

La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria

English translation: *Homeownership as the cause and the victim of the mortgage crisis*

Working Paper No. 1/2014

Author

Sergio Nasarre Aznar
Universitat Rovira i Virgili
sergio.nasarre@urv.cat

This working paper corresponds to the pre-print of the article published at *Teoría y Derecho*. Suggested citation: Nasarre Aznar, S. 'La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria'. *Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico* No. 16/2014, pp. 10-37.

La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria

Sergio Nasarre Aznar

Resumen. Detrás de la crisis sistémica norteamericana de 2007 existen fundamentos legales relacionados con la falta o ineficiencia de los elementos característicos de un moderno sistema territorial: unos eficaces registro de la propiedad, sistema bancario y valores hipotecarios. La generalización de la vivienda en propiedad ha sido identificada como una de las causas del origen de la crisis, al tiempo que ésta está sufriendo sus consecuencias; es decir, lo que se altera en su aspecto financiero, afecta a su aspecto como derecho humano, y viceversa. El artículo se plantea cómo todo ello está influyendo en la manera de percibir la vivienda en nuestro ordenamiento jurídico iusprivatista, que tradicionalmente no ha prestado especial interés en ella. Además, pone en cuestión a la propiedad como única forma de tenencia real de la vivienda, especialmente desde la perspectiva de los riesgos inherentes que entraña la hipoteca inversa o las externalidades que causa en otras áreas de la realidad social, como el empleo. Se apunta para ello, como alternativa, las nuevas tenencias intermedias en Cataluña.

Keywords: vivienda, crisis, mercado hipotecario, sistema de crédito territorial, titulización, hipoteca inversa, propiedad, alquiler, tenencias intermedias.

Abstract. Behind the systemic crisis originated in the United States of America in 2007 there are legal issues related to the lack or the inefficiency of the typical elements of a modern system of land credit: effective land register, banking system and mortgage securities. Generalization of homeownership has been identified as one of the causes of the crisis' origination and now homeownership is suffering its consequences; that is, that which is changed in its financial aspect, affects also its human right one and vice-versa. The article studies how all this is influencing the way by which housing is perceived in current Spanish private legal system, which traditionally has had not paid much attention to it. Moreover, the article stresses that relying on homeownership as the single type of housing tenure entails certain risks, some coming from institutions such as the reverse mortgage or the externalities it causes to other fields of social reality, such as employment. New intermediate tenures in Catalonia are pointed out as possible alternative housing tenures.

Keywords: housing, crisis, mortgage market, system of land credit, securitization, reverse mortgage, homeownership, tenancy, intermediate tenures

1. La vivienda en propiedad: origen y víctima de la crisis

Tras siete años desde el inicio de la crisis sistémica a nivel mundial, es evidente que la vivienda ha tenido y tiene aún un papel central en ella.

Tal y como ya he explicado en alguna ocasión¹, dos son las causas básicas que han provocado la originación y globalización de la crisis hipotecaria que empezó en 2007 y que aún arrastramos: la generalización desmesurada de la vivienda en propiedad (tanto en Estados Unidos -originación- como en los países europeos más afectados, como España, Portugal e Irlanda -generalización-) y la titulización inadecuada de las hipotecas que la financiaban en Estados Unidos.

En cualquier caso, se trata de un proceso que se inició con un concepto de “vivienda como activo financiero” (para ser hipotecado, para ser luego titulizado) y que acaba con un concepto de “vivienda como necesidad básica” (algo cuya pérdida afecta enormemente en las familias). Esto evidencia que aunque el concepto de “vivienda” puede ser estudiado desde diferentes perspectivas y cubre diferentes necesidades e intereses, al final, constituye un espacio físico que sufre las consecuencias de una multitud de factores jurídicos que confluyen. Y estos factores se encuentran de algún modo interrelacionados, de manera que algo que altere uno de ellos, afecta al resto.

Así, diversos cambios se han sucedido en la normativa jurídico-privada española a raíz de la crisis y que afectan, de un modo u otro, a las relaciones jurídico-financieras que se dan a un lado y al otro de cada uno de los pasos en la relación prestatario-prestamista-titulizador-inversor (ver Figura 1 *infra*), teniendo en cuenta que los inversores en el proceso de titulización dotan de liquidez especializada a las entidades de crédito para que sigan prestando (y la crisis que persiste en 2014 en la banca española es precisamente una crisis de liquidez). Veamos dos ejemplos:

a) Desde la Ley 2/1981, del mercado hipotecario² (en adelante, LMH) existía en su art. 5.3 una “súper” acción de devastación³ que tenía como finalidad dar máximo valor y estabilidad a las hipotecas que se titulizaban a través de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias (valores hipotecarios), de manera que el prestamista hipotecario podía exigir garantías adicionales y, si no, la devolución íntegra del préstamo si el valor del inmueble caía un 20% por cualquier motivo, incluso si no dependía de él (diferencia importante con el art. 117 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH). Con la llegada de la crisis, este fenómeno se comenzó a dar masivamente: muchísimas viviendas se devaluaron, por razones de mercado, incluso más que ese 20%, causando inquietud entre los propietarios hipotecados. Pues bien, este precepto, pensado para dar una mayor solidez al mercado financiero de valores hipotecarios, fue derogado por la Ley 1/2013, 14 mayo, de protección de deudores hipotecarios⁴.

b) El debate sobre la introducción o no de la dación en pago forzosa por el deudor⁵ versa precisamente sobre la tensión entre dejar al deudor sin deudas ulteriores, independientemente del

¹ NASARRE AZNAR, Sergio, “A legal perspective of the origin and the globalization of the current financial crisis and the resulting reforms in Spain”, en KENNA, P. (Ed.), *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*, Ashgate Publishing, 2014, pp. 37-72.

² BOE núm. 90, 15-4-1981, p. 8148.

³ Para una completa explicación ver NASARRE AZNAR, Sergio, “Los requisitos de los créditos y préstamos hipotecarios para poder participar en el Mercado Hipotecario (art. 2.3 Ley 41/2007)”, en MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio y SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica*, Madrid, 2009, pp. 421 y ss.

⁴ BOE núm. 116, 15-5-2013, p. 36373.

⁵ Que, a pesar de no existir en ningún país europeo, el debate ha alcanzado nivel continental. Ver LONDON SCHOOL OF ECONOMICS, *Personal bankruptcy, datio in solutum of mortgages and restrictions on debt collection abusive*

valor de la finca en el momento de la ejecución (¿qué sucede si ésta vale más de lo que aún se debe?). De admitirse, afectaría a la fortaleza de los préstamos hipotecarios a efectos de titulización (es decir, a la refinanciación de los prestamistas), provocando al impacto negativo sobre las condiciones más estrictas en los préstamos hipotecarios futuros y la aparición de *walkers*⁶. El legislador español ha optado por la fórmula intermedia al aceptarlo (oculto tras el “Código de Buenas Prácticas”) para los deudores hipotecarios en umbral de exclusión en el RDL 6/2012, 9 marzo⁷. Un debate similar se establece al introducirse legalmente moratorias en los lanzamientos, como la del RDL 27/2012, 15 noviembre⁸: los inversores en valores hipotecarios, por acción sobrevenida del legislador, no pueden en dos años realizar el valor de los inmuebles que cubren sus valores. Debemos preguntarnos, pues, ¿hasta qué punto está todo esto afectando esto a la credibilidad internacional de nuestras entidades de crédito y, por lo tanto, a su negocio de préstamo en España?

La Comisión Europea⁹ ha dicho recientemente para España que: “La implementación de la ley sobre desahucios, y cualquier otra acción en este campo, continua teniendo un importante impacto en la estabilidad financiera a nivel nacional y regional. Los diferentes marcos legales sobre vivienda a nivel nacional y regional y la incertidumbre legal de las reglas a aplicar puede afectar al valor del inmueble hipotecado y a la estabilidad de los mercados financieros. Además, estos efectos pueden tener subsiguientes repercusiones en los balances y obligaciones de provisión de las instituciones de crédito y en el flujo de crédito a la economía y al funcionamiento del Sareb. Por ello, se anima a las autoridades españolas de todos los niveles a monitorizar la implementación de la ley de desahucios con vistas a apoyar la estabilidad financiera”.

Por lo tanto, afirmar que todos los desahucios deben cesar, o que la dación en pago debe ser admitida universalmente, o, por el otro lado, que las entidades de crédito deben tener más privilegios para desahuciar más rápido o que puedan añadir cualquier tipo de cláusulas o producto financiero complejo a los préstamos hipotecarios¹⁰, podría implicar desajustes en la relación prestatario-prestamista-titulizador-inversor.

Este trabajo, pues, analiza los aspectos financieros que dieron lugar a la originación de la crisis en Estados Unidos y su posterior globalización, para luego centrarse en los cambios legales operados en España para ir acomodando el concepto de “vivienda” en el ámbito “jurídico-privado” y darle una mayor protección a raíz de ésta. Es decir, evidencia esta interrelación entre la vivienda-activo y vivienda-derecho humano: todo lo que se altera a un lado de la relación, afecta a la otra recíprocamente.

Así sucede con la desaparición de la “súper acción de devastación” (a cambio de menos riesgo para los deudores hipotecarios) o con la pretendida “dación en pago universal” (no introducida, a cambio de mantener la eficacia de nuestro sistema hipotecario) pero también, y así lo comentaremos, también

practices”, diciembre 2012. Ver también LASSEN, T., “Einführung der datio in solutum in europäischen Rechtsordnungen”, *Immobilien & Finanzierung*, Vol. 2, 2014, pp. 52-55. *Vid infra*. las consecuencias en Estados Unidos y más detalles en NASARRE AZNAR, Sergio, “A legal perspective...”, pp. 49, 62 y 65.

⁶ *Vid. infra*.

⁷ BOE núm. 60, 10-3-2012, p. 22492.

⁸ BOE núm. 276, 16-11-2012, p. 79877.

⁹ EUROPEAN COMMISSION-ECONOMIC AND FINANCIAL AFFAIRS, *European Economy. Financial assistance programme for the recapitalisation of financial institutions in Spain*, 5th Review, Winter 2014, Occasional Papers 170-January 2014, p. 26. Traducción libre del inglés.

¹⁰ Ver esta discusión en NASARRE AZNAR, Sergio, “Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Núm. 727, 2011, pp. 2665 y ss.

ocurre con la introducción en 2007 de la hipoteca inversa (más negocio bancarios vs mayor vulnerabilidad de los deudores hipotecarios), la promoción de la vivienda en propiedad (mayor negocio y estabilidad vs mercado laboral, espacio social y emprendeduría) o con la regulación de la vivienda familiar (derecho de obligaciones vs derecho de familia).

2. La vivienda en propiedad en el origen de la crisis. La deficiente regulación del mercado hipotecario norteamericano.

La Figura 1 nos muestra el esquema del marco legal en el que se ha movido la originación hipotecaria y su titulización en Estados Unidos y ayuda a comprender lo que ha sucedido luego en España y en gran parte de Europa.

Básicamente nos encontramos en un sistema desregularizado, sin tan siquiera normas básicas actualizadas que están presentes en cualquier moderno sistema de crédito territorial¹¹, como son un eficaz sistema de registro de la propiedad inmueble, un fuerte sistema bancario y un sistema de titulización que funcione. Estos tres ejes son centrales para comprender cómo ha podido generarse el *boom* inmobiliario y luego el *crash* porque tienen que ver, respectivamente, con: la certeza del dominio y las cargas (básicamente, la fortaleza del *collateral* o garantía y de la finca sobre la que recae), el sistema financiador (ej. la inexistencia de un banco hipotecario en España hasta 1872 lastró sobremanera el funcionamiento de nuestro crédito territorial; el mismo efecto puede producir un sistema bancario ineficiente) y el sistema refinanciador (sin valores hipotecarios fuertes, es decir, refinanciación hipotecaria especializada y no dependiente de depósitos, el riesgo de *lending long-borrowing short* está permanentemente presente).

De este modo, tenemos:

a) **Registro de la Propiedad.** Estados Unidos carece de un Registro de la Propiedad único y federal¹², rigiéndose algunos de ellos por normas que se remontan al s. XVIII. Lo más parecido al “registro de la propiedad” europeo siguen siendo los *County Records*. Estos registros tienen como base cada *county* o *county equivalent*¹³, teniendo en cuenta que existen 3.143 *counties* o *county equivalents en los Estados Unidos*¹⁴. Esta diversidad geográfica se traslada a una diversidad en los estándares de la llevanza de los asientos y de su operativa, haciendo la inscripción y la búsqueda de asientos en dichos registros condales costosa tanto en términos de dinero como de tiempo y a menudo no especialmente fiable¹⁵. Una parte de la doctrina ha calificado a los registros de los condados como “*a terribly cumbersome, paper-intensive, error-prone, and therefore costly process for transferring and tracking mortgage rights*”¹⁶. Aunque su finalidad es dar fe pública (protección únicamente del tercero oneroso de buena fe) una serie de limitaciones lastran su eficacia, como sistemas de

¹¹ NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, Marcial Pons, Madrid, 2003, pp. 29 a 50.

¹² Los intentos por parte de la *National Conference of Commissioners on Uniform State Law* y el *American Law Institute* no han fructificado, a diferencia de lo que sucede, del registro de cargas sobre bienes muebles.

¹³ En algunos estados, como Louisiana, no hay *counties* sino *parishes* y en Alaska hay *boroughs*.

¹⁴ Una rápida consulta en Google (hecha el 2-8-2014) de los términos “county recorders” arroja un largo listado de *county recorders*, cada uno con su página web, sus requisitos de inscripción, elaboración de copias, publicidad de los registros, etc.

¹⁵ PETERSON, Christopher L., “Foreclosure, subprime mortgage lending, and the mortgage electronic registration system”, *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 78, 2010, p. 1405.

¹⁶ SLESINGER, Phyllis K. y MCLAUGHLIN, Daniel, “Mortgage Electronic Registration System”, *Idaho Law Review*, Vol. 31, 1995, pp. 805 y 808.

“conocimiento” (*notice*) diferentes¹⁷ o que sean un registro de colección de documentos en lugar de colección de títulos y, además, de base personal¹⁸. A ello cabe añadir que dado que muchos condados siguen llevando los registros en papel, las búsquedas deben hacerse, por ejemplo, por parte del prestamista, en la lista de los que han recibido títulos en orden cronológico inverso hasta que surge el nombre del prestatario (propietario) para comprobar si éste consiguió efectivamente la finca de otro, el cual a su vez se busca de quien recibió la finca y así remontándose hasta encontrar una raíz válida del título. Y luego, el prestamista efectúa una segunda búsqueda en el otro listado para hallar si alguno de los propietarios pasados o presentes habían enajenado o gravado la finca a un tercero antes que aceptar la hipoteca sobre la finca del prestatario para eliminar cualquier posibilidad de que un tercero tenga un derecho prioritario inscrito¹⁹. Es decir, se convierte en un sistema poco eficaz y eficiente.

b) El **sistema bancario** norteamericano. Tradicionalmente, es estructuralmente débil²⁰ por lo atomizado y poco diversificado (financiera y geográficamente) de sus operaciones, hasta el punto de que en la crisis de los depósitos de finales de los 80 y principios de los 90 (*lending long, borrowing short*) del siglo XX quebraron unas 2.000 entidades de crédito²¹. La creación de las tres GSEs (ver Figura 1) fue, precisamente, reacción a esto, para evitar la gran dependencia en los depósitos de las atomizadas entidades de crédito (y, por lo tanto, de los avatares de la economía local), centralizando la titulización mediante la adquisición masiva de préstamos hipotecarios, su agrupación y emisión a nivel internacional. Desde finales de 2007 a abril de 2010 han quebrado 129 bancos y S&L en Estados Unidos, más 26 cooperativas de crédito entre abril de 2007 y septiembre de 2009²². Creo que FRANKEL²³ lo expone bien: el sistema financiero norteamericano basado en innovación, competitividad, transparencia y persecución (por parte de la SEC, como reguladora del mercado), a la luz de los hechos, ha fracasado y debe ser revisado.

c) El débil **marco legal de la titulización**. Durante estos años no ha existido en Estados Unidos una ley única sobre titulización, al estilo por ejemplo de nuestra LMH, de manera que ha funcionado con la “libertad” que le ha facilitado un sistema legal parcheado e incompleto, que confía básicamente en la voluntad de las partes, en los contratos. Así, para que las GSEs pudiesen adquirir las hipotecas de las entidades prestamistas con el fin de que éstas pudiesen refinanciarse adecuadamente y reducir su riesgo de impago (y quiebra), se generó la subsiguiente necesidad de estandarizar dichas hipotecas (para facilitar las transacciones y posterior agrupación en *pools*), bajar

¹⁷ Algunos estados son “notice states” de manera que requieren que el tercer adquirente sea oneroso y de buena fe, es decir, no tenga constructive notice de la existencia de una previa hipoteca. La *constructive notice* se adquiere normalmente con el registro de la previa hipoteca. En algunos estados también es posible que el subsiguiente adquirente o hipotecante pueda tener *inquiry-notice*, es decir, que conociese por algún medio extrarregistral (hechos) la existencia de una hipoteca previa. Y finalmente hay estados en los que rige la *race-notice*, es decir, el subsiguiente adquirente o hipotecante adquiere sin conocer registral o extrarregistralmente y además inscribe antes que el titular de la hipoteca anterior (PETERSON, “Foreclosure...”, p. 1394).

¹⁸ La mayoría de los registros de condado tienen dos índices: uno con un listado del nombre de todos aquéllos que han inscrito un título en un determinado ámbito temporal, y otro con el nombre de aquéllos que han recibido un título y lo han inscrito.

¹⁹ Ver el procedimiento en PETERSON, “Foreclosure...”, pp. 1365 y 1366.

²⁰ Incluso en los años de bonanza de 1921 a 1928 quebraron 5.055 bancos, mientras que entre 1929 y 1932, lo hicieron 5.761 más.

²¹ SEIDMAN, William, “The world financial system: lessons learned and challenges ahead”, *History of the eighties – Lessons for the future*, Federal Deposit Insurance Corporation, Vol. II, 16-1-1997, pp. 55 a 58.

²² Fuente: http://en.wikipedia.org/wiki/List_of_acquired_or_bankrupt_United_States_banks_in_the_late_2000s_financial_crisis (consulta, 2-8-2014).

²³ FRANKEL, Tamar, “Regulating the financial markets by examinations”, en MITCHELL Lawrence E. y WILMARTH, (eds.), *The panic of 2008. Causes, consequences and implications of reform*, Edward Elgar Publishing, UK y USA, 2010, p. 219.

su nivel de exigencia para generalizar el préstamo (política de generalización de vivienda en propiedad) y, sobre todo, “relajar” las reglas para ceder millones de hipotecas sin necesidad de acudir a las normas tradicionales del *common law* (ej. en ocasiones, cesión de crédito –*promisory note*- e hipoteca) y del sistema registral descrito (ej. necesidad de inscribir cada cesión), al parecer “excesivamente” rigoristas para la industria financiera. Piénsese, no obstante, que esta línea de razonamiento no está muy alejada de la “invención” de las participaciones hipotecarias ya en 1981 de nuestro art. 15 LMH en relación con el art. 149 LH²⁴. Con la finalidad de “relajar” las normas registrales nació MERS²⁵. Si esto pasó en la originación y cesión de hipotecas, lo mismo puede predicarse de la indefinición legal de las GSEs, del “blindaje” de las “opiniones” de las agencias de calificación y, en general, de la desregularización bancaria y financiera²⁶.

²⁴ NASARRE AZNAR, “Los requisitos de los créditos...”, pp. 430 y 431

²⁵ *Vid infra*. La propia MERS afirma que fue “created by the mortgage banking industry to streamline the mortgage process by using electronic commerce to eliminate paper” (disponible en <https://www.mersinc.org/about-us/about-us>, visitado 2-8-2014).

²⁶ *Vid infra*. Alan Greenspan, presidente de la Reserva Federal de Estados Unidos entre 1987 y 2006, ha sido siempre un ferviente defensor de la desregularización financiera, lo que le ha valido por ello estar en la lista de “Time” entre los 25 responsables de la crisis financiera (<http://content.time.com/time/specials/packages/completelist/0,29569,1877351,00.html>; visitado 2-8-2014), lejos de la portada que le dedicó el 15-2-1999 y al que se le colocaba en el “Comité para salvar el mundo”. En GREENSPAN, Alan, *The age of turbulence*, 2008, Reino Unido y Estados Unidos, pp. 524 y 528 sigue defendiendo, incluso tras el estallido de la crisis, la autoregulación bancaria y sigue poniendo en duda que la Fed pueda funcionar como un regulador que de estabilidad al sistema, aunque luego parece haber admitido errores en su razonamiento.

LA VIVIENDA EN PROPIEDAD COMO CAUSA Y VÍCTIMA DE LA CRISIS HIPOTECARIA

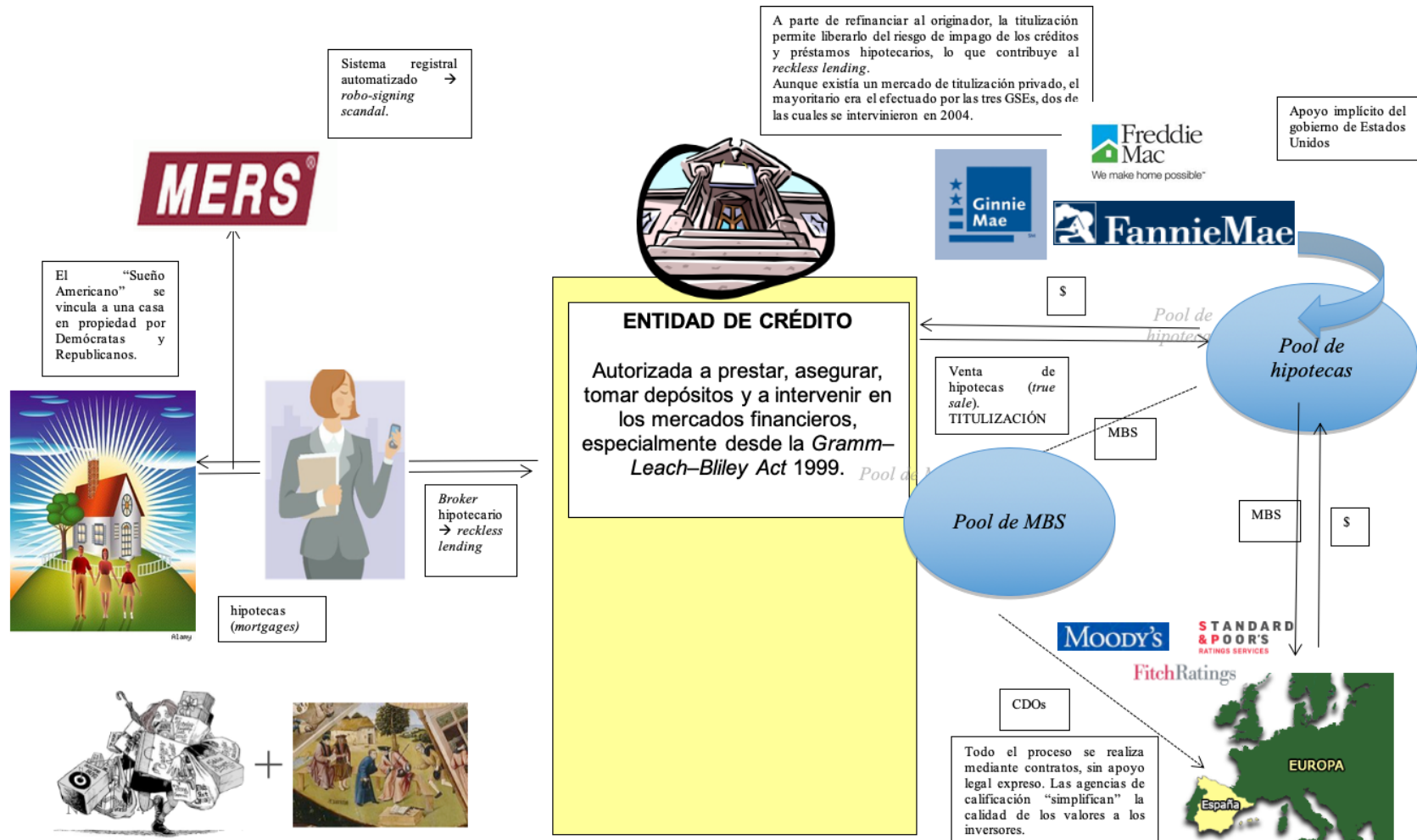


Figura 1. Un proceso de titulización hipotecaria estándar en Estados Unidos, destacándose protagonistas y situaciones que han posibilitado la originación e internacionalización de la presente crisis. Fuente: elaboración propia.

Es transversal a estos tres factores un cuarto imprescindible para comprender cómo se ha desencadenado esta “tormenta perfecta”, atendiendo a los pocos corsés jurídicos que tenía el mercado hipotecario en Estados Unidos: el objetivo político de la generalización descontrolada de la vivienda en propiedad. Este objetivo ha sido compartido por los responsables políticos españoles desde la Guerra Civil hasta, por lo menos, 2013, año en el que el Plan estatal de Vivienda 2013-2016 apuesta únicamente por el alquiler y la rehabilitación y año en el que se reforma la LAU y la normativa hipotecaria de manera sustancial²⁷.

Efectivamente, tanto el partido Republicano como el Demócrata estadounidenses tenían como objetivo la generalización de la vivienda en propiedad y, en definitiva, como la mejor forma de vida. Bill Clinton decía en 1994²⁸ que: “*Más americanos deberían tener sus propias casas, por razones que son económicas y tangibles, y razones que son emocionales e intangibles, pero que van al corazón de lo que significa albergar, alimentar, expandir el Sueño Americano*”. Con este mensaje en mente, los norteamericanos concibieron a la vivienda como una mera *commodity* más, que podían/debían adquirir, si querían conseguir su ansiado “Sueño Americano”.

No obstante, la concesión de préstamos hipotecarios a personas sin patrimonio, sin ingresos o, incluso, sin trabajo (NINJA), conlleva un alto riesgo de impago (*credit default risk*) que naturalmente ninguno de los prestamistas institucionales norteamericanos tenían intención de asumir, más teniendo en cuenta que la última gran crisis bancaria norteamericana acabó con más de 2.000 bancos quebrados, lo que ya había revelado, como se ha dicho, lo frágil y atomizado de su sistema bancario.

Fue así como en los años 70, el gobierno norteamericano alentó y fomentó la creación de tres grandes sociedades (Fannie Mae, Freddie Mac y Ginnie Mae, las GSEs o *government-sponsored enterprises*) que se encargarían de adquirir todos los préstamos hipotecarios de los prestamistas. Éstos, para llegar a todos los ciudadanos, no dudaron en contratar los servicios de los *brokers* hipotecarios, los cuales cobraban a comisión por préstamo cerrado, lo que claramente incentivó las malas prácticas crediticias (*reckless lending*).

No obstante, esta transmisión de cientos de miles, millones, de créditos hipotecarios a básicamente tres entidades (existía –ya es realmente anecdótico desde 2007- también un mercado privado de titulización, pero era muy minoritario en relación al volumen de la actividad de las “tres grandes”) no podía hacerse con sencillez, dado que, como hemos comentado, el sistema registral norteamericano es arcaico. De manera que lo hicieron a través de MERS (registro de la propiedad privado creado por la gran industria del mercado hipotecario), pero con el problema de que a través de MERS solo se cedía la hipoteca y no el préstamo (*promissory note*). Esto no entrañaba especial problema, hasta que llegaron las ejecuciones y algunos tribunales no dejaron a MERS ejecutar, forzándola (a ésta y a sus socios) a forjar documentos falsos de títulos de crédito, lo que fue conocido en 2011 como el *robo-signing scandal*.

Pues bien, sorteada la dificultad de la transmisión masiva de créditos hipotecarios (algo tampoco bien resuelto en España²⁹, ni, en general, los países que más han venido utilizando la titulización, como Francia o el Reino Unido), Fannie Mae, Freddie Mac y Ginnie Mae debían buscar la manera de

²⁷ Básicamente por haber ido moldeando desde entonces, y de manera progresiva, un mercado de propiedad seguro, asequible y con apoyos públicos, lo que no ha sucedido con el mercado de alquiler. Ver en este mismo ejemplar NASARRE AZNAR Sergio, GARCÍA, María Olinda y XERRI, Kurt, “¿Puede realmente ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa Portugal-España-Malta”, *Teoría y Derecho: Revista de pensamiento jurídico*, 2014.

²⁸ Presentación de la “National Partners in Homeownership” frente a la *National Association of Realtors*, Washington D.C.

²⁹ NASARRE AZNAR, “Los requisitos de los créditos...”, pp. 430 y 431.

financiar todas estas adquisiciones masivas. Y lo hicieron a través de la emisión de MBS (*mortgage-backed securities*). Y, naturalmente, los adquirentes de MBS deberían estar dispuestos a recibir por ellas unos rendimientos menores de los que les correspondería por su riesgo real. Y dado que todo se hacía contractualmente, sin una ley especializada que avalase todo el proceso, era muy difícil mostrar el riesgo que entrañaban las MBS, más cuando éstas aún se estructuraban más y se agrupaban financieramente para emitir CDOs (*collateralized debt obligations*).

Para conseguirlo, necesitaban dos cosas. Primera, conseguir mostrar que sus MBS contaban con el respaldo del gobierno de Estados Unidos, de manera que se mostrasen garantizadas, seguras. Segunda, que terceros evaluaran el riesgo de dichos valores de manera comprensible para el mercado. De este modo, las tres GSEs comercializaron sus valores hipotecarios “con la garantía implícita” del Gobierno de Estados Unidos y contaron con la labor de los *gatekeepers* privados, las tres grandes agencias de calificación (Moody’s, Standard & Poor’s y Fitch Ratings), que consistía básicamente en “valorar” el riesgo de cobro financiero las MBS (entre otros valores, empresas países, etc.). Resultó finalmente, que Fannie Mae y Freddie Mac tuvieron que ser intervenidas en 2004 por el Gobierno norteamericano y colocadas bajo tutela, dado que el supuesto apoyo implícito del Gobierno era totalmente insuficiente para cubrir la enorme deuda que habían contraído. Y también resultó muy dudosa la labor de las tres agencias de calificación (blindadas de responsabilidad civil desde los inicios de los 80), puesto que no se limitaban –pese a sus *disclaimers*– a valorar las emisiones según si se cumplirán las expectativas de cobro de los inversores sino que colaboraban con los emisores para “convertirlas” en “triples A”, de manera que entran en el ámbito de la “representación fraudulenta” (*misrepresentation*) de la realidad, lo que poco a poco va quedando revelado en el caso Calpers. Éste es el mayor fondo de pensiones de Estados Unidos que perdió \$800 millones entre 2006 y 2007 al realizar inversiones confiando en los *ratings* de las tres agencias. Mientras que con Fitch llegó hace unos meses a un acuerdo a cambio de información privilegiada y desistió de la demanda, ésta prosigue en abril de 2014 contra Moody’s y S&P’s³⁰.

El hecho es que estas MBS y CDOs, “convenientemente” evaluadas y con el supuesto respaldo del gobierno norteamericano, fueron vendidas a inversores institucionales internacionales, entre ellos grandes bancos europeos, especialmente alemanes, franceses y británicos. Las MBS funcionan, en cuanto al riesgo de impago (*default risk*) con un sistema *pass-through*, es decir, que quienes sufren las pérdidas que se generan al inicio de la cadena (recordemos, los préstamos hipotecarios) son los tenedores de las MBS y CDOs. El sistema de titulización hipotecaria es ideal para Estados Unidos: mientras funciona, toda la financiación que necesitan sus entidades de crédito venía de inversores internacionales, al tiempo que cuando se suceden los impagos son estos mismos quienes los sufren.

Y esto es precisamente lo que sucedió a mediados de 2007. La maquinaria de concesión sucesiva de préstamos hipotecarios norteamericana quedó súbitamente parada cuando los prestamistas se negaron a refinanciar más los préstamos hipotecarios existentes, especialmente los más arriesgados (*sub-prime*). Éstos eran, básicamente, los que superaban el 80% LTV y, más concretamente, las denominadas *piggy-back mortgages*, aquéllas que se concedían sobre el 20% LTV restante de una hipoteca *prime*. Y tal negativa fue debido a que los precios del mercado inmobiliario se estancaron y ya no subían más, lo que impedía refinanciar los préstamos a unos prestatarios acostumbrados a ello. Piénsese que el “sistema de consumo” general norteamericano está basado en un endeudamiento continuo de sus ciudadanos, contralado por otras tres grandes compañías (TransUnion, EquiFax y Experian).

³⁰ Ver <http://www.bloomberg.com/news/2014-04-09/s-p-moody-s-say-calpers-looking-for-ratings-scapegoat.html> (visitado 22-7-2014).

En cualquier caso, parada abruptamente la refinanciación de préstamos hipotecarios, éstos se empezaron a impagar. Naturalmente, aquéllos que sufrían la pérdida financiera por el impago no eran los prestamistas, puesto que habían cedido sus hipotecas a las tres GSEs, ni éstas, puesto que habían emitido las MBS y luego reestructuradas en CDOs; eran los adquirentes de estos valores los que, de repente, vieron como sus triples A se convertían en valores especulativos, que habían perdido todo su valor en el mercado (nadie los quería), de manera que sufrieron grandes pérdidas contables (*write downs*). De este modo, las pérdidas globales de los bancos internacionales y de otras entidades financieras derivadas de los valores titulizadores norteamericanos se estimó en un primero momento (2009) en \$2,7 billones³¹. En Europa, tres grandes bancos británicos perdieron 31,8 miles de millones de dólares; dos grandes bancos suizos perdieron, a su vez, 62,3 mil millones de dólares y otros 41,1 miles de millones de dólares perdieron tres grandes bancos alemanes hasta diciembre de 2008, todo ello debido directamente a la crisis *sub-prime* norteamericana³².

Evidentemente, el mercado hipotecario estadounidense también se vio altamente perjudicado, debido a no poder seguir vendiendo sus MBS y CDOs en el mercado internacional, de manera que cesó inmediatamente la refinanciación y adquisición de préstamos por las GSEs, que se sumó a la situación de intervención que, como hemos dicho, sufrían éstas desde 2004. Esto acabó de colapsar la concesión de préstamos y refinanciación, provocando sonoras quiebras o intervenciones como las de grandes aseguradoras de préstamos hipotecarios (ej. AIG³³), provocando aún más impagos de préstamos, más ejecuciones, más recalentamiento del mercado inmobiliario norteamericano y bajada de precios, más *walkers* (los prestatarios en *negative equity* que impagan los préstamos aún pudiendo pagar), y más debilidad del sistema hipotecario y de las MBS y CDOs emitidas, entrando en una espiral de crisis global de la cual, curiosamente, no se han resentido, al menos públicamente, las agencias de calificación, mientras que la titulización norteamericana y, en consecuencia, la internacional, aún no se ha recuperado.

3. La vivienda como víctima de la crisis: las medidas que la van perfilando como objeto del Derecho

El art. 47 de la Constitución Española (en adelante, CE) no define qué es una vivienda. A pesar de ello, esto no ha impedido al legislador desarrollarlo, por un lado a través del derecho privado (ej. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos de 1994³⁴ -en adelante, LAU- y LH) y, por otro, a través del derecho público (ej. planes estatales de vivienda). Es decir, se ha hecho “política” privatista y publicista de vivienda sin saber exactamente lo que es.

³¹ INTERNATIONAL MONETARY FUND, *Global Financial Stability Report (GFSR)*, Abril 2009, p. 11 (disponible en <http://www.imf.org/external/pubs/ft/gfsr/2009/01/pdf/text.pdf>). Todas las cifras en este trabajo se expresan como el sistema Europeo.

³² COX, Jason, FAUCETTE, Judith y VALENZUELA LICKSTEIN, Consuelo, *Why Did the Credit Crisis Spread to Global Markets?*, 2010, p. 18.

³³ Que desde 2008 a diciembre de 2012 fue recapitalizada por el Gobierno de Estados Unidos (Ver http://www.aigcorporate.com/GInAIG/owedtoUS_gov_new.html#; consulta el 4-10-2013).

³⁴ BOE núm. 282, 25-11-1994, p. 36129.

Además, tampoco puede extraerse un concepto unitario de “vivienda” para España. Lo más aproximado lo hallamos en la normativa sectorial (LAU³⁵, tributaria³⁶, etc.) y en la autonómica³⁷. Existen, incluso, documentos a nivel internacional³⁸ que se aproximan a dicho concepto. Lo que sí queda evidenciado es que cada norma se refiere a “vivienda” como a una cosa distinta, con requisitos y componentes diferentes.

Nos aproximaremos en este punto a cómo la vivienda, como objeto del derecho, se ha ido moldeando a raíz de la crisis. Piénsese, por ejemplo, que antes de la Ley 1/2013 no existía a nivel legal (sí algunas cuestiones parciales a nivel financiero, por ejemplo, el art. 5.2 LMH, o a nivel registral, por ejemplo, en el art. 91 Reglamento Hipotecario, RH³⁹, el art. 107.11 LH sobre la hipotecabilidad de los pisos en propiedad horizontal o la DA 1ª Ley 41/2007 que requiere que se ha vivienda habitual el objeto de la hipoteca inversa⁴⁰) diferencia relevante alguna (ej. mayor protección del deudor hipotecario) entre hipotecar una primera o una segunda residencia o un local comercial⁴¹. Lo sigue sin diferenciar el Código Civil en sus preceptos, salvo excepciones, como, por ejemplo, cuando se refiere a conceptos como “vivienda familiar” en el ámbito del Derecho de familia. Véase, incluso, la cuestionable reciente STC 4-11-2013⁴², en la cual el TC evita aplicar el caso *Yordanova et al vs Bulgaria* 24-4-2012⁴³

³⁵ Su art. 2.1 establece que “Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, con lo que se hace referencia únicamente al concepto jurídico indeterminado de “edificación habitable”.

³⁶ En este sentido, el apartado 1º del art. 41.bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (BOE núm. 78, 31-3-2007, p. 14097), establece que “Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años”.

³⁷ En este sentido, el art. 25.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, de vivienda de Andalucía (BOJA núm. 54, 19-3-2010, p. 5) establece a efectos de actuar sobre las viviendas deshabitadas que “se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones” (art. 7.1); la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (BOE núm. 132, 31-5-2010, p. 46893) define la vivienda para actuar sobre las viviendas deshabitadas de forma similar: “toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones” (art. 42bis.1); y la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la Vivienda en Cataluña (BOE núm. 50, 27-2-2008, p. 11653) la define como “toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente Ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación”.

³⁸ *Vid infra*.

³⁹ D 14-2-1947, BOE núm. 106, 16 de abril.

⁴⁰ *Vid. infra*. Los riesgos que precisamente esto comporta.

⁴¹ Así, DELGADO RAMOS, Joaquín, *Especialidades en la constitución y ejecución de hipotecas sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013*, 29-1-2014, disponible en www.notariosyregistradores.com (consulta 20-10-2014) señala que “La normativa vigente establece una serie de peculiaridades de gran importancia cuando el bien inmueble que se trata de hipotecar (o posteriormente ejecutar) sea la vivienda habitual. Pero no define con claridad ese concepto, ni a qué persona o momento temporal va referida tal cualidad, ni en qué momento o a través de qué incidente procesal podrá o deberá acreditarse tal extremo”, lamentándose de que sí existe en el ámbito del derecho fiscal e indicando que “no existe tal definición de vivienda habitual particularizada a los efectos de la normativa de ejecución hipotecaria” y tiene que recurrir a la interpretación “gramatical y finalista” de la norma (Ley 1/2013). En cualquier caso, no tiene un concepto unitario y común en la normativa para recurrir a él.

⁴² RTC 2013\188.

⁴³ Demanda 25446/2006.

señalando que el caso *sub iudice* no tenía nada que ver con la discriminación racial, sin entrar en relacionar el art. 18.2 y art. 8 Convención Europea de Derechos Humanos (ambos sobre intimidad e inviolabilidad del domicilio) con los arts. 39 (protección de la familia y menores) y 47 CE; es decir, el TC no encontró relación entre los conceptos de desahucio, domicilio, vivienda y familia.

Lo que sí que conocemos, hasta cierto punto, son los efectos negativos sobre la vivienda en propiedad. En estados Unidos, en 2006, la tasa de ejecuciones hipotecarias residenciales se situaba en el 1%, subiendo en 2010 al 4,63%. La tasa de dudosidad (*delinquency*; al menos un mes impagado, sin tener en cuenta las hipotecas en ejecución) media se establecía en el 8,57%, también a finales de 2010⁴⁴, siendo de un 23% para las *subprime*⁴⁵. En 2014, la dudosidad de las hipotecas residenciales se sitúa en el 6,11% y las ejecuciones hipotecarias residenciales en marcha en el 2,65%, en tanto que las iniciadas están ya a niveles de 2006⁴⁶. Según FOX⁴⁷ para aquellos propietarios, especialmente aquellas personas de ingresos bajos, minorías y vulnerables, que han perdido o van a perder su vivienda y con ella todos los valores y aspectos asociados, se ha convertido en una “Pesadilla Americana”.

En Europa aún no existen datos claros del impacto de la crisis en las ejecuciones hipotecarias de vivienda de las familias. Una primera percepción⁴⁸ es que mientras en unos países las ejecuciones han subido perceptiblemente debido a la crisis (ej. España), otros, también muy afectados, no ha subido tanto, como Irlanda, Portugal o Chipre.

En España, la tendencia de la dudosidad es contraria a la que se experimenta en Estados Unidos, que alcanzó su máximo en 2009 (alrededor del 9%) pero que, como se ha dicho, ha bajado desde entonces, situándose en 2014 en el 6,11%. Así, mientras que la dudosidad de hipotecas sobre vivienda familiar en España se situaba en 2010 alrededor del 2,5%, en marzo de 2014 se sitúa en el 6,28%⁴⁹.

A. Aproximación al concepto de “vivienda”

Siguiendo el completo estudio de FOX⁵⁰, hay diferentes dimensiones para comprender el concepto “vivienda” (*home*, entendido como el lugar donde uno vive permanentemente). Parece que la vivienda/hogar = refugio + factor x. Aunque parece importante determinar cuál es el “factor x” (elemento moral o espiritual), el “factor refugio” (*shelter*) es esencial, porque es el aspecto material de la ecuación. Este último da el soporte físico, mientras que el “factor x” le da al usuario o al inversor un valor adicional (lo que la vivienda representa para ella), que se añade al valor físico. Esta distinción es importante, por ejemplo, para utilizar el concepto de “sinhogarismo” en lugar del concepto

⁴⁴ Ver la estadísticas de la Mortgage Bankers Association en <http://www.mbaa.org/ResearchandForecasts/ProductsandSurveys/NationalDelinquencySurvey.htm> (visitado el 22-7-2011).

⁴⁵ SCHWARTZ, Alex, “Lessons from the housing crisis”, *Family & Consumer Sciences Research Journal*, Vol. 40, Núm. 1, septiembre 2011, p. 6.

⁴⁶ MORTGAGE BANKERS ASSOCIATION, *Delinquency and Foreclosure Rates Continue to Improve*, 5-5-2014, <http://www.mba.org/NewsandMedia/PressCenter/88228.htm> (visitado 2-8-2014).

⁴⁷ FOX O’MAHONY, Lorna, “Homeownership, debt and default: the affective value of home and the challenge of affordability”, *Affordable housing and public/private partnerships*, Farnham, Surrey: Ashgate, 2009, p. 5. Disponible en <http://dro.dur.ac.uk/8457/1/8457.pdf?DDC117+DDC71+DDD19+DDC108+jjph66>.

⁴⁸ Desde 2014 existe el Proyecto de Investigación de Desahucios y Sinhogarismo para la Comisión Europea (EUROPEAN COMMISSION-EMPLOYMENT, SOCIAL AFFAIRES AND INCLUSION DG, Pilot project – Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions, Ref. VC/2013/0611) que tratará de evidenciar más datos sobre la cuestión.

⁴⁹ Ver AHE, *Tasas de dudosidad hipotecaria*, primer trimestre de 2014, julio 2014, p. 1.

⁵⁰ FOX O’MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home: Theories, Law and Policies*, Hart Publishing, 2007, pp. 132-180.

“sintecho” para definir a aquellos que carecen de vivienda: la persona desahuciada está perdiendo algo más que su “refugio”, pierde su vivienda, su hogar⁵¹.

Persiste la duda de si el término “vivienda” utilizado en el art. 47 CE incluye la idea de “hogar” que aquí utilizamos⁵². La interpretación de este derecho es tan compleja que el TS ha interpretado que “vivienda digna y adecuada” es un concepto jurídico indeterminado (STS 17-7-1990⁵³), al tiempo que tanto el TS como el TC han considerado al art. 47 CE como un principio programático, que no puede ser protegido como derecho fundamental (STS 31-1-1984⁵⁴, ATC 20-7-1983⁵⁵ y ATS 4-7-2006⁵⁶).

En cualquier caso, debemos reconocer que para tratar adecuadamente desde un punto jurídico a la vivienda, tenemos que tener en cuenta su carácter multidimensional: es una construcción, un territorio a proteger y una identidad. Veamos cómo nuestro derecho trata a la vivienda desde cada una de las perspectivas.

B. La vivienda como una entidad física, como una construcción

De acuerdo con el Comentario General núm. 4 de el Comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (ONU-DESC)⁵⁷, la “adecuación” de una vivienda es una cuestión compleja, dado que cubre multitud de aspectos, como la estabilidad en la tenencia, su asequibilidad y su adecuación cultural. Su adecuación física también se considera un elemento clave: la vivienda debe ser habitable, accesible, con disponibilidad de servicios, con materiales adecuados, infraestructura y localización.

Diversos aspectos relacionados con la adecuación física han sido tratados desde el derecho privado. Mencionamos dos casos:

a) No fue hasta 1999 cuando España adoptó una legislación completa y, hasta cierto punto, clara, en relación a las obligaciones y responsabilidades en relación a la adecuación de la construcción

⁵¹ En este mismo sentido, los tipos de *sinhogarismo* doctrinalmente más aceptados son los que recoge la tabla ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) elaborada por FEANTSA (disponible en: <http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en>; consulta el 3-8-2014). De los 13 tipos, solamente uno se refiere a los “sintecho”, es decir, aquéllos que duermen al raso. En el resto, los afectados tienen un techo pero no tienen una vivienda (ej. *infravivienda*, en una institución de acogida, con la familia o amigos, en una estructura temporal, etc.). Precisamente este concepto de vivienda que va más allá que el refugio está detrás del innovador programa “housing first” de erradicación del *sinhogarismo*. Ver sobre ello el informe RED MADRILEÑA DE LUCHA CONTRA LA PROBREZA Y LA EXCLUSIÓN SOCIAL EAPN MADRID, *El modelo de housing first, una oportunidad para la erradicación del sinhogarismo en la Comunidad de Madrid*, junio 2013, p. 5, disponible en <https://www.raisfundacion.org/sites/default/files/INFORME%20HOUSING%20FIRST%20final.pdf> (consulta, 20-10-2014).

⁵² De hecho, la traducción oficial de la CE al inglés utiliza el término “housing” en lugar del de “home” (http://www.congreso.es/portal/page/portal/Congreso/Congreso/Hist_Normas/Norm/const_espa_texto_ingles_0.pdf; visitado el 14-6-2013). Tampoco ayuda la definición de “vivienda” que da la RAE: “Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”.

⁵³ RJ 1990\6566.

⁵⁴ RJ 1984\495.

⁵⁵ RTC 1983\359 AUTO.

⁵⁶ JUR 2006\190875.

⁵⁷ *General Comment No. 4: The Human Right to Adequate Housing (Art. 11(1))*, Report of the U.N. Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 6th Sess., 114–20, U.N. Doc. E/1992/23 (1991). Muchos otros documentos internacionales se refieren al concepto de “vivienda adecuada”, como el art. 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos 1948 o el art. 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU de 16-12-1966. Ver la discusión completa en KENNA, Padraic, “Housing Rights-The New Benchmarks for Housing Policy in Europe”, *The Urban Lawyer*, Núm. 37, 2005, pp. 94-97.

de edificios. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación⁵⁸ puede considerarse un acierto, al sistematizar la tradición jurisprudencial sobre la responsabilidad de la construcción basada en el escueto art. 1591 CC, aunque desde luego, hay margen para la mejora en diversos aspectos. Como ejemplo, la SAP Tarragona 20-12-2011⁵⁹ evidencia que, tras 12 años, los roles de los profesionales que toman parte en el proceso constructivo aún no están debidamente diferenciados. En relación a la calidad de la construcción, el 29-3-2006 entró en vigor el Código Técnico de la Edificación, que sistematizaba de manera omnicomprendensiva los requisitos constructivos. Esta medida, no obstante, llegó tarde, dado que el *boom* inmobiliario (1995-2007) estaba a punto de finalizar⁶⁰.

b) El art. 2 LAU claramente especifica que la vivienda debe ser “habitable” para ser objeto de arrendamiento urbano. No obstante, no da ningún criterio para fijar dicha “habitabilidad”. En las CA con “cédulas de habitabilidad” los requisitos para su obtención pueden servir para guiar las condiciones de habitabilidad mínimas. Así, por ejemplo, según art. 26.2 Ley 18/2007, de vivienda de Cataluña, es necesario disponer de cédula de habitabilidad para alquilar o vender una vivienda (sus características están en D 141/2012, 30 octubre⁶¹). De este modo, en las SSTs 9-5-1996⁶² y 3-6-2003⁶³ se apreció un *aliud pro alio* y una anulación por error obstativo por ausencia de condiciones de habitabilidad en viviendas compradas por falta de la cédula correspondiente. No obstante, en la SAP Valencia 5-6-2006⁶⁴ se consideró suficiente que el inmueble fuese habitable según las convenciones sociales, aunque no tuviese la cédula. Por último, debe destacarse el nuevo (desde Ley 4/2013) art. 17.5 LAU que altera, en cierto modo, al art. 2.1 LAU al autorizar un arrendamiento urbano si se hace con finalidad de rehabilitación, a pesar de que la vivienda no cumpla las condiciones de habitabilidad.

C. La vivienda como un territorio a proteger... aunque no siempre

El derecho civil español ha previsto tradicionalmente una serie de mecanismos para la protección de la propiedad y de la posesión de las fincas. Así, para los propietarios no poseedores contra poseedores no propietarios está la acción reivindicatoria (art. 348.2 CC); y para los poseedores legítimos, sean o no propietarios, se les conceden las posesorias del art. 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC, la de retener y la de recobrar, como en AAP Barcelona 5-11-2007⁶⁵ o SAP Tarragona 11-7-2005⁶⁶), existiendo también las no posesorias (como la negatoria, cuya regulación está extensivamente prevista en los arts. 544-4 ss. del Libro V Código Civil de Cataluña).

Pero más allá de la protección del inmueble físico, nuestra jurisprudencia también ha admitido la protección, a través del derecho privado, de derechos fundamentales relacionados con la vivienda

⁵⁸ BOE núm. 266, 6-11-1999, p. 38925.

⁵⁹ JUR 2012\98790. La víctima de unos daños constructivos no fue condenada en costas porque. A pesar de haber demandado al arquitecto y al arquitecto técnico y solo resultar condenado el primero, el tribunal consideró que era un error razonable del demandante, dado que los límites en la responsabilidad en la construcción no están aún claramente establecidos.

⁶⁰ Una evidencia del desinterés por los nuevos requisitos constructivos, más exigentes, fue que hubo un incremento anormal de concesión de licencias constructivas en España antes de que entrase en vigor, bajando éstas de manera abrupta cuando lo hizo (se concedieron en abril 5.200 licencias menos que en marzo de ese año, de acuerdo con el Ministerio de Fomento y el Colegio de Arquitectos Técnicos, disponible en <http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000>, visitado el 6-9-2013).

⁶¹ DOGC núm. 6245, 2-11-2012, p. 53432.

⁶² RJ 1996\3870.

⁶³ RJ 2003\5331.

⁶⁴ JUR 2006\270658.

⁶⁵ JUR 2008\40474, sobre invasión de banda de radio.

⁶⁶ JUR 2006\214198, sobre vecino que coloca puerta a acceso común.

(como la libertad, la intimidad o el libre desarrollo de la personalidad), como sucedió en la STS 29-4-2003⁶⁷ en relación a las inmisiones por ruido.

A menudo, no obstante, el derecho de propiedad colisiona con el derecho a la vivienda del no-propietario. En numerosas ocasiones el primero prevalece, a pesar de que, como es sabido, la CE no la da a ninguno de los dos el carácter de derecho fundamental (arts. 33.1, 47 y 53 CE). Un ejemplo de ello es la reciente Ley 4/2013 que reduce las protecciones de los arrendatarios o las sucesivas reformas en los últimos años de la LEC acelerando el proceso de desahucio de arrendatarios morosos⁶⁸; lo mismo en relación a comodatarios⁶⁹ u “okupas” (que es delito, art. 245.2 CP). No obstante, para estos tres supuestos existen ya resoluciones judiciales que van en sentido opuesto. Así, una conversión de precario en comodato, que acaba protegiendo al usuario de la vivienda en detrimento de los intereses del propietario, puede verse en SAP Tarragona 21-7-2008⁷⁰; el derecho a un arrendatario moroso a poderse quedar en la vivienda hasta que los hijos finalicen el curso escolar puede verse en JPI núm. 39 Madrid 6-3-2013⁷¹; y la privación del propietario de poder desposeer a unos “okupas” y hacerlo depender de una resolución administrativa, puede verse en la medida provisional de 15-10-2013 del caso del TEDH *Ceesay Ceesay and Others v. Spain*⁷².

A ello hay que añadir los límites tradicionales al dominio, como son las relaciones de vecindad. Un ejemplo son las disminuidas capacidades de uso que tienen los propietarios en una propiedad horizontal, debido a éstas⁷³. Y, además, también se suman unas limitaciones, ampliamente desarrolladas a raíz de la crisis de 2007, derivadas de la función social de la propiedad del art. 33.2 CE, que esencialmente acaba con la formulación de Bartolo de Sassoferrato (siglo XIV) del concepto de propiedad como el derecho a usar, disfrutar y abusar del bien (*Dominium est ius utendi fruendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*). Una clara aplicación del art. 33.2 CE que ha influido en la reducción del derecho del propietario a defender su bien ha sido la aprobación de tres normativas autonómicas⁷⁴ que prevén la expropiación de viviendas vacías precisamente por su falta de uso como tales.

D. La vivienda como identidad. La vivienda está donde está el corazón

Desde una estricta perspectiva tradicional del Derecho civil, la vivienda es un bien inmueble como cualquier otro (art. 334.1 CC). Ello le confiere una serie de características, como su hipotecabilidad,

⁶⁷ RJ 2003\3041. Siguiendo las resoluciones del ECHR 9 Diciembre 1994 (caso *López Ostra v Spain*, TEDH 1994\3), 8 Julio 2003 (caso *Hatton v United Kingdom*, TEDH 2003\40) y 2 Noviembre 2006 (case *Giacomelli v Italy*, TEDH 2006\64).

⁶⁸ Ver en este mismo ejemplar NASARRE, GARCÍA y XERRI, “¿Puede realmente ...”.

⁶⁹ Ver STS 30-10-2008 (RJ 2008\6924; paso de comodato a precario de la nuera del propietario tras el divorcio del hijo de éste).

⁷⁰ JUR 2008\353556.

⁷¹ AC 2013\726.

⁷² Estos casos se analizan con más detenimiento en NASARRE AZNAR, Sergio, “‘Robinhoodian’ courts’ decisions on mortgage law in Spain”, *International Journal of Law in the Built Environment*, 2015, en prensa.

⁷³ Ver una discusión a nivel europeo en VAN DER MERWE, C. (ed.), *Condominium, Trento Project*, Cambridge, Cambridge University Press, 2014, en prensa (<http://www.common-core.org/doc/CommonCoreGroups2013V01.pdf>; visitado el 3-10-2013).

⁷⁴ Arts. 42.6 y 7 Ley catalana 18/2007, 28 diciembre, sobre el derecho a la vivienda (DOGC 9-1-2008, núm. 5044, p. 1609), aunque estos preceptos fueron derogados a finales de 2012. Disposición Adicional 2ª del DL de Andalucía 6/2013, 9 abril, *de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda* (BOJA núm. 69, 11-4-2013, p. 67), cuyos efectos quedaron en suspenso por el TC en enero de 2014. Navarra también implementó una normativa parecida a la andaluza en 2013, en concreto, el art. 7 de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, BOE núm. 179, 27-7-2013, p. 55108, que añade la Disposición adicional décima -Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social- a la Ley 10/2010), y que también ha sido suspendida por el TC.

su publicidad a través del Registro de la Propiedad, un régimen especial de accesión (arts. 358 y ss. CC) y de donación (art. 633 CC), etc. Pero ningún precepto está previsto sobre su elemento “espiritual”, salvo alguna excepción.

La más tradicional ha sido en el ámbito del derecho de familia, a través del concepto de “vivienda familiar”, lo que no es de extrañar, por las numerosas distorsiones que el derecho de familia hace del derecho civil patrimonial, debido precisamente a las “peculiaridades” de las relaciones legales entre familiares. Así, en caso de crisis matrimonial, la vivienda familiar se atribuye a aquel de los esposos al que se le encarga la custodia de los hijos comunes (art. 96.1 CC); además, durante el matrimonio, la vivienda familiar no puede ser vendida sin el consentimiento de uno de los esposos, independientemente de quien sea el propietario (art. 1320 CC); y, finalmente, la vivienda familiar ha sido considerada como parte del derecho de alimentos debidos a los hijos del matrimonio (obligación de techo); todos ellos son ejemplos de excepciones de “vivienda como activo”, favoreciendo su elemento “espiritual”.

En el ámbito de los contratos y derechos reales, se ha visto una relevante “diferenciación” de la vivienda del resto de inmuebles solo a raíz de la crisis de 2007. Así, la Ley 1/2013 diferencia por primera vez en el ámbito hipotecario a las “vivienda habitual” del resto de inmuebles con la incursión de tal carácter en la escritura notarial de constitución de hipoteca. Así, el art. 3.1 Ley 1/2013 obliga a todos los notarios a incluir en la escritura de hipoteca que ésta se constituye sobre “vivienda habitual”. Y añade una presunción *iuris tantum*: si una vivienda se marca como “habitual” en su escritura de hipoteca, también se presume que es “vivienda habitual” en el momento en que se ejecuta dicha hipoteca. Las consecuencias de ser considerada “vivienda habitual” en virtud de la Ley 1/2013 son diversas, entre ellas: a) la tasa de interés de demora no puede ser superior a 3 veces el interés legal del dinero (es decir, en 2014, no pueden ser más de 12%, art. 3.2 la Ley 1/2013); b) como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria, los costos judiciales para el deudor no pueden exceder el 5% de la cantidad reclamada (art. 7.4 Ley 1/2013); c) en caso de incumplimiento, se produce una disminución forzosa de la deuda restante en caso de que la venta forzosa de la residencia no sea suficiente para cubrir toda la deuda (art. 7.5 Ley 1/2013); d) si no hay postores en la subasta pública después de una ejecución de vivienda habitual, la entidad de crédito puede adquirir la propiedad a cambio del 70% (a diferencia de sólo el 50% si no es vivienda habitual) del valor teórico de la propiedad (dispuesto en la escritura de hipoteca cuando se concedió la hipoteca) (art. 7.10 Ley 1/2013); etc. Además de esto, el art. 8 Ley 1/2013 extiende las protecciones del RDL 6/2012 (por ejemplo, de reestructuración de deuda forzada, los retrasos en los pagos y obligado *datio en solutum*) a más deudores en umbral de exclusión para evitar la ejecución hipotecaria de sus viviendas habituales.

Antes de estas nuevas reglas, el mismo o similar concepto al de “domicilio” se utilizaban tradicionalmente para aspectos concretos en las reglas generales de las obligaciones (art. 1171 CC⁷⁵), procesales (por ejemplo, para fijar cuál es el tribunal competente en un caso particular, como por ejemplo en art. 50.1 LEC⁷⁶), derecho público (por ejemplo, el art. 123-9 Ley 22/2010, 20 de julio, del Código de Consumidores de Cataluña⁷⁷, en relación con las condiciones constructivas e higiénicas de las viviendas y sus instalaciones), penal (art. 202 del Código Penal, la delito por entrar o permanecer domicilio de una persona sin su autorización merece una pena a partir de 6 meses a 2 años de prisión) o fiscal (por ejemplo, beneficios fiscales) (por ejemplo, DA 23 de la Ley 35/2006, 28 de noviembre⁷⁸).

⁷⁵ En defecto de pacto, el lugar de pago será el del domicilio del deudor.

⁷⁶ Salvo que la Ley disponga otra cosa, la competencia territorial corresponderá al tribunal del domicilio del demandado y si no lo tuviere en el territorio nacional, será Juez competente el de su residencia en dicho territorio.

⁷⁷ DOGC no. 5677, 23-7-2010.

⁷⁸ BOE no. 285, 29-11-2006, p. 41734. Establece que “se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a

Sin embargo, todo ello no conforma un *corpus* unitario y sistemático alrededor del concepto de “vivienda”.

4. La vivienda en propiedad puesta en cuestión

Si hemos comentado que una de las causas principales en la originación de la crisis ha sido la generalización de la vivienda en propiedad y que ésta está sufriendo, en gran medida, sus consecuencias, nos debemos plantear finalmente si la vivienda en propiedad sigue siendo una forma adecuada y universal para el acceso a la vivienda.

Aunque de ella se pueden predicar unos valores que a penas existen en otras formas de tenencia⁷⁹, lo cierto es que por primera vez a nivel europeo la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial⁸⁰ está advirtiéndole que ésta no puede ser forma de tenencia universal, al exigir en su art. 18 la necesidad de evaluación y superación del test de solvencia del futuro deudor hipotecario que, de no superarlo, no podrá contratar la hipoteca en cuestión. También lo ha hecho para España, aunque más veladamente, la Ley 1/2013 al decirle a las entidades de crédito que aquellos préstamos hipotecarios que superen el 80% LTV no pueden ser refinanciados mediante valores hipotecarios (art. 4.1.6 Ley 1/2013).

Obviamente la alternativa más destacada debería ser alquiler. No obstante, ello no ha sido así desde mediados del siglo XX ni previsiblemente será así, más allá del aumento coyuntural de los últimos años por el elevado desempleo y la falta de crédito disponible⁸¹, básicamente porque el alquiler en nuestro país, tal y como viene configurado en la LAU, especialmente en su versión de la Ley 4/2013, no es tan flexible ni tan asequible como parece y, además, pierde estabilidad desde dicha reforma.

Por lo tanto, se hace imprescindible hallar formas de tenencia eficaces entre el dominio y la propiedad, que aúnen estabilidad, flexibilidad y asequibilidad, como las que se han diseñado para el Código Civil de Cataluña⁸²: la propiedad temporal y la propiedad compartida. Si bien, por razones de extensión, se encuentran descritos más extensamente en otro lugar⁸³, describimos sus trazos básicos algo más abajo.

Finalmente, la propiedad utilizada en exclusiva (o prácticamente) como forma de tenencia en el acceso a la vivienda, puede entrañar una serie de riesgos y externalidades que nos vienen de la experiencia en otros países, como sucede con la hipoteca inversa, y puede impactar en diversas áreas de la realidad social, como el empleo.

A. La hipoteca inversa como riesgo para el dominio y externalidades negativas de éste

a) Los riesgos de la “hipoteca inversa”

pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas. Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha”.

⁷⁹ *Vid infra*.

⁸⁰ DOL núm. 60, 28-2-2014, p. 34.

⁸¹ Ver toda la discusión en este ejemplar en NASARRE, GARCIA y XERRI PONER, “¿Puede ser....”. Por extensión, nos remitimos a ella, donde se percibe en toda Europa una reducción de la tasa de vivienda en alquiler.

⁸² Que ha entrado recientemente en el Parlamento de Cataluña: <http://www.parlament.cat/web/activitat-parlamentaria/siap> (consultado el 4-8-2014).

⁸³ Ver NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor, “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Núm. 739, 2013, pp. 3063-3122.

Desde 2007 (DA 1ª de la Ley 41/2007⁸⁴) España tiene su propia regulación de la hipoteca inversa. Se trata de un tipo de hipoteca *equity-release* que implica que la entidad financiera paga una cuota al propietario, el cual se va “deshaciendo” correspondientemente del valor del inmueble. Se requiere que el propietario esté gravemente discapacitado (persona dependiente) o tenga por lo menos 65 años de edad.

Hay muchas cuestiones que rodean a esta figura. Por un lado, parece ser la institución ideal para complementar la pensión pública que los jubilados reciben del Estado a cambio de sus años de trabajo (y del pago de impuestos) y en compensación de la reducción de ingresos a esa edad. De hecho, los acontecimientos recientes en el campo de las subvenciones públicas para los jubilados (por ejemplo, la edad mínima de jubilación a los 67 años en lugar de 65, tal vez a 70 antes), evidencia, en primer lugar, que el sistema público de pensiones español es cada vez más insostenible (bajas tasas de natalidad, el aumento de expectativa de vida, altos niveles de desempleo, etc) y, en segundo lugar, que las alternativas (no sólo los planes de pensiones privados, sino también la hipoteca inversa)⁸⁵ serán cada vez más comunes para poder conseguir llevar una vida adecuada tras la jubilación.

Por lo tanto, es previsible que el uso de la hipoteca inversa será muy relevante en España debido a la combinación de alta tasa de vivienda en propiedad junto a pensiones públicas en regreso. Si tradicionalmente la vivienda en propiedad se ha vinculado a certeza (en derechos y obligaciones), seguridad (especialmente en momentos de necesidad, como el desempleo) y libertad (versión española de *my home is my castle*), con la hipoteca inversa adquiere una cuarta dimensión: un sistema de ahorro para capitalizar la vivienda cuando más se necesite (jubilación o dependencia), dado que la entidad bancaria paga al propietario la mencionada pensión.

No obstante, esta práctica no está exenta de riesgos. Existe un importante riesgo de malas prácticas bancarias en cómo se comercializan⁸⁶, teniendo en cuenta especialmente que el “público objetivo” son personas dependientes o de la tercera edad. Además de lo “adecuado” de la institución en sí misma: ¿es justo que, si el heredero no quiere o no puede pagar el monto desembolsado por el banco al propietario fallecido, la entidad de crédito obtenga el inmueble (en lugar del primero) por una cantidad posiblemente mucho menor que su valor?; y ¿es justo que todo el caudal hereditario del difunto dueño de casa sea responsable de la cantidad dada por el banco a este último (punto 6 DA 1ª de la Ley 41/2007)? Estas preguntas y tal vez algunas otras deben estar detrás de las dudas que planteaba el *EU Commission White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets 2007*⁸⁷ cuando se cuestionaba que: “*While acknowledging the potential economic role of equity release products (such as 'reverse mortgages'), the Commission is also aware that there are potential risks connected with equity release products*”.

A ello hay que añadirle un riesgo añadido de la relación entre vivienda en propiedad generalizada y pensiones públicas de jubilación en riesgo: si llega un punto en que las pensiones públicas deban quedar solamente para aquéllos que tengan una auténtica necesidad, ¿podrán quedar descalificados para su obtención los propietarios de viviendas porque podrán hacer valor de la misma, sin necesidad de desprenderse, hipotecándola inversamente? Independientemente de la discusión sobre si esta

⁸⁴ BOE no. 285, 29-11-2006, p. 41734.

⁸⁵ Ver FERNÁNDEZ, A. y GARCÍA, J., “La ‘franja naranja’ que hace insostenible el sistema de pensiones en España”, *El análisis de Sintetia*, 29-11-2012, disponible en <http://blogs.elconfidencial.com/economia/analisis-sintetia/2012/11/29/la-franja-naranja-que-hace-insostenible-el-sistema-de-pensiones-en-espana-10308> (visitado el 3-6-2013).

⁸⁶ O se comercializarán: dada la actual crisis de liquidez de las entidades de crédito, los pagos que éstas pueden efectuar se ven limitados, además de que estas hipotecas no son fácilmente refinanciables.

⁸⁷ Bruselas 18-12-2007, COM(2007) 807 final.

solución es o no adecuada, el hecho es que esta medida está ya presente en diversas políticas públicas en Estados Unidos.

Así, el *US Department of Housing and Urban Development* (HUD) afirma que las hipotecas inversas pueden ser útiles para complementar el sistema de Seguridad Social (ver su programa HECM⁸⁸). Pero, además, hay algunos programas públicos, como *Medicaid*, el *Supplemental Security Income* (SSI)⁸⁹ y otros esquemas asistenciales públicos basados en la necesidad de los beneficiarios (ej. asistencia energética y préstamos con fines específicos) que tienen en cuenta los ingresos obtenidos por hipotecas inversas para reducir la ayuda o para descalificar al solicitante propietario de vivienda para dichas ayudas⁹⁰.

Además, la experiencia en Estados Unidos es que los consumidores que contratan una hipoteca inversa (ej. mayores de 62 años, enfermos, etc.) están desprotegidos contra las malas prácticas bancarias, incluso desde la fase de marketing⁹¹. Y, finalmente, hay algunos factores que incrementan el peligro para el hipotecante de perder su vivienda. Así, no es cierto que las hipotecas inversas únicamente afecten la herencia del hipotecante o las, si se quiere, “expectativas” de sus herederos⁹²: el hipotecante debe satisfacer los gastos de constitución de la hipoteca, los impuestos del inmueble y los pagos del seguro; no puede vender el inmueble hipotecado; tiene que vivir en él (de lo contrario, la hipoteca se ejecuta); y los tipos de interés suelen ser más altos para las hipotecas inversas que para las ordinarias (ej. en principio, no pueden ser refinanciadas por valores hipotecarios a través de MBS o cédulas hipotecarias ordinarias)⁹³, que implica un importante riesgo de agotamiento del valor del inmueble. En este sentido, se ha comprobado que es especialmente arriesgada la situación del propietario de un inmueble en los primeros años de su jubilación, dado que, al carecer normalmente de otro inmueble, verá cómo el valor del suyo se irá agotando a medida que cumpla años o enferme⁹⁴.

Riesgos similares se perciben en Europa. Los productos *equity-release* están más desarrollados en los países europeos de *common law*, como el Reino Unido e Irlanda. Sus preocupaciones más importantes están relacionadas con la protección de consumidores. En particular, las obligaciones de proveer información, los costes de constitución de hipoteca, el anatocismo, las reglas de aceptación de amortización anticipada de las hipotecas inversas y el riesgo de insolvencia de las entidades de crédito (que podría impedir el completo pago de la pensión contratada). En Bélgica no se admiten ni tampoco son posibles en ninguna jurisdicción en las que las hipotecas no puedan garantizar obligaciones futuras⁹⁵.

⁸⁸ http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou.

⁸⁹ SSI es un programa consistente en un ingreso suplementario que ayuda a los mayores, los discapacitados y a aquellos con muy pocos ingresos o sin ellos. Verlo en <http://www.ssa.gov/ssi/>.

⁹⁰ CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, *Reverse mortgages. Report to Congress*, 28-6-2012, pp. 39-40. Ver también <http://reversemortgageguides.org/reverse-mortgage/myths/#5>.

⁹¹ Éste es el motivo por el que la *Consumer Financial Protection Bureau* efectúa recomendaciones a aplicar desde ese momento (CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, *Reverse mortgages*, pp. 116-118).

⁹² Si éstos no pagan la deuda contraída por el causante, no reciben el inmueble en la sucesión, el cual es vendido a un tercero por el prestamista a un tercero o, en algunas jurisdicciones, lo toma el propio prestamista.

⁹³ Las hipotecas inversas no generan un flujo de capital a favor del prestamista (a diferencia de las hipotecas ordinarias), que es necesario para satisfacer los rendimientos de las MBS y cédulas hipotecarias a sus tenedores. Además, las hipotecas inversas tienen un importante impacto en las necesidades de liquidez del prestamista, que debe poderse comprometer a pagar una pensión continua al hipotecante.

⁹⁴ STUCKI, B., *Statement for House Financial Services Subcommittee on Insurance, Housing and Community Opportunity. Hearing on Oversight of the Federal Housing Administration's Reverse Mortgage Program for Seniors*, 9-5-2012, p. 5.

⁹⁵ REIFNER, U. et al., *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*, Project No. MARKT/2007/23/H, Enero 2009, pp. 118-120.

Todo esto tiene (o debería tener) un importante impacto en la percepción que los ciudadanos tienen de propiedad como forma de acceso a la vivienda, especialmente en los países con altas tasas de ésta, como Estados Unidos, todos los de la Europa sur y oriental: ¿será la hipoteca inversa un desincentivador más de la vivienda en propiedad? A ello hay que añadir que la hipoteca inversa está expresamente excluida de la Directiva 2014/17/UE (considerando 16) sin más razón que “no comportan la concesión de crédito”, dejando a los hipotecantes sin las protecciones de la Directiva.

b) Vivienda en propiedad, economía sumergida y tasa de desempleo

A mediados de 2014, España tiene la segunda tasa de desempleo mayor de Europa⁹⁶: alrededor del 24,5% y, el juvenil a finales de 2013, se situaba en un 54,9%⁹⁷. A pesar de ello, la tasa de dudosidad de las hipotecas, como hemos visto, se sitúa en 2014 en alrededor del 6%, y creciendo.

Seguramente existirán diversas explicaciones económicas y/o sociológicas para comprender cómo un país en que más de la mitad de sus jóvenes no puedan trabajar o que un cuarto de su población activa tampoco siga, hasta cierto punto, funcionando y no se haya provocado, por ahora, una profunda quiebra social, con serios desórdenes⁹⁸. Solamente apuntar dos de ellas. La primera, la alta tasa de evasión fiscal, que representaba en 2012 un 24,6% (un incremento del 6,8% desde el inicio de la crisis), una de las más altas de Europa⁹⁹. Mucha de esta economía sumergida se ha generado en operaciones de compra-venta inmobiliaria¹⁰⁰. La otra, directamente relacionada con la alta tasa de la vivienda en propiedad y la solidaridad entre parientes (recordemos también la obligación de dar alimentos entre parientes, arts. 143 y 144 CC): dado que la mayoría de nuestros mayores tienen la vivienda en propiedad y pagada, resulta que el 27,9% de éstos viven con sus hijos en su propia casa (es decir, acogen a sus hijos) y un 40,4% ha utilizado su pensión para ayudar a sus familiares y amigos (mientras que eran “solamente” el 15,1% en 2009)¹⁰¹. Es decir, el Estado recauda poco y confía en las relaciones familiares y jurídico-privadas para paliar la problemática.

⁹⁶ De acuerdo con Eurostat, en cifras de junio 2014 (http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Unemployment_statistics).

⁹⁷ Es difícilmente concebible desde el exterior cómo un país puede funcionar con tal tasa de desempleo cuando, por ejemplo, el peor año para Estados Unidos desde el estallido de la crisis, en 2009, era del 9% y ello fue considerado en aquel país como una catástrofe.

⁹⁸ De hecho, España, fue incluida por la OIT entre los países europeos en los que más se ha incrementado el malestar social debido al alto desempleo entre 2010 y 2012, junto con Chipre, la República Checa, Grecia, Italia, Portugal y Eslovenia, habiendo éste subido en Europa un 12% desde el estallido de la crisis (OIT, *Snapshot of the labour market in the European Union 2013*, 8-4-2013, disponible en http://www.ilo.org/global/about-the-ilo/media-centre/issue-briefs/WCMS_209596/lang-en/index.htm, consultado el 4-8-2014).

⁹⁹ Ver SARDÁ, J., *La economía sumergida pasa factura. El avance del fraude en España durante la crisis*, 2014, disponible en <http://cd00.epimg.net/descargables/2014/01/29/323fc63650907548f7491c007d999b03.pdf> (visitado el 16-5-2014).

¹⁰⁰ Recordemos el fenómeno de “dar el pase” (http://www.lavozdigital.es/cadiz/prensa/20070109/temas/contra-fraude-fiscal-pone_20070109.html; visitado el 1-6-2013), que consistía en organizar transacciones sucesivas de inmuebles pero las intermedias no se inscribían ni eran controladas fiscalmente; solamente la última lo era. Otra muy común era incluir en la escritura notarial un falso bajo precio de venta del inmueble (para evitar, así, pagar los correspondientes impuestos y tasas) y pagar el resto en dinero en metálico, incluso dentro de dependencias notariales. Un primer intento de solucionar esto fue la Ley 36/2006, 29 noviembre, sobre medidas para prevenir el fraude fiscal (BOE núm. 286, 30 noviembre 2006); la norma clara y abiertamente reconocía que las transacciones inmobiliarias eran un sector importante de evasión de impuestos. La reforma no solo llegó tarde (el último año del *boom*) sino que resultó insuficiente, dado que una ulterior reforma tuvo lugar por Ley 7/2012, 29 octubre, BOE núm. 261, 10-10-2012) en la que se establecía que una forma “antes desconocida” de fraude era la de transmitir los inmuebles era mediante valores y no mediante la compra-venta de los mismos.

¹⁰¹ FUNDACIÓN ENCUESTRO. *Informe España* (Report Spain), 2013, pp. 227 y ss.

Por otra parte, la movilidad laboral sigue siendo baja en España, aunque incrementemente debido a la crisis¹⁰². Así, el número de españoles viviendo y trabajando en otro Estado miembro de la UE está por debajo de la media europea¹⁰³. En relación a la movilidad de trabajadores dentro de España (de una provincia a otra) la tasa era del 12,29% en 2011¹⁰⁴, mientras que BARCELÓ¹⁰⁵ identificó a los propietarios de viviendas (junto a los beneficiarios de vivienda social en alquiler) como aquéllos con una menor movilidad laboral.

Recientemente, Blanchflower y Oswald¹⁰⁶ han defendido la idea de que la vivienda en propiedad provoca tres externalidades principales: disminuye los niveles de movilidad laboral, aumenta los tiempos de los desplazamientos y se crean menos empresas debido al fenómeno del planeamiento urbanístico o NIMBY (menos tolerancia de los propietarios a tener negocios cerca de ellos). Los autores aportan a España como ejemplo en este estudio debido a su alta tasa de vivienda en propiedad.

Pues bien, para añadir un argumento legal a esta aportación, destacamos lo siguiente:

- a) La legislación laboral (art. 40 LET) establece diversos requisitos para que el empleador pueda compeler al empleado a desplazarse. Ya en relación con la vivienda, cabe señalar que el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016¹⁰⁷ establece específicamente que promueve la vivienda en alquiler para aumentar la movilidad laboral.
- b) Un planeamiento urbanístico poco adecuado en muchas ocasiones ha conllevado la creación de docenas de “barrios fantasma” en las afueras de ciudades y pueblos¹⁰⁸, abandonándose los centros históricos y aumentando los desplazamientos. La propiedad combinada con el alquiler social ha resultado poco efectiva para conseguir mixturas sociales¹⁰⁹.
- c) Por último, existen muchas reglas en el derecho privado español que contribuyen al fenómeno NIBY y que corresponden esencialmente a los propietarios de vivienda, algunas explícitas (ej. impidiendo construcciones, como con el interdicto de obra nueva, en art. 250.1.5 LEC; STS 4-12-1996¹¹⁰) y otras implícitas (derechos de evitar ruidos, olores, aguas residuales, como en las

¹⁰² Ver la tendencia en DEUTSCHE BANK RESEARCH, *Labor mobility in the euro area*, 20-9-2011, p. 5 (disponible en http://www.dbresearch.com/PROD/DBR_INTERNET_EN-PROD/PROD000000000278645.PDF; visitado el 1-6-2013). Los países que reciben a más españoles emigrantes son, por orden de volumen, el Reino Unido, Estados Unidos, Francia y Alemania.

¹⁰³ Aunque, de hecho, en 2012 solo el 3,1% de los trabajadores de la UE están viviendo y trabajando en otro país miembro, por diferentes razones (algunas pueden verse en <http://europa.eu/newsroom/calendar/event/433143/commission-to-propose-measures-to-facilitate-workers-mobility>; visitado el 1-6-2013). En 26-4-2013, surgió una propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre medidas que faciliten el ejercicio de derechos conferidos a los trabajadores en el contexto de la libertad de movimientos (COM(2013) 236 final) (disponible en <http://www.ipex.eu/IPEXL-WEB/dossier/document/COM20130236.do>; visitado el 4-8-2013).

¹⁰⁴ OBSERVATORIO DE LAS OCUPACIONES, *Datos Básicos de Movilidad Contratación y movilidad geográfica de los trabajadores en España en 2011* [Servicio público de empleo estatal], p. 5 (disponible en <http://www.sepe.es/indiceObservatorio/buscar.do?tipo=3&indice=3&idioma=es>; visitado el 1-6-2013).

¹⁰⁵ BARCELÓ, Cristina, *Housing tenure and labour mobility: a comparison across European Countries*, Banco de España. Documento de Trabajo 0603, 2006, p. 53.

¹⁰⁶ BLANCHFLOWER, G. D. y OSWALD, A. J., “Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?”, *Peterson Institute for International Economics*, Mayo 2012, Working Paper 13-3, disponible en <http://www.piie.com/publications/wp/wp13-3.pdf> (visitado el 4-8-2014).

¹⁰⁷ RD 233/2013, 5 abril (BOE núm. 86, 10-4-2013, p. 26623): “La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral”.

¹⁰⁸ Ver, algunos de ellos en Business Insider (<http://www.businessinsider.com/spain-ghost-towns-satellite-2011-4#>; visitado el 3-9-2013). De hecho se ha cuantificado que la superficie construida en España se incrementó de 1997 a 2006 en un 41%, cuando la media europea el incremento fue del 8,5%.

¹⁰⁹ *Vid. infra.* el rol de las tenencias intermedias en este aspecto.

¹¹⁰ RJ 1996/8810.

STS 12-12-1980¹¹¹ y SAP Segovia 28-5-1993¹¹², derechos de luces y vistas –arts. 580 a 585 CC-, derecho a la tranquilidad- como en SAP Madrid 12-11-1974¹¹³-, etc.).

B. Las tenencias intermedias

Cataluña prevé para finales de 2014 o 2015 una modificación de su Código Civil por la que se introducen dos nuevas formas de propiedad pensadas para facilitar el acceso a la vivienda, aunque también podrán utilizarse para otros bienes inmuebles y bienes muebles identificables: la propiedad compartida y la propiedad temporal¹¹⁴.

Basadas en experiencias en el Reino Unido y en los Países Bajos, y siguiendo la orientación de la reciente Directiva 2014/17/UE, las denominadas “tenencias intermedias” suponen un cambio estructural del concepto de propiedad no visto desde tiempos de Napoleón en nuestro derecho civil. Se trata de combinar las ventajas de la propiedad (estabilidad) con las del alquiler (asequibilidad y flexibilidad). Del mismo modo, van dirigidas especialmente a aquellas familias que no contemplan el alquiler como su forma de tenencia pero que tampoco pueden recurrir al mercado de propiedad plena sin sobreendeudarse o por falta de financiación. Por ambos aspectos pueden considerarse como “intermedias”.

Visto lo sucedido con la crisis que ya llevamos arrastrando siete años, no parece conveniente dejar el pleno dominio como única forma de tenencia estable (que permita crear un proyecto de vida sin depender de otra persona, básicamente) de acceso a la vivienda. Por su parte, la Directiva 2014/17/UE no permite a las entidades de crédito conceder préstamos hipotecarios a aquellos que no los puedan devolver. Lo que parece, a priori, una buena medida, va a dejar a muchas familias fuera del mercado de la vivienda en propiedad, es decir, en la inestabilidad de la Ley 4/2013. Pues bien, Cataluña se establece como pionera en legislar dos nuevas formas de dominio que permitan fraccionar el mercado, ofreciendo tenencias estables y asequibles.

La propiedad compartida consiste esencialmente en una adquisición progresiva del dominio de la vivienda, de manera que el adquirente lo es inicialmente de una parte de la vivienda (por ejemplo, un 25%; un 5% con recursos propios y un 20% mediante financiación externa) y por el resto (75%) paga una renta al vendedor. El comprador se considera propietario a todos los efectos de la vivienda desde el primer momento, participando en las reuniones de la comunidad de vecinos, adaptando el inmueble a sus necesidades (sin poder, claro, alterar su sustancia), usándolo y disfrutándolo en exclusiva y pudiendo disponer de la parte del mismo que ya tiene, tanto inter vivos como mortis causa. También tiene el derecho a ir adquiriendo sucesivos porcentajes de propiedad del inmueble (de 10% en 10%, como mínimo), bien siguiendo un plan pactado (con el vendedor y/o con la entidad financiadora) o bien libremente hasta 99 años. A cambio, paga todos los gastos. El vendedor, por su parte, se limita a cobrar la renta y tiene una acción para evitar el empeoramiento sustancial del inmueble.

La propiedad temporal permitirá adquirir un inmueble por un número de años determinado (entre 6 y 99 años), es decir, por el tiempo que realmente lo necesite el comprador. Durante ese tiempo, el

¹¹¹ RJ 1980\4747.

¹¹² AC 1993\957.

¹¹³ SECRETARÍA TÉCNICA DE LA PRESIDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, *Sentencias en apelación de las Audiencias Provinciales. En materia civil y penal. Audiencia Provincial de Madrid*, Ministerio de Justicia, M.315: 1974, 2º semestre.

¹¹⁴ Sobre un análisis de su prevista regulación más detallado, ver NASARRE AZNAR, Sergio, *Las tenencias intermedias: la propiedad compartida y la propiedad temporal*, en Sergio Nasarre Aznar (dir.), “Bienes en común”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, en prensa.

adquirente es propietario a todos los efectos, incluyendo su uso y disfrute en exclusiva y su posibilidad de enajenación sin límites tanto inter vivos como *mortis causa*. El vendedor tiene el derecho a recuperar el inmueble gratuitamente una vez expirado el plazo, a enajenar dicha expectativa de recuperación (que vale más cuanto más tiempo pasa) y a ser compensado en caso de deterioro negligente del inmueble. La propiedad temporal es una forma de tenencia esencialmente antespeculativa, dado que vale menos cada día que pasa.

La propiedad compartida y la propiedad temporal, además, se pueden combinar. Ambas provocan un fraccionamiento del dominio, diversificando así los precios, colaborando a la asequibilidad de la vivienda, sin perder estabilidad. De este modo, ¿cuánto costará una vivienda que se adquiere progresivamente y solo por el número de años que se necesita? Desde luego, el esfuerzo familiar para su adquisición queda sensiblemente reducido.

Se consiguen con ello externalidades muy positivas, como una auténtica mixtura social: en un mismo barrio o, incluso, edificio o escalera, se encontrarán propietarios absolutos que han satisfecho por su vivienda 200.000€, otros que han satisfecho por ella 50.000€ y siguen adquiriéndola progresivamente y otros que la han adquirido por 30 años (tiempo por el que la necesitan) por 120.000€. Es decir, habrán podido estabilizar su tenencia (más que necesario desde la reforma de los alquileres en la Ley 4/2013) gracias a la diversificación de la oferta, evitando el sobreendeudamiento. Al tiempo, son instrumentos ideales para llevar a cabo políticas públicas de vivienda, haciéndolas aún más asequibles. Así, se prevé ya su utilización en el reciente Decreto catalán 75/2014, del Plan para el Derecho a la Vivienda.

Mientras que la mayoría de reformas legales a nivel estatal sobre el tema de la vivienda han venido siendo coyunturales (ej. moratorias, ayudas a pago del alquiler, etc.), esta reforma de las tenencias intermedias es esencialmente estructural, dado que pretende evitar futuras burbujas y sobreendeudamientos. No por ello dejan de tener utilidades en la situación actual: si ya he satisfecho, por ejemplo, el 15% de la hipoteca, ¿por qué no puedo llevar a cabo una dación en pago parcial de manera que el deudor consolide dicho 15% ya adquirido como propietario y por el resto siga pagando una renta, transformando así una propiedad absoluta en una propiedad compartida, con un esquema de acompañamiento para el total acceso al dominio en condiciones adecuadas?

Con las tenencias intermedias, pues, se abren nuevas posibilidades tanto para los necesitados de vivienda, como para todos los partícipes en el mercado inmobiliario. Vistas las ventajas de los primeros, para los promotores -públicos y privados- o los titulares de diversas viviendas se les abre una tercera vía de negocio (al lado de la venta y del alquiler) por la cual pueden ir vendiendo progresiva o temporalmente sus inmuebles; y para las entidades de crédito, en plena crisis de liquidez, ven como las hipotecas que concedan pueden verse sustancialmente reducidas. Se pretende, con ellas crear un tercer mercado inmobiliario.

5. Conclusiones

El trabajo analiza las causas legales del origen y globalización de la crisis en Estados Unidos, que difícilmente se hubiese producido de contar aquél país con los elementos clave de un sistema moderno de crédito territorial: un fuerte Registro de la Propiedad, un sistema bancario debidamente desarrollado y unos valores hipotecarios con un marco legal adecuado. Al no darse esta combinación, sino precisamente la contraria, se generó la “tormenta perfecta” con la vivienda en propiedad y que ahora la está poniendo en riesgo y en cuestión, al menos como forma única de tenencia, en ausencia de alternativas reales.

De hecho, creo que hemos evidenciado una estrecha relación entre hipoteca y vivienda (título de este número de la Revista) a raíz del contexto actual: la crisis de 2007 se genera “por” la vivienda y acaba “contra” la vivienda. Es decir, todo lo que se altera a un lado de la relación (la más financiera, por ejemplo) afecta a la otra (la más relacionada con la vivienda como derecho humano) y viceversa. Al hablarse de la eliminación de la “súper acción de devastación” del art. 5 LMH o de la introducción de la dación en pago universal, se pretende primar al deudor hipotecario ante la eficacia del mercado hipotecario. Al regularse la hipoteca inversa, sin embargo, se está primando el valor económico de la vivienda, antes que el de quien la habita.

Y si, al menos los juristas, no comprendemos el complejo concepto de “vivienda”, difícilmente podremos identificar adecuadamente los problemas que la acechan ni dar con las soluciones. Es un error creer solo se hace “política de vivienda” con las normas clásicas de derecho administrativo (valgan por todas, los sucesivos planes nacionales de vivienda, con sus ayudas, requisitos, etc.), sino que también con la Ley Hipotecaria, la LEC, la LAU y con el mismo Código Civil. Y, quizás, la actual situación que arrastramos desde 2007 a nivel español, pero también en gran parte del mundo, deba hacernos reinterpretar, cuando no enmendar, dicha normativa para aproximarla a la vivienda que, en tanto que derecho humano y lugar de desarrollo muchos derechos fundamentales (intimidad, libre desarrollo de la personalidad, libertad), es merecedora de mayor protección, separándola claramente del resto de bienes inmuebles (donde se halla clasificada tradicionalmente). De lo contrario, si sigue hallándose solo de forma parcheada (ej. concepto de “vivienda familiar”), incompleta (¿son suficientes las consecuencias de ser considerada “vivienda habitual” en la escritura pública?) o extemporánea (ej. tardanza del Código Técnico de la Edificación) será (como ya lo está siendo) el derecho constitucional (33.2, 47, etc. CE) y los tribunales internacionales (TJUE y TEDH) los que se van encargando, progresivamente, de ir acotando y reinterpretando nuestro derecho privado.

A ello se suma la duda de si la vivienda en propiedad seguirá siendo o no la única alternativa real a acceder a una vivienda. La fragilidad del arrendatario tras la Ley 4/2013 y los “usos” que se le está dando a la hipoteca inversa y las externalidades que poco a poco se van estudiando (con claras evidencias para el caso español en cuanto al paro, la falta de movilidad laboral o la falta de emprendeduría) de tener una gran cantidad de vivienda en propiedad sin alternativas reales, ponen a nuestro “sistema de tenencias de vivienda” en jaque, al no haber conseguido superar, en siglos, el binomio propiedad-alquiler. Cataluña pretende romperlo en breve mediante las tenencias intermedias.

Bibliografía

AHE, *Tasas de dudosa hipotecaria*, primer trimestre de 2014, julio 2014.

BARCELÓ, Cristina, *Housing tenure and labour mobility: a comparison across European Countries*, Banco de España. Documento de Trabajo 0603, 2006.

BLANCHFLOWER, G. D. y OSWALD, A. J., “Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?”, *Peterson Institute for International Economics*, Mayo 2012, Working Paper 13-3.

COMITÉ DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES DE LA ONU (ONU-DESC), *General Comment No. 4: The Human Right to Adequate Housing (Art. 11(1))*, Report of the U.N. Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 6th Sess., 114–20, U.N. Doc. E/1992/23 (1991).

CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, *Reverse mortgages. Report to Congress*, 28-6-2012.

COX, Jason, FAUCETTE, Judith y VALENZUELA LICKSTEIN, Consuelo, *Why Did the Credit Crisis Spread to Global Markets?*, 2010.

DELGADO RAMOS, Joaquín, *Especialidades en la constitución y ejecución de hipotecas sobre la vivienda habitual tras la Ley 1/2013*, 29-1-2014.

DEUTSCHE BANK RESEARCH, *Labor mobility in the euro area*, 20-9-2011.

EUROPEAN COMMISSION-ECONOMIC AND FINANCIAL AFFAIRS, *European Economy. Financial assistance programme for the recapitalisation of financial institutions in Spain*, 5th Review, Winter 2014, Occasional Papers 170-January 2014.

FERNÁNDEZ, A. y GARCÍA, J., “La “franja naranja que hace insostenible el sistema de pensiones en España”, *El análisis de Sintentia*, 29-11-2012.

FOX O'MAHONY, Lorna, “Homeownership, debt and default: the affective value of home and the challenge of affordability”, *Affordable housing and public/private partnerships*, Farnham, Surrey: Ashgate, 2009.

FOX O'MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home: Theories, Law and Policies*, Hart Publishing, 2007.

FRANKEL, Tamar, “Regulating the financial markets by examinations”, en MITCHELL Lawrence E. y WILMARTH, (eds.), *The panic of 2008. Causes, consequences and implications of reform*, Edward Elgar Publishing, UK y USA, 2010.

FUNDACIÓN ENCUESTRO. *Informe España* (Report Spain), 2013.

INTERNATIONAL MONETARY FUND, *Global Financial Stability Report (GFSR)*, Abril 2009.

KENNA, Padraic, “Housing Rights-The New Benchmarks for Housing Policy in Europe”, *The Urban Lawyer*, Núm. 37, 2005.

LASSEN, T., “Einführung der datio in solutum in europäischen Rechtsordnungen”, *Immobilien & Finanzierung*, Vol. 2, 2014.

LONDON SCHOOL OF ECONOMICS, *Personal bankruptcy, datio in solutum of mortgages and restrictions on debt collection abusive practices*, diciembre 2012.

MORTGAGE BANKERS ASSOCIATION, *Delinquency and Foreclosure Rates Continue to Improve*, 5-5-2014.

NASARRE AZNAR, Sergio, “A legal perspective of the origin and the globalization of the current financial crisis and the resulting reforms in Spain”, en KENNA, P. (Ed.), *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*, Ashgate Publishing, 2014.

NASARRE AZNAR, Sergio, *La garantía de los valores hipotecarios*, Marcial Pons, Madrid, 2003.

NASARRE AZNAR, Sergio, “Los requisitos de los créditos y préstamos hipotecarios para poder participar en el Mercado Hipotecario (art. 2.3 Ley 41/2007)”, en MUÑIZ ESPADA, Esther, NASARRE AZNAR, Sergio y SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena, *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica*, Madrid, 2009.

NASARRE AZNAR, Sergio, “Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Núm. 727, 2011.

NASARRE AZNAR, Sergio, *Las tenencias intermedias: la propiedad compartida y la propiedad temporal*, en Sergio Nasarre Aznar (dir.), “Bienes en común”. Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, en prensa.

NASARRE AZNAR, Sergio, ““Robinhoodian” courts’ decisions on mortgage law in Spain”, *International Journal of Law in the Built Environment*, 2015, en prensa.

NASARRE AZNAR Sergio, OLINDA GARCÍA, Maria y XERRI, Kurt, “¿Puede realmente ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa Portugal-España-Malta”, *Teoría y Derecho: Revista de pensamiento jurídico*, 2014, en prensa.

NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor, “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Núm. 739, 2013.

OIT, *Snapshot of the labour market in the European Union 2013*, 8-4-2013.

OBSERVATORIO DE LAS OCUPACIONES, *Datos Básicos de Movilidad Contratación y movilidad geográfica de los trabajadores en España en 2011*, Servicio público de empleo estatal.

PETERSON, Christopher L., “Foreclosure, subprime mortgage lending, and the mortgage electronic registration system”, *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 78, 2010.

RED MADRILEÑA DE LUCHA CONTRA LA PROBREZA Y LA EXCLUSIÓN SOCIAL EAPN MADRID, *El modelo de housing first, una oportunidad para la erradicación del sinhogarismo en la Comunidad de Madrid*, junio 2013.

REIFNER, U. et al., *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*, Project No. MARKT/2007/23/H, Enero 2009.

SARDÀ, J., *La economía sumergida pasa factura. El avance del fraude en España durante la crisis*, 2014.

SCHWARTZ, Alex, “Lessons from the housing crisis”, *Family & Consumer Sciences Research Journal*, Vol. 40, Núm. 1, septiembre 2011.

SECRETARÍA TÉCNICA DE LA PRESIDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, *Sentencias en apelación de las Audiencias Provinciales. En materia civil y penal. Audiencia Provincial de Madrid*, Ministerio de Justicia, M.315: 1974, 2º semestre.

SEIDMAN, William, “The world financial system: lessons learned and challenges ahead”, *History of the eighties – Lessons for the future*, Federal Deposit Insurance Corporation, Vol. II, 16-1-1997.

SLESINGER, Phyllis K. y MCLAUGHLIN, Daniel, “Mortgage Electronic Registration System”, *Idaho Law Review*, Vol. 31, 1995.

STUCKI, B., *Statement for House Financial Services Subcommittee on Insurance, Housing and Community Opportunity. Hearing on Oversight of the Federal Housing Administration’s Reverse Mortgage Program for Seniors*, 9-5-2012.

VAN DER MERWE, C. (ed.), *Condominium, Trento Project*, Cambridge, Cambridge University Press, 2014, en prensa.