible vender en cualquier momento la propiedad, pero el Gobierno tiene el denominado " <i>Golden Share</i> " por el cual tiene el derecho de compra preferente.	Es posible vender en cualquier momento la propiedad, pero la " <i>Housing Association</i> " tiene normalmente el derecho de adquisición.

Fuente: Scotland Government. www.scotland.gov.uk



3.4. Shared Ownership Flexible Tenure Policy

3.4.1. La tenencia completamente flexible: *Sovereign, Moat y Radian*

Esta fórmula implica una mayor flexibilidad que las analizadas hasta el momento, puesto que permite no sólo incrementar la participación en la vivienda, sino “escalar hacia abajo”, esto es, reducir parte de la propiedad a aquellas familias que se encuentren en dificultades para pagar la hipoteca.

En abril de 2012, tres Asociaciones de Vivienda (*Moat, Radian y Sovereign*) se unen y realizan una investigación sobre la **tenencia completamente flexible**. En este trabajo de investigación se exploran las oportunidades, limitaciones y riesgos de la tenencia totalmente flexible de manera que los inquilinos puedan avanzar hacia la propiedad de la vivienda y, del mismo modo, los propietarios puedan vender parte de su participación en la vivienda.

El objetivo es desarrollar un modelo que proporcione un ajuste adecuado entre las circunstancias de las personas, sus gastos y aspiraciones con un plan que sea sostenible para asociaciones, residentes y comunidades.

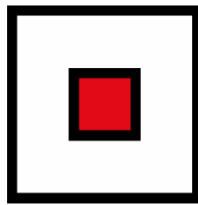
El programa entiende por flexibilidad completa que un ocupante pueda moverse a lo largo del tiempo entre todos los tipos posibles de tenencia (alquiler social, intermedio y de mercado, propiedad compartida y propiedad plena) sin tener que cambiar de vivienda.

En septiembre de 2012 se han presentado los resultados iniciales de la investigación en la [Conferencia Anual de Vivienda Social en Birmingham \(17-19 septiembre 2012\)](#). El modelo financiero diseñado muestra que es posible implementar este tipo de esquema y actualmente las asociaciones promotoras de la idea se encuentran en conversaciones de cara a evaluar los puntos de vista del Organismo Regulador y de las entidades prestamistas.

Las impresiones de los residentes en las viviendas son también favorables: “La seguridad y la posibilidad de acceder a la propiedad y el hecho de poder hacerlo gradualmente si no tengo los ingresos suficientes. Esto te hace sentir más cómodo”. Por lo tanto, esta fórmula puede dar respuesta a una demanda de la sociedad.

La “red de salvación” (posibilidad de desprenderse de parte de la vivienda) y los pequeños tramos del 10% de la propiedad representan importantes atractivos para los potenciales compradores de manera que se puede extender el derecho a la compra a los inquilinos que no podrían acceder de otra forma a la propiedad.

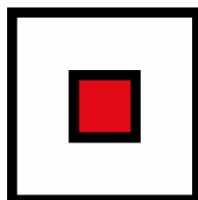
Las asociaciones de vivienda participantes son conscientes de las dificultades que tendrán al poner en práctica este proyecto (legales, financieras y regulatorias), pero están seguros de que este proyecto ofrecerá importantes oportunidades a los residentes, a las agencias de vivienda y a los proveedores de nuevas viviendas.



Cuadro 3.6. Los pasos hacia la tenencia completamente flexible

Fully flexible tenure: a new housing offer: From social rent to ownership and back (Tenencia completamente flexible: una nueva oferta de vivienda: Desde la renta social a la propiedad y vuelta
Cómo surge la idea
<ul style="list-style-type: none">• Inquilinos de viviendas sociales con ingresos elevados.• Plazos de alquiler de 5 años: ¿qué ocurre cuando han transcurrido los 5 años?• Demanda de la sociedad de nuevas formas de acceso a la vivienda.• Búsqueda de comunidades sostenibles.
El reto empresarial
<ul style="list-style-type: none">• Coste y disponibilidad de financiación.• El capital está invertido en activos.• Presión de los inquilinos de elevados ingresos.• Deseo de premiar el esfuerzo y la aspiración.
Pasos para desarrollar el proyecto
<ul style="list-style-type: none">• Diseñar un modelo con un apropiado ajuste entre las necesidades de la población, los costes de las viviendas y las aspiraciones.• Entender los retos de implementación y superar estos retos.
Principales líneas del modelo de tenencia completamente flexible
<ul style="list-style-type: none">• Adquirir la propiedad en participaciones del 10%.• Reducir la renta proporcionalmente.• Mantener los cargos por servicio y la tasa de mantenimiento.• Garantizar la recompra de participaciones en caso de dificultad.
Programa propuesto
<ul style="list-style-type: none">• Propiedad compartida con una "red de seguridad" (posibilidad de desprenderse de parte de la vivienda).• Tres puntos de entrada: desde alquiler, propiedad compartida o plena propiedad.• Los residentes adquieren participaciones de la propiedad. Un mínimo del 10%, incrementándose hasta el 100% en la medida en que se incrementan los ingresos familiares.• El coste del préstamo reemplaza el coste del alquiler (se invierte lo que de otra forma se perdía).• El pago de los residentes a las HA incluye: la tasa de ocupación, la tasa de servicio y la de mantenimiento.• Las tasas de servicio y mantenimiento son fijas.• La tasa de ocupación es un porcentaje de renta respecto de la participación no comprada.• La garantía de recompra posibilita rebajar el "staircasing", esto es, vender parte de las participaciones, disminuyendo la parte que se tiene en propiedad.• Se utiliza la forma actual de propiedad compartida "lease".• Los cambios legales y reglamentarios son más manejables• Resulta familiar para los proveedores de hipotecas.
El modelo financiero
<ul style="list-style-type: none">• Modelo basado en costes estándar.• Con un rango de supuestos: se barajan diferentes opciones.• La devolución de la subvención tendrá lugar por los tramos adquiridos.• Todos los costes de transacción son asumidos por el comprador.• Todos los programas tienen valores actuales netos positivos• Los costes para los residentes parecen manejables (los costes extra dependen del valor de la propiedad y de los niveles de renta).

Fuente: Annual Conference and Social Housing Exhibition 2012. National Housing Federation.



Cuadro 3.7. Ejemplo de conversión de una renta social en una propiedad compartida al 10%

Coste de la hipoteca		Ahorro en la renta		Coste extra	
Valor de mercado	215.000 £				
Valor préstamo (10%)	21.500 £				
+ coste de 1 año	1.378 £				
Préstamo total	22.878 £				
Periodo préstamo	25 años				
Tasa interés préstamo	5%	Renta semanal	100,00 £		
Coste mensual	133,75 £	Ahorro mensual	43,45 £	mensual	90,29 £
Coste semanal	30,78 £	Ahorro semanal	10,00 £	Semanal	20,78 £
				Anual	1.083,51 £

Fuente: Annual Conference and Social Housing Exhibition 2012. National Housing Federation.

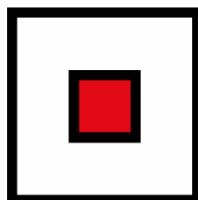
3.4.2. Grand Union Housing Group

Por su parte, el [Grand Union Housing Group](#) (GUHG), creado en 2008 y formado por tres Housing Associations (Aragon Housing Association, South Northants Homes and MacIntyre Housing Association) ofrece la posibilidad de reducir la participación en la vivienda.

En conjunto, poseen y gestionan más de 10.000 viviendas en todo Bedfordshire, Northamptonshire y alrededores. El grupo ofrece la posibilidad de acceder a viviendas en régimen de alquiler o en propiedad compartida.

Asimismo, el grupo ofrece a los propietarios en riesgo de pérdida de la vivienda, la posibilidad de vender parte de sus participaciones, disminuyendo así su porcentaje de participación en la vivienda: **Shared Ownership Flexible Tenure Policy**. No obstante, se deberá mantener como mínimo el 25% de la propiedad de la vivienda. Únicamente en algunos casos, y dependiendo de la disponibilidad de fondos se podría llegar a comprar la totalidad de la propiedad.

Sólo podrán formar parte de este Programa aquellos propietarios que no hayan adquirido el 100% de la propiedad y que estén abonando un alquiler por la parte que no es de su propiedad. Además deberá haberse dado alguna circunstancia especial como la pérdida del empleo, reducción de jornada u otras circunstancias que hayan derivado en una disminución de los ingresos del hogar.



4. IRLANDA

4.1. Long Term Leasing (Leasing a Largo Plazo)

Este es un programa del Gobierno Irlandés, según el cual capta viviendas del mercado privado, negociando con los propietarios un **contrato de leasing a medio-largo plazo**, de manera que el Gobierno pueda utilizar esas viviendas para ofrecer un alojamiento en alquiler a las personas que están inscritas en sus listas como demandantes de vivienda, según el "*Housing Allocation Scheme*" que determina la prioridad para acceder a una vivienda.

El contrato de leasing se firma por un período mínimo de 10 años y máximo de 20 años, a diferencia de los contratos de alquiler (entre 1 y 10 años). El propietario recibe aproximadamente el 80% de las rentas de mercado, que se pagan mensual o cuatrimestralmente. Las rentas son revisadas a la baja o al alza según la evolución de las rentas del mercado.

En algunas ocasiones, el propietario puede acordar con la Autoridad Local una opción de compra como condición del contrato de leasing. Ambas partes deben estar de acuerdo para incluir esta condición.

Cuadro 4.1. Comparativa entre un contrato de leasing y un contrato de alquiler

	LEASING	ALQUILER
Período	10-20 años	1-10 años
Renta pagada al propietario	Aproximadamente el 80% de la renta de mercado.*	Aproximadamente el 92% de la renta de mercado.
Mantenimiento interno de la vivienda	Corresponde a la Housing Association.	Es responsabilidad del propietario de la vivienda.
Mantenimiento de la estructura	Es responsabilidad del propietario de la vivienda	Es responsabilidad del propietario de la vivienda
Gestión del alquiler	Housing Association	El propietario realiza las funciones de casero
Fin del contrato	La Housing Association realiza las reparaciones necesarias y devuelve la vivienda en buenas condiciones.	El propietario es el responsable de realizar las reparaciones.
Opción de compra	Existe la posibilidad de incluir una condición de opción de compra en el contrato	No existe esta posibilidad

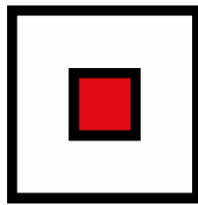
* El descuento de la renta es aplicado para abordar el mantenimiento de la vivienda, y los períodos en los que la vivienda no está ocupada.

Fuente: Consejo del Condado de Westmeath. Irlanda. www.westmeathcoco.ie

4.2. Shared Ownership Scheme (Programa de Propiedad Compartida)

En este caso, el acceso a la propiedad compartida requiere una adquisición de un 40% de la propiedad como mínimo, con el compromiso de adquirir la propiedad completa en un período de 25 años. El comprador paga además una renta por la parte que es propiedad de la *Housing Association*.

Los planes de *shared ownership* involucran al Estado a través de las subvenciones estatales para subsidiar o facilitar de alguna manera el acceso al préstamo para la compra de la vivienda.



5. FRANCIA

5.1. La SCI à vocation sociale (*Sociedad Civil Inmobiliaria con fin social*)

Francia comenzó un proyecto de investigación durante los años 90 para analizar tanto la *shared ownership* en Inglaterra como otros esquemas en otros países, y su resultado fue la **SCI à vocation sociale** (Sociedad Civil Inmobiliaria)⁸.

La propiedad en Francia es unitaria, esto es, no puede ser dividida como en Inglaterra para darle al ocupante una parte. No obstante, incluso en el Derecho francés la propiedad puede ser concebida como un conjunto de derechos reales y, por tanto, no es imposible dividirla. Esta separación se consigue mediante la intermediación de una pequeña sociedad.

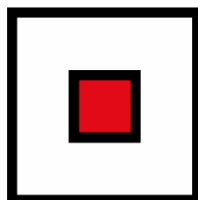
Las viviendas son propiedad de la sociedad y el comprador adquiere una participación en el valor de la vivienda en forma de acciones en la sociedad civil. Estas acciones otorgan al comprador el derecho de ocupación de la vivienda, pero no es calificado ni como propiedad, ni como alquiler. Se utiliza también un intermediario como un arrendador social, protegiendo fuertemente la ocupación.

Una SCI está formada por dos socios, el arrendador social y el adquirente de la casa, de forma que **el estatus es el de accionista de una sociedad**. El adquirente compra una parte de la compañía y puede adquirir más a medida que tiene más disponibilidad económica, o puede vender acciones al arrendador social si incurre en dificultades. Se creaba así **una nueva forma de tenencia intermedia entre la propiedad y el alquiler**.

En cuanto al modelo inglés investigado se concluyó que podía ser posible en Francia, pero que era contrario a los arraigados hábitos franceses. Los franceses tienen aversión al riesgo y el esquema no hubiera reducido el riesgo para las personas con bajos ingresos. Otro riesgo era que la *shared ownership* hubiera tenido reputación de ser objetivo de intereses sociales, lo que hubiera llevado a la estigmatización de las personas que se hubieran acogido y acabado con el esquema.

Esta fórmula (la SCI à vocation sociale) no ha tenido mucho éxito en Francia, probablemente porque las pequeñas cooperativas estaban bien asentadas en este país. Sin embargo, es una fórmula que se puede encontrar en Finlandia.

⁸ Jane Ball. El acceso a la vivienda en un contexto de crisis. 2011.



6. AUSTRALIA

6.1. La Estrategia para la Vivienda Accesible 2010-2020

El [Departamento de Vivienda del Gobierno de Western Australia](#) puso en marcha en 2010 el Programa: "Abriendo puertas a la vivienda accesible", incluido en la Estrategia para la Vivienda Accesible 2010-2020. Éste es un Estado con una extensión muy superior al País Vasco, pero con una población similar (2.350.000 habitantes).

En este programa, el Departamento de Vivienda amplía su papel de constructor y gestor, pasando a ser un facilitador del mercado de la vivienda. Se trata de un enfoque hacia la prestación de servicios para lograr una vivienda asequible.

Así, a través de una de las líneas de trabajo desarrolladas, el Gobierno pone a disposición de los inversores privados suelo del Gobierno, recogiendo propuestas innovadoras para construir en estos terrenos. La asociación del Departamento con el sector privado (*National Affordable Housing Agreement*) permite aprovechar la innovación y la eficiencia para adquirir viviendas a precios al por mayor (wholesale).

A continuación se presentan los principales programas incluidos en la Estrategia para la Vivienda Accesible.

6.1.1. *Shared Ownership Scheme* (Programa de Propiedad Compartida)

Según este programa es posible acceder a la propiedad compartida de una vivienda propiedad del Departamento de Vivienda, a través de un préstamo de la *Keystart* (Agencia financiera del Gobierno). Este programa está dirigido a hogares con ingresos moderados. Los ingresos máximos para acceder a este programa serán de 70.000 \$⁹ para solicitantes individuales y de 90.000 \$ anuales para parejas o familias.

Cuadro 6.1. Ventajas del Programa de propiedad compartida

-
- Bajo depósito de 2.000 \$ o el 2% del precio de venta (el que sea mayor).
 - Los compradores de primera vivienda no deberán pagar el impuesto de compra.
 - Además éstos podrán acceder a una subvención ("First Home Owners Grant").
 - No son necesarios ahorros, ni seguros de entidades de crédito.
-

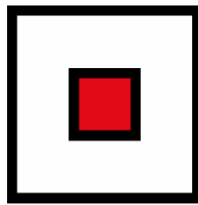
Fuente: Departamento de Vivienda del Gobierno de Western Australia. www.housing.wa.gov.au

Hay dos opciones para acceder a estas viviendas, a través de un préstamo fijo "Fixed SharedStart Loan" y a través de un préstamo flexible "Flexible SharedStart Loan".

a) [Fixed SharedStart Loan](#)

Con este sistema se recibe financiación para la compra de una parte de la vivienda, pero el Departamento mantendrá de manera permanente otra parte de la propiedad (hasta el 30%). El comprador podrá vender siempre que quiera su parte de la propiedad al Departamento. El precio de venta será determinado por la *Keystart* según los valores de mercado.

⁹ 1 dólar australiano = 0,7696 euros (Mayo 2013)



En este programa no se debe pagar ningún alquiler por la parte que es propiedad del Departamento, pero deben ser pagados todos los gastos de mantenimiento, seguros e impuestos.

En ningún momento se puede adquirir el 100% de la propiedad de la vivienda, sin embargo, es posible hacer mejoras en la vivienda, con la aprobación del Departamento y Keystart.

En el caso de que se trate de la compra de la primera vivienda, es posible acceder a una subvención para hacer frente a esta adquisición (*First Home Owners Grant*). Esta subvención asciende a 7.000 \$ a fondo perdido y las viviendas adquiridas deberán tener un precio máximo de 750.000 \$.

b) Flexible SharedStart Loan

La proporción de la que el Departamento será propietario dependerá de la capacidad de endeudamiento del comprador, del tamaño del hogar, de la localización y del tipo de propiedad. En este caso, el Departamento también puede ser copropietario de hasta el 30% de la propiedad.

Esta opción está destinada a ayudar a la compra de la vivienda en los pasos iniciales, hasta que las circunstancias financieras de la persona mejoren y pueda acceder a la totalidad de la propiedad.

La entidad de crédito Keysart evalúa anualmente las circunstancias financieras del propietario y le anima a adquirir una mayor participación si sus condiciones han mejorado. Si en esta revisión se comprueba que las circunstancias no han mejorado, se mantendrán las condiciones del préstamo.

Pueden aplicarse descuentos para incrementar la participación en la propiedad en los primeros 2 a 7 años desde el comienzo del crédito.

La posibilidad de amortización anticipada del préstamo cuando las circunstancias mejoran hace que Keystart pueda reciclar los fondos de su préstamo para cubrir otras necesidades de vivienda.

En este caso tampoco debe pagarse un alquiler por la parte que es propiedad del Departamento.

6.1.2. Housing Pathways Unit: una transición viable del alquiler social a la propiedad compartida

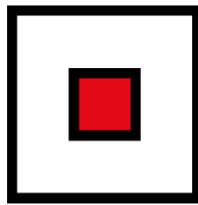
Esta unidad ha sido creada para ayudar a aquellas familias que han superado los ingresos para residir en una vivienda en alquiler social, facilitándoles la transición a una vivienda en propiedad compartida o a un alquiler privado. De esta forma ha sido posible liberar 1.350 viviendas públicas que han sido utilizadas para alojar a hogares con mayores necesidades.

Estas familias pueden acceder a un préstamo especial, el "Goodstart Home Loan", siempre que no superen los 80.000 \$ de ingresos anuales.

6.1.3. Programa "Rental Sales" (Alquiler con opción de compra)

Este programa permite a los inquilinos actuales de una vivienda social adquirir la propiedad de su vivienda. El comprador recibirá una subvención de hasta 3.000 \$ para pagar el impuesto de adquisición y las tasas, y además se le aplicará un descuento por ciertas mejoras que haya podido realizar en la propiedad.

Para poder acceder al programa deberá llevar residiendo en la vivienda al menos 3 años consecutivos. El Departamento aprobará la compra, si la vivienda está disponible para la venta. Si



no fuera así, el Departamento tratará de encontrar otra vivienda, en el mismo rango de precios y ofrecerá al inquilino la posibilidad de acceder a la opción de compra en otra propiedad.

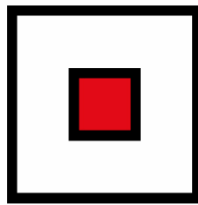
Es posible acceder al Programa de préstamos para la adquisición de vivienda descritos anteriormente.

6.1.4. Impulso a las *Rooming Houses*

El Departamento de Servicios Humanos de Victoria, proporciona vivienda y ayuda a las personas de bajo nivel de ingresos. Entre las diferentes fórmulas en las que se trabaja, cabe destacar el impulso de las “Rooming Houses” o residencias que alquilan habitaciones destinadas a las personas de escasos recursos económicos. Se trata de conseguir incrementar el número y la calidad de estas residencias que representan una solución temporal para las personas de menor nivel de ingresos.

El Departamento ha creado un registro estatal de “Rooming Houses” que facilita la búsqueda de alojamiento para las personas necesitadas. Este registro es confidencial, pero accesible para las organizaciones sociales. Se trata de soluciones temporales y existen programas de apoyo para favorecer la transición hacia otras viviendas protegidas o hacia alquileres privados.

La regulación por el Gobierno de estas “Rooming Houses” asegura que éstas cumplan con los requisitos legales en cuanto a la construcción del edificio, habitabilidad, salubridad, etc., estableciendo los requisitos mínimos que debe cumplir una “Rooming House”.



7. USA

7.1. Shared Equity Homeownership

www.housingpolicy.org es la guía online para la política de vivienda estatal y local en los Estados Unidos. En la página se muestran las diferentes herramientas que pueden ayudar a hacer frente a las necesidades de vivienda en cada comunidad. Con el objetivo de **augmentar la disponibilidad de viviendas asequibles** las políticas de vivienda se dividen en seis categorías:

- Aumentar la oferta de sitios para el desarrollo de viviendas asequibles.
- Eliminar las barreras regulatorias que restringen la oferta de viviendas disponibles para las familias trabajadoras.
- Utilizar el impulso del mercado para aumentar la oferta de viviendas asequibles.
- Aprovechar los recursos financieros adicionales para poner viviendas al alcance de las familias trabajadoras.
- Ayudar a los inquilinos y propietarios a tomar decisiones informadas y mantenerse alojados de forma estable.
- **Preservar viviendas asequibles como recursos de la comunidad para ahora y el futuro.**

Los mecanismos de **propiedad compartida** (*shared equity homeownership*) se encuentran incluidos en esta última categoría. Según esta fórmula, una entidad, normalmente un gobierno estatal o local o una organización sin ánimo de lucro, proporciona financiación a la familia para la adquisición de la vivienda. A cambio, la familia comparte con la entidad cualquier apreciación del valor de la vivienda que tenga lugar mientras la familia está ocupando la vivienda.

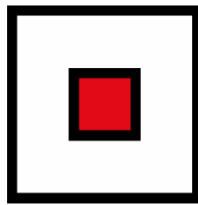
El comprador se beneficia de un precio sustancialmente más bajo del que tendría que pagar en el mercado; la entidad financiera se garantiza unos beneficios en el futuro y la comunidad se beneficia reteniendo a familias que de otra forma no podrían permitirse acceder a estas viviendas.

7.2. Un ejemplo práctico

City's Edge condominios es un edificio de 60 viviendas, que incluye 31 viviendas en propiedad accesible gracias al uso de un modelo de propiedad compartida. Este edificio ha sido desarrollado por *Champlain Housing Trust* (CHT) en Burlington, Vermont.

Las familias que compran una casa, reciben de CHT una asistencia al pago inicial para reducir el costo de adquisición de la vivienda. A cambio, la familia se compromete a vender en su caso la vivienda a un precio asequible a CHT o a un comprador calificado. **Las subvenciones están perpetuamente vinculadas a la vivienda, no a la persona**, lo que garantiza el mantenimiento de la propiedad asequible para las próximas generaciones.

El precio asequible permite al comprador original poder recuperar su inversión inicial más el 25 por ciento de cualquier apreciación del precio inicial. La apreciación restante se utiliza para mantener la vivienda asequible para el siguiente comprador.



CHT es además el propietario del suelo en el que se ubica la vivienda y el comprador entra en un "ground lease" (derecho de superficie) por el uso de este suelo.

La evaluación de este modelo permite comprobar que CHT preserva asequibilidad a largo plazo con éxito, al tiempo que proporciona a los compradores de vivienda unos ingresos netos en las reventas que ascienden en promedio a casi 12.000 \$.

Casi el 70 por ciento de las familias que revenden las viviendas que han adquirido originalmente a través de la CHT consiguen después comprar una vivienda a precios de mercado.

Con este mecanismo se preservan los subsidios a la propiedad.

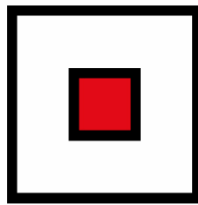
Cuadro 7.1. Requisitos para comprar una vivienda de la CHT

• Ser miembro de Champlain Housing Trust (CHT) (cuota mínima 1 \$).
• Ingresos familiares brutos máximos entre 53.700 \$ (1 persona) y 101.250 \$ (8 personas).
• Haber completado un taller del Centro de Orientación y Educación para compradores de vivienda (NeighborhoodWorks Homeownership Centre).
• Ser considerado preparado para hacer frente a una hipoteca (NeighborhoodWorks Homeownership Centre). El Informe debe reflejar que es muy probable que sea elegible para una hipoteca.
• Estar preparado para afrontar los costes de cierre (entre 4.000 \$ y 6.000 \$). Hay un requisito mínimo de 3.000 \$ de ahorro personal.
• No tener una participación en otra residencia principal en el momento de comprar la vivienda a CHT.

Fuente: Housing Policy and Housing Strategies. www.housingpolicy.org

John Emmeus Davis, una de las principales autoridades de los Estados Unidos en *Shared Equity Housing*, defiende las formas alternativas de acceso a la vivienda, destacando el interés para la comunidad de fomentar este "tercer sector de la vivienda". Considera que "es un medio para proveer y mantener viviendas y barrios fuertes, preservando viviendas asequibles para las generaciones futuras"¹⁰.

¹⁰ Shared Equity Homeownership. The Changing Landscape of Resale-Restricted, Owner-Occupied Housing, by John Emmeus Davis. National Housing Institute.



8. OTRAS INICIATIVAS

8.1. *Zwischennutzung* (uso intermedio)

Ésta es una fórmula¹¹ utilizada en diversos países, del centro de Europa fundamentalmente, y que engloba distintos tipos de relaciones entre propietarios y usuarios, donde la característica principal es que el intercambio se da en un plazo limitado de tiempo.

Se puede definir la *Zwischennutzung* como la utilización, en condiciones ventajosas, de espacios que han dejado de utilizarse para el fin para el que fueron habilitados y cuyo futuro es incierto. Espacio asequible = tenencia temporal.

Es un concepto muy relacionado con la masovería, pero como concepto es más amplio puesto que no está restringido al uso residencial, ni a un tipo concreto de contraprestación. Los usos posibles a desarrollar en una *Zwischennutzung* son muy variados, siendo los más habituales los culturales y de horticultura, pero también proliferan otros como viviendas temporales ligadas a otros usos, espacios deportivos, locales sociales...

La contraprestación por el uso temporal del espacio depende de la negociación que se lleve a cabo en cada caso y puede consistir en un alquiler barato, el pago de la contribución y gastos básicos, una cesión de uso, la rehabilitación del espacio....

Los individuos u organizaciones interesadas en usar ese espacio llegan a un acuerdo con el propietario para poder hacer uso del mismo a muy bajo coste, o incluso de forma gratuita, durante un periodo de tiempo limitado.

Los agentes que intervienen en el proceso son: usuarios (individuales, organizaciones, colectivos...), propietarios (privados, públicos...) mediadores y políticos.

Durante el tiempo que dura la *Zwischennutzung* el propietario renuncia a conseguir altos rendimientos pero se beneficia del mantenimiento gratis, de prevenir contra el vandalismo, mantener el valor del espacio...

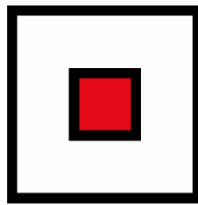
El usuario renuncia a un planteamiento a largo plazo pero se beneficia de alquileres baratos o nulos y de poder acceder a un lugar atractivo para su actividad. Los mediadores, suelen ser agencias promovidas generalmente por la administración pero también pueden ser privadas y prestan servicio tanto a usuarios como a propietarios.

Cuadro 8.1. El papel que desempeñan los políticos en el *Zwischenntzung*.

- Dar reconocimiento a este tipo de relación contractual. Por ejemplo, en 2005 la concejalía para el desarrollo de la ciudad de Berlín aprueba este sistema como figura legal
- Simplificar los trámites asociados
- Eximir de impuestos
- Consentir una exigencia de la normativa más relajada

Fuente: Taller de Masovería Urbana. Valencia 2011

¹¹ Fórmula presentada en el Taller de Masovería Urbana en Valencia en Julio de 2011.



9. CONCLUSIONES

La **Dra. Jane Ball**¹², profesora de Derecho Inmobiliario en la Universidad de Newcastle y especializada en investigación comparativa en áreas donde hay una falta de coincidencia en las legislaciones nacionales, publicó en 2011 un artículo en el que analizaba las diferentes alternativas de acceso a la vivienda y su posible implantación en Cataluña: "*Between property and renting. Hybrid long leases as a Project to create shared ownership for Catalonia*" (Entre la propiedad y el alquiler: Alquileres híbridos a largo plazo como proyecto de introducción de la propiedad compartida en Cataluña).

Se analizan la enfitétesis, el usufructo y el alquiler de largo plazo (*long lease*) como fórmulas en las que se accede al derecho de propiedad o cuasi-propiedad, mientras que en el alquiler normal únicamente se tiene derecho al uso. La idea sería crear un nuevo derecho a la propiedad autonómico en el que quede perfectamente claro cuales son los derechos de los ocupantes.

La Dra. Jane Ball, después del análisis realizado de los diferentes regímenes alternativos de acceso a la vivienda, ha llegado a la conclusión de que la propiedad compartida sería posible en Cataluña y considera que el "long lease" sería probablemente la fórmula más indicada. En este tipo de contrato el inquilino paga una cantidad de dinero al principio del contrato como si estuviera comprando la vivienda. En realidad, se está comprando el contrato de arrendamiento, y el derecho de uso durante un determinado tiempo, y el precio depende además de las características de la vivienda, de la duración del contrato y de sus condiciones.

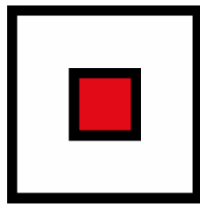
Se trata de buscar la fórmula en la que ambas partes obtengan beneficios, otorgando los correspondientes derechos de propiedad. En este punto realiza también una comparación con la enfitétesis en la que ambas partes (censualista y censatario) tienen derechos de propiedad, sólo que en este caso la duración de la transmisión es perpetua y no temporal como en el leasehold.

Asimismo, la Dra. Ball apunta el caso catalán en el que se expropia el usufructo por infrutilización de la vivienda y por incumplimiento de la función social de la propiedad. Éste es un claro caso de división de la propiedad, puesto que únicamente se expropia el usufructo y no la propiedad completa.

Por otro lado, la propia Dra. Ball en su artículo: "Dividiendo la propiedad para la asequibilidad" considera que "probablemente, el futuro de la propiedad a precios asequibles se encuentra en forma de **sociedad o cooperativa de propiedad privada**, posiblemente sin subvención", puesto que el esquema de *shared ownership* con subvención del Gobierno tiene un coste muy elevado para el Estado.

Considera que los beneficios de una ocupación permanente y segura no tienen por qué pasar por la plena propiedad, puesto que **el valor de una cuota de la empresa** garantiza el derecho de ocupación de la vivienda y puede utilizarse para asegurar los préstamos. El valor de la cuota puede ser inferior al valor total de la vivienda y de esta forma facilitar la *shared ownership*.

¹². www.ncl.ac.uk/nuls/research/publication/178208 Newcastle University. UK.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Esta fórmula de tenencia es muy habitual en **Finlandia** y no requiere la intervención de un arrendador social. La clave es la buena gestión del bloque de viviendas en la toma de decisiones. Esta es una modalidad más fácil de entender por los ocupantes de las viviendas que un instrumento jurídico tan complejo como la *shared ownership* inglesa.

Finalmente, la Dra. Ball afirma que el éxito de la implantación de un determinado esquema que funciona en un país a otro depende más de las ideas arraigadas de la población que de los aspectos técnicos, puesto que éstos habitualmente tienden a solventarse. “La división de la propiedad es útil siempre que sea suficientemente segura, no sea muy complicada y sea entendida por los usuarios”.