



Ajuts a la investigació 2016

La propietat temporal i el deure de restitució del propietari

Autor

Esteve Bosch Capdevila

Any 2017

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

Avis legal



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement _no Comercial_ Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**
Centre d'Estudis Jurídics
i Formació Especialitzada

Descriptors de la investigació

Dret civil

Dret civil català

Drets reals

Dret de propietat

Propietat temporal

Resum

Els arts. 547-1 i ss. CCCat regulin l'anomenada "propietat temporal", que es caracteritza per l'atribució del domini al que s'anomena "propietari temporal", per la temporalitat d'aquesta atribució, temporalitat que és "certa i determinada", i pel trànsit del bé a l'anomenat titular successiu en arribar el termini. Però tot i que la institució s'anomeni com a propietat temporal, la propietat és per naturalesa perpètua, i només es pot parlar de propietat temporal en aquells casos en què la Llei estableix una durada temporal del dret de propietat, com en el dret de superfície (art. 564-3.2.a CCCat), i els drets d'exploració de la propietat intel·lectual (art. 26 LPI).

Que el dret de propietat sigui perpetu, no impedeix que es pugui adquirir temporalment. El que els arts. 547-1 i ss. CCCat regulen és l'adquisició temporal del dret de propietat (perpetu). Aquesta adquisició de la propietat per un termini es dona també en altres institucions regulades en el CCCat: el fideïcomís a termini (art. 426-1.1), la donació subjecta a termini resolutori (art. 531-16.2), el llegat ordenat sota termini. El règim de totes aquestes institucions hauria de ser coincident, però no ho és.

Juntament amb les titularitats a termini del dret de propietat, existeixen altres situacions de temporalitat del dret de propietat; en algunes la temporalitat és incerta en relació a la durada (la propietat vitalícia), i en altres és incerta en relació a la pròpia temporalitat, com és per exemple el cas de les titularitats condicionades.

En aquest treball s'estudia les limitacions que en relació a les facultats del propietari suposa la temporalitat, certa o incerta, del dret de propietat.

Resumen

Los arts. 547-1 y ss. CCCat regulan la denominada "propiedad temporal", que se caracteriza por la atribución del dominio al que se conoce como "propietario temporal", por la temporalidad de esta atribución, temporalidad que es "cierta y determinada", y por el tránsito de bien al titular sucesivo al llegar el plazo. Pero a pesar de que la institución se denomine propiedad temporal, la propiedad es por naturaleza perpetua, y sólo se puede hablar de propiedad temporal en aquellos casos en que la Ley establece una duración temporal del derecho de propiedad, como en el derecho de superficie (art. 564-3.2.a CCCat), y los derechos de explotación de la propiedad intelectual (art. 26 LPI).

Que el derecho de propiedad sea perpetuo, no impide que se pueda adquirir temporalmente. Lo que los arts. 547-1 y ss. CCCat regulan es la adquisición temporal del derecho de propiedad (perpetuo). Esta adquisición de la propiedad por un plazo se da también en otras instituciones reguladas en el CCCat: el fideicomiso a plazo (art. 426-1.1), la donación sujeta a plazo resolutorio (art. 531-16.2), o el legado ordenado bajo plazo. El régimen de todas estas instituciones debería ser coincidente, pero no lo es.

Junto con las titularidades a plazo del derecho de propiedad, existen otras situaciones de temporalidad del derecho de propiedad; en algunas de ellas la temporalidad es incierta en relación a la duración (la propiedad vitalicia), y en otras es incierta en relación a la propia temporalidad, como es por ejemplo el caso de las titularidades condicionadas.

En este trabajo se estudia las limitaciones que en relación a las facultades del propietario supone la temporalidad, cierta o incierta, del derecho de propiedad.

Abstract

Arts. 547-1 and ss. CCCat regulate the so-called "temporal property", which is characterized by the attribution of the domain known as "temporary owner", by the temporality of this attribution, temporality that is "certain and determined", and by the transit of goods to successor holder upon the deadline. But even though the institution is called temporal property, property is by its nature perpetual, and it is only possible to speak of temporary property in those cases in which the Law establishes a temporal duration of the property right, as in the surface right (564-3.2.a CCCat), and the rights of exploitation of intellectual property (article 26 LPI).

That the right of property is perpetual does not prevent it from being acquired temporarily. What the arts. 547-1 and ss. CCCat regulate is the temporary acquisition of the right of ownership (perpetual). This acquisition of property for a term is also given in other institutions regulated in the CCCat: the term trust (article 426-1.1), the grant subject to a resolutive term (article 531-16.2), or the legacy ordered under term. The regime of all these institutions should be coincident, but it is not.

Along with the term title rights of property, there are other situations of temporality of property rights; in some of them the temporality is uncertain in relation to the duration (the property annuity), and in others it is uncertain in relation to the own temporality, as it is for example the case of the conditional entitlements.

In this paper, we study the limitations that, in relation to the owner's powers, imply the temporality, certain or uncertain, of the property right.

Sumari

Introducció

1. Presentació
2. Objecte del treball
3. Metodologia

Capítol 1: Perpetuïtat i temporalitat del dret de propietat

1. Propietat perpetua, i titularitat temporal del dret de propietat
2. Esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat

Capítol 2: Les propietats temporals: la propietat superficiària i la propietat dels drets d'explotació de la propietat intel·lectual

- 2.1. La propietat superficiària
 - 2.1.1. Concepte
 - 2.1.2. Facultats i obligacions del superficiari
 - 2.1.2.1. La facultat de gaudi de la construcció o la plantació
 - 2.1.2.2. La facultat de disposició del seu dret. Limitacions
 - 2.1.2.3. L'obligació del pagament d'una contraprestació
 - 2.1.3. Facultats del propietari del sòl
 - 2.1.4. Les conseqüències de l'extinció del dret de superfície: la reversió
- 2.2. La propietat intel·lectual
 - 2.2.1. El dret moral d'autor
 - 2.2.2. El contingut patrimonial del dret d'autor

Capítol 3: Les titularitats temporals del dret de propietat: la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss. CCCat

- 3.1. Introducció
- 3.2. La propietat temporal (arts. 547-1 i ss. CCCat)
 - 3.2.1. Naturalesa jurídica
 - 3.2.1.1. La intenció del Legislador de configurar la propietat temporal com un dret de propietat
 - 3.2.1.2. Arguments a favor i en contra de la propietat temporal com un dret de propietat
 - 3.2.1.3. El propietari temporal com a titular de un dret de propietat especial
 - 3.2.1.4. El dret d'adquisició automàtic del titular successiu
 - 3.2.2. Raó de ser de la institució. Avantatges i inconvenients
 - 3.2.3. Règim jurídic
 - 3.2.4. Objecte
 - 3.2.5. Constitució

- 3.2.5.1. Adquisició de la propietat temporal, constitució de la propietat temporal, o adquisició temporal de la propietat?
- 3.2.5.2. Formes d'adquisició: cessió, reserva i divisió
- 3.2.5.3. Títols constitutius
- 3.2.5.4. Requisits del títol constitutiu. la durada de la propietat temporal
- 3.2.6. Contingut de la propietat temporal: els mecanismes per a la protecció del dret d'adquisició
 - 3.2.6.1. Contingut general de deures i facultats
 - 3.2.6.2. Referència específica als mecanismes per a la protecció de dret d'adquisició del titular successiu
 - 3.2.6.2.1. En el moment de constitució de la propietat temporal
 - 3.2.6.2.1.1. La inscripció del dret del titular successiu en el registre corresponent
 - 3.2.6.2.1.2. La formació d'inventari
 - 3.2.6.2.1.3.- La no prestació de caucions
 - 3.2.6.2.2. Durant la vigència de la propietat temporal: l'ús i el gaudi dels béns
 - 3.2.6.2.2.1. L'alteració de la forma i la substància de la cosa
 - 3.2.6.2.2.2. Milllores
 - 3.2.6.2.2.3. Despeses i reparacions
 - 3.2.6.2.2.4. La conservació del bé
 - 3.2.6.2.2.5. Deterioraments
 - 3.2.6.2.2.6. No hi la facultat d'inspecció
 - 3.2.6.2.3. Una vegada extingida la propietat temporal
 - 3.2.6.2.3.1.- L'adquisició automàtica de la propietat
 - 3.2.6.2.3.2. La presa de possessió pel titular successiu
 - 3.2.7. Extinció
 - 3.2.7.1. Causes d'extinció
 - 3.2.7.2. Protecció dels tercers en cas d'extinció voluntària de la propietat temporal
- 3.3. Les titularitats temporals constituïdes per una disposició per causa de mort
 - 3.3.1. El règim del fideïcomís
 - 3.3.1.1 Aspectes generals
 - 3.3.1.2. Contingut del fideïcomís
 - 3.3.1.2.1. Obligacions del fiduciari
 - 3.3.1.2.1.1. Formació d'inventari
 - 3.3.1.2.1.2. Prestació de garanties
 - 3.3.1.2.1.3. Altres obligacions
 - 3.3.1.2.2. Facultats del fiduciari
 - 3.3.1.2.3. La conservació i administració dels béns fideïcomesos
 - 3.3.1.2.4. La disposició dels béns fideïcomisos
 - 3.3.1.2.5. Facultats del fideïcomissari
 - 3.3.1.3. Arribada del termini
 - 3.3.1.4. Lliurament de la possessió dels béns fideïcomesos i dret de retenció del fiduciari
 - 3.3.1.5. La liquidació del fideïcomís
 - 3.3.2. El llegat sota termini suspensiu o resolutori
 - 3.3.2.1. El llegat sota termini suspensiu
 - 3.3.2.2. El llegat sota termini resolutori
 - 3.3.3. La donació subjecta a termini resolutori

Capítol 4: Les titularitats amenaçades

- 4.1. Les titularitats condicionals
 - 4.1.1. La donació amb pacte de reversió
 - 4.1.2. El pacte reversional en els heretaments
 - 4.1.3. El llegat ordenat sota condició (suspensiva o resolutòria)
 - 4.1.4. La donació subjecta a condició, suspensiva o resolutòria
 - 4.1.5. El pacte de condició resolutòria en la compravenda d'immobles
 - 4.1.6. La reserva de titularitat
- 4.2. La propietat gravada amb un dret d'adquisició
 - 4.2.1. Les obligacions del propietari gravat amb un dret de dret de tanteig i retracte
 - 4.2.2. El propietari gravat amb un dret d'opció
 - 4.2.2.1. L'obligació de conservació del bé per part del propietari gravat amb un dret d'opció
 - 4.2.2.2. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de conservació
 - 4.2.2.3. El propietari gravat amb un dret de redimir en la venda a carta de gràcia
 - 4.2.2.4. La nova regulació del dret de redimir en el projecte de llibre sisè CCCat
- 4.3. Les titularitats revocables
- 4.4. La titularitat amenaçada de reducció o supressió

Capítol 5: Facultats i límits del dret de l'usufructuari. L'obligació de conservar la forma i substància de la cosa

- 5.1. Introducció
- 5.2. Concepte i característiques del dret d'usdefruit: l'ús i el gaudi temporal
 - 5.2. Contingut del dret d'usdefruit
 - 5.2.1. Les obligacions de l'usufructuari abans de prendre possessió dels béns: formació d'inventari i prestació d'una caució
 - 5.2.2. Drets i obligacions del nu propietari i de l'usufructuari durant la vigència de l'usdefruit
 - 5.2.2.1. Drets de l'usufructuari
 - 5.2.2.2. Obligacions de l'usufructuari
 - 5.2.2.2.1. L'obligació de conservar la cosa usufructuada
 - 5.2.2.2.2. El pagament de les despeses que generen els béns usufructuats
 - 5.2.2.3. Drets del nu propietari
 - 5.2.2.4. Obligacions del nu propietari

Capítol 6: Conclusions

Introducció

0.1. Presentació

El 23 de juliol de 2015 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 19/2015, d'incorporació de la propietat temporal i la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb la finalitat essencial de facilitar l'accés a l'habitatge, ja sigui adquirint-la només temporalment –propietat temporal-, o progressivament –propietat compartida-¹.

La gènesi de la norma es troba en uns treballs elaborats per la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, dirigida pel Dr. Sergio Nasarre, arran dels quals l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va encarregar a la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya l'elaboració d'un text articulat, que s'havia d'incorporar al Codi civil de Catalunya les aleshores anomenades “tinences intermèdies”²; la propietat temporal –que donava lloc a una adquisició temporal de la propietat-, i la propietat compartida –que permetia una adquisició gradual de la propietat-. La propietat temporal, no s'estructurava a partir de figures preexistents en l'ordenament jurídic català, com podia ser el dret d'usdefruit, el fideïcomís o l'emfiteusi, sinó que es va crear a partir de models comparats existents, en concret la institució anglosaxona del *leasehold*², que venia a ser com un dret de propietat limitat en el temps (fins a un màxim de 999 anys).

¹ El Preàmbul de la Llei 19/2015 estableix: “La introducció d'aquestes modalitats de domini obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics i respectant la naturalesa jurídica del dret de propietat, de conformitat amb la tradició jurídica pròpia. Aquesta finalitat fa que siguin els béns immobles llur objecte principal, la qual cosa no implica que no s'estengui també a determinats béns mobles, en concret als que siguin duradors i no fungibles i es puguin registrar, és a dir que siguin identificables”.

² Vegeu Héctor SIMÓN MORENO, *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, Tirant lo Blanch, 2013, pp. 298-304.

En el marc general de la preocupació social per tal de facilitar l'adquisició de l'habitatge, la idea d'una propietat temporal hauria de tenir lògicament una magnífica acollida: no caldria comprar la propietat “per sempre”, sinó només pel temps que es necessitaria—temporalment-, per la qual cosa el preu d'adquisició, lògicament, hauria d'ésser inferior al de la propietat “perpètua”, i per tant es faria més assequible l'adquisició de l'habitatge. Es tracta, en certa manera, d'optimitzar el gaudi d'un bé, que s'adquirirà exclusivament per al temps que es preveu que es necessiti, una filosofia similar a la que va donar lloc a l'anomenada multipropietat en relació als allotjaments turístics. Si la multipropietat va tenir un cert èxit –relatiu-, podria passar el mateix amb la propietat temporal, inspirada com dic en una idea semblant³.

0.2. Objecte del treball

Però més enllà de si la institució pot ser útil o no, el que tractarem de manera sintètica en un altre apartat de la investigació, el que pretenc en aquest treball és estudiar l'estatut jurídic del propietari temporal, i veure si aquest estatut es correspon amb altres situacions de temporalitat en la titularitat del dret de propietat.

I és que la propietat temporal regulada als arts. 547-1 i ss. no és l'única situació de temporalitat del dret de propietat en el Codi civil de Catalunya. El Preàmbul de la Llei 19/2015 diu que “[...]la propietat temporal és present en la propietat resultant de la substitució fideïcomissària –sotmesa, com se sap, a termini o condició– (articles 426-1 a 426-59 del Codi civil), institució de llarga tradició històrica. Així mateix, és present en la donació amb clàusula de reversió de l'objecte donat, tant a favor del donant com d'altra persona (article 531-19), i en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta, i en el dret de superfície (article 564-1). D'altra banda, la propietat temporal que es crea per contracte s'emparenta amb clàusules típiques amb eficàcia real, com ara la de

³ Si bé, com més endavant veurem, hi ha certes diferències entre totes dues que fan dubtar que la propietat temporal

recuperació de la propietat en la compravenda a carta de gràcia, que comporta la creació del dret de redimir (articles 326 a 328 de la Compilació del dret civil de Catalunya). La compravenda en la qual el comprador adquireix coneixent la durada temporal de la propietat del fiduciari –*fidúcia cum garantia*– comporta una temporalitat”. I l’art. 547-3.2 assenyala que “[e]ls règims del fideïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per llurs disposicions específiques”⁴. Així doncs, la pròpia Llei reconeix que no hi ha una única propietat temporal -la regulada en els arts. 547-1 i ss.-, sinó diverses propietats temporals (en sentit ampli), cadascuna d’elles amb el seu règim específic.

Però la Llei fins i tot es queda curta en aquesta enumeració de les propietats temporals, si tenim en compte que el CCCat regula o com a mínim al·ludeix a altres titularitats a termini del dret de propietat, com són la donació a termini, i el llegat a termini, suspensiu i resolutori. El règim d’aquestes situacions, i especialment allò que fa referència al deure de restitució del propietari, constituirà l’objecte principal d’aquesta investigació.

0.3. Metodologia

Es farà, a partir de la regulació del CCCat, una anàlisi de les situacions de temporalitat en el dret de propietat, per tal d’apreciar les coincidències i les semblances en l’estatut del propietari “amenaçat” de restitució.

⁴ Un sector de la doctrina també cita, entre les situacions de propietat temporal, l’adquisició d’un bé amb pacte de reserva de domini, la comunitat per torns, i els drets d’autor.

Capítol 1: Perpetuïtat i temporalitat del dret de propietat

1. Propietat perpetua, i titularitat temporal del dret de propietat

És la perpetuïtat una característica essencial del dret de propietat? Tot i que la Llei no ho estableixi expressament, la majoria de la doctrina així ho ha entès. Borrell i Soler afirmava que “el dominio es esencialmente perpetuo e irrevocable”⁵. Montés Penadés es feia ressò de l’opinió de què “el derecho de propiedad es perpetuo [...] lo que significa, de una parte, que el derecho de propiedad tiende a durar tanto como su objeto: es la duración física de la cosa la que determina la duración del derecho. Y aún más, si la cosa perece por efecto del tiempo o por accidente –dirán los autores- el carácter perpetuo del derecho tiene como consecuencia que el derecho recaiga sobre los vestigios de la cosa”⁶. I Lacruz deia que la perpetuïtat de la propietat “significa que el derecho de dominio no depende de la vida del titular, o de las otras personas: que, al contrario, está llamado a durar sin límite de tiempo entre las manos de los sucesivos dueños mientras siga existiendo físicamente el objeto sobre el que recae”.

Mentre els drets reals acostumen a tenir una durada limitada en el temps, com és el cas del dret d’usdefruit, que és vitalici o té una durada màxima de 99 anys⁷, la Llei no estableix una durada temporal o una durada màxima del dret de propietat: el dret de propietat podrà existir mentre existeixi l’objecte. Només podríem parlar de propietat no perpètua sinó temporal en aquells casos en què la Llei establís una durada temporal del dret de propietat; això ho estableix la Llei només en comptats casos: a) En els drets d’exploració

⁵ Si bé el propi BORRELL Y SOLER deia que la qualitat d’irrevocable del dret de propietat “no es admisible en el derecho catalán, donde lo hace revocable el derecho de luir y quitar, y las herencias fideicomitidas también atribuyen al fiduciario un dominio revocable” (Antonio M. BORRELL Y SOLER, *Derecho Civil vigente en Cataluña*, vol. II, 2ª ed., Bosch, Barcelona, 1944, pp. 46-47).

⁶ Vicente Luis MONTÉS PENADÉS, «arts. 348 y 349», en Manuel Albaladejo (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo V, vol. I, Edersa, Madrid, 1990, pp. 154-155.

⁷ Arg. art. 561-3.4; vegi’s *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 5ª ed., pp. 380-381

de la propietat intel·lectual; l'art. 26 LPI estableix: "Els drets d'explotació de l'obra duraran tota la vida de l'autor i setanta anys després de la seva mort o declaració de mort". b) La propietat superficiària, a la que la Llei atribueix una durada màxima de 99 anys (art. 564-3.2.a).

Ara bé, que el dret de propietat sigui perpetu, no impedeix que el dret de propietat no es pugui adquirir temporalment. Lacruz així ho afirma de manera clara quan diu que "al titular se le pueda atribuir tal derecho sólo por tiempo cierto y limitado. Así, es válido y eficaz el pacto, consignado en escritura pública, mediante el cual traspaso a Héctor la propiedad de la finca por veinte años, o hasta su fallecimiento, momento –el uno o el otro- en el cual automáticamente revierte a mí o a mis herederos"⁸.

Aquesta adquisició temporal de la propietat és la que contempen el arts. 547-1 i ss. CCCat. Tot i que es parli de "propietat temporal", el dret de propietat segueix sent perpetu –mentre existeix la cosa existeix el dret de propietat- però la titularitat del dret de propietat s'adquireix només a per un temps determinat. I el que caracteritza l'anomenada propietat temporal dels arts. 547-1 i ss. és que arribat el termini el dret de propietat no deixa d'existir, sinó que aquest dret passarà a un altre titular predeterminat – al mateix transmetent o a un tercer-; és essencial, doncs, l'existència del titular successiu.

En resum, els arts. 547-1 i ss. regulen l'adquisició temporal del dret de propietat (perpetu).

2. Esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat

L'art. 547-1 estableix: "El dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el

⁸ *Ob. cit.*, p. 288.

domini fa trànsit al titular successiu”. Per tant, els trets bàsics del dret de propietat temporal són:

- a) L’atribució del domini al que s’anomena “propietari temporal”.
- b) La temporalitat de l’atribució del domini, temporalitat que és “certa i determinada”.
- c) El trànsit del bé a l’anomenat titular successiu en arribar el termini.

El dret del propietari temporal es caracteritza, per tant, per la seva durada certa i determinada, i per l’existència d’un titular successiu al qui farà trànsit el bé una vegada arribat el termini. Aquestes dues notes es donen també en altres institucions regulades en el CCCat: el fideïcomís a termini (art. 426-1.1), la donació subjecta a termini resolutori (art. 531-16.2), el llegat ordenat sota termini resolutori (art. 427-13), i també el llegat sota termini suspensiu (art. 427-12.2), en el que el propietari temporal serà la persona gravada. El règim de totes aquestes institucions hauria de ser coincident però, com veurem, no és així en el cas del fideïcomís a termini i la propietat temporal.

A part d’aquestes titularitats a termini del dret de propietat, existeixen altres situacions de temporalitat del dret de propietat, que podem dividir en funció de la certesa o no de la temporalitat.

Podria haver-hi casos en què se sap amb certesa que la propietat es tindrà només temporalment, però no se sap quan arribarà el termini. El termini és cert però indeterminat. Seria el cas de la propietat vitalícia, que no es troba regulada al CCCat, i que no contempla la regulació de la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., ja que l’art. 547-1 exigeix que es tracti d’un termini cert i *determinat*. No és un exemple el fideïcomís ordenat per a després de la mort del fiduciari, ja que aquest fideïcomís té el caràcter de condicional –art. 426-4.2, i per tant la regla general és que el fideïcomissari no adquireix cap dret fins a la mort del fiduciari –art. 426-5.3-.

I hi ha altres casos en què ni tan sols hi ha certesa de la temporalitat en la titularitat del dret de propietat. La temporalitat no és segura, però sí possible, i això fa que en alguns casos s’imposin restriccions al dret del propietari.

a) Les titularitats condicionades. Hi ha casos en què la titularitat del dret de propietat està amenaçada pel compliment d'una condició. El propietari sap que pot deixar de ser-ho si és compleix l'esdeveniment futur i incert en què la condició consisteix. És el cas del fideïcomís condicional (art. 426-1.1), la donació subjecta a condició, suspensiva o resolutòria (art. 531.16), el llegat ordenat sota condició, suspensiva o resolutòria (art. 427-12 i 427-13), la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19), i el pacte reversional en els heretaments (art. 431-27). També ho seria la venda feta sota condició resolutòria, com per exemple l'impagament del preu (art. 621-54 Pr. Llibre Sisè CCCat).

L'amenaça que recau sobre el propietari fa que en alguns d'aquests casos –no en tots- s'imposin limitacions al propietari; l'exemple més evident és el fideïcomís (arts. 426-1 i ss.), en el que s'imposen al fiduciari les mateixes restriccions tant si el fideïcomís és condicional como si és a termini; en canvi no es contempla cap restricció en les donacions sotmeses a condició ni a les fetes amb clàusula de reversió.

b) El propietari gravat amb un dret d'adquisició. Si el propietari està gravat amb un dret d'adquisició, la seva titularitat dependrà de l'exercici del dret d'adquisició: si el dret s'exercita, deixarà de ser propietari. Per això, en la regulació del dret d'opció s'estableix el deure de conservació del propietari (art. 568-10), i en el dret de redimir en la venda a carta de gràcia el deure de no deteriorar la cosa (art. 327.1.III CDCC).

c) Les titularitats revocables. Qui adquireix un bé per donació, tot i que no se li hagi imposat una condició ni un termini resolutori (art. 531-16.2), sap que pot ser privat de la seva titularitat. L'amenaça és clara en les adquisicions verificades en virtut d'una donació per causa de mort, ja que aquestes són lliurement revocables pel donant (art. 432-5). Les donacions entre vius també es poden revocar, si bé és necessari que concorri una causa legal de revocació. Ara bé, en aquests casos, tot i l'amenaça, no s'imposa al donatari el deure de conservar ni cap restricció al seu dret de propietat.

d) Les titularitats amenaçades d'inoficiositat (donacions i llegats). Per últim, les atribucions gratuïtes fetes pel causant poden ser reduïdes o fins i tot suprimides per inoficioses, per tal de pagar els drets successoris d'origen legal (llegítima i quarta vidual). Així mateix, els llegats es poden reduir o suprimir per ser excessius, o per tal que l'hereu es pugui satisfer la quarta falcídia (arts. 427-39 i ss.).

Per tant, l'esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat seria el següent:

- 1) Les propietats temporals
- 2) Les titularitats de la propietat a termini (cert o incert)
- 3) Les titularitats amenaçades :
 - 1) titularitats condicionades
 - 2) propietats gravades amb un dret d'adquisició
 - 3) titularitats revocables
 - 4) titularitats amenaçades de supressió o de reducció

Hem fet referència, doncs, diverses situacions de temporalitat del dret de propietat, en les que la certesa o no del trànsit del bé a un titular successiu hauria d'influir en les facultats del propietari (temporal). Com més certa sigui la temporalitat (cas per exemple de la propietat temporal), més restriccions hauria de tenir el propietari, en forma de conservació del bé; si l'amenaça en canvi és remota, les limitacions al propietari no haurien d'existir o haurien de ser mínimes. Diferent és el cas no de titularitat temporal sinó de propietat temporal (el dret de superfície): tot i la temporalitat de la propietat, el propietari té totes les facultats del dret de propietat, i no està obligat a conservar.

L'esquema proposat és el que considerem lògic: més restriccions com més certesa de la temporalitat de la titularitat de la propietat. Amb tot, observem que en la regulació que es fa en el CCCat no sempre és així, como ho palesen per exemple dues circumstàncies: a) El titular d'un dret d'opció està més protegit que el titular successiu en la propietat temporal, tot i que qui té un dret cert és aquest últim (per exemple, l'art. 568-10.1 imposa un deure de

conservació al propietari gravat amb un dret d'opció, deure que els arts. 547-1 i ss. no imposen al propietari temporal). b) El fideïcomís a termini i la propietat temporal, tot i la certesa del trànsit en tots dos casos, tenen un règim ben diferent, com per exemple en relació a les millores, que s'han d'abonar al fiduciari però no al propietari temporal⁹.

Aquest és precisament, com he dit, l'objecte de la investigació: veure l'estatut del propietari temporal dels arts. 547-1 i ss., i comparar-lo amb les altres situacions de temporalitat en la titularitat del dret de propietat. Es palesarà que aquest estatut jurídic no sempre és coincident. Aquesta diversitat pot ser explicable en alguns casos – per exemple, si la titularitat és condicional o és a termini-, però no ho és en d'altres, com succeeix en la comparació entre la propietat temporal constituïda per un negoci per causa de mort i el fideïcomís a termini d'un bé singular.

⁹ Vegi's l'apartat 3.3.1.

Capítol 2: Les propietats temporals: la propietat superficial i la propietat dels drets d'exploració de la propietat intel·lectual

Com he dit, per poder parlar d'una veritable propietat temporal cal que el dret de propietat tingui una durada temporalment limitada. Passat el termini, el dret de propietat s'extingeix, si bé la subsistència material de l'objecte pot fer que sobre aquest objecte recaiguin nous drets de propietat. És el cas de la propietat superficial, i la dels drets d'exploració de la propietat intel·lectual. Si prenem la propietat superficial com a exemple, observem que, transcorregut el seu termini de durada, el bé no fa trànsit a cap titular successiu. El dret de propietat sobre el bé s'extingeix, i aquest s'incorpora jurídicament a l'immoble en el que es troba, de tal manera que tot passa a ser propietat del propietari de l'immoble, qui adquireix per acció allò que s'hi incorpora. No hi ha una transmissió de la titularitat de la propietat de l'immoble, sense que hi hagi cap deure de lliurament del bé. I el mateix succeeix amb els drets d'exploració en la propietat intel·lectual, que passat un termini deixen de ser propietat privada i passen a poder ser utilitzats per tothom.

La inexistència d'un titular successiu fa que el propietari actual gaudeixi de totes les facultats del dret de propietat, i que no tingui cap deure de conservació de la cosa, més enllà dels deures que puguin resultar dels principis de la bona fe i de l'abús de dret. Anem a veure tot seguit els trets bàsics tant de la propietat superficial com de la propietat intel·lectual, per tal de palesar que no hi ha cap deure de restitució.

2.1. La propietat superficial

2.1.1. Concepte

L'art. 564-1 defineix el dret de superfície com un «dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses en la mateixa». Es tracta d'un concepte que pren com a element caracteritzador del dret de superfície la separació entre la propietat d'allò que es construeix o planta (que pertany al superficiari), i el terreny o sòl en què es fa (que pertany al concedent, propietari), com ratifica el segon incís de l'article: «en virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o sòl en què es fa». Estem davant d'una excepció al principi d'accessió de l'art. 542-3.

L'art. 564-1 qualifica el dret de superfície com un "dret real limitat", que atribueix la "propietat" de les plantacions o edificacions. Per tant, un dret amb el contingut del dret real ple (la propietat), és qualificat per la Llei com un dret real limitat. Aquesta aparent contradicció s'explica perquè es contempla el dret de superfície des de dos punts de vista: 1) Primerament, com a dret real que grava la propietat de l'immoble i que permet al titular del dret mantenir la propietat separada del que s'hi construeix o planta. El propietari de l'immoble és un propietari, però està gravat amb un dret que atorga al seu titular la propietat de la construcció o plantació. Com a gravamen, és temporal, i per tant arribat el termini el propietari de l'immoble quedarà alliberat, i recobrarà la propietat plena, de l'immoble i, per accessió, d'allò que hi ha sobre o sota l'immoble. 2) I, en segon lloc, es contempla com a dret de propietat sobre allò que s'hi planta o edifica. El dret de superfície no es pot qualificar sense més com un dret de propietat, perquè això implicaria que el superficiari tindria també la propietat del terreny, que no li pertany, sinó que és d'un altre titular. Aleshores, atès que aquesta separació entre sòl i construcció trenca el principi d'accessió, la separació ha de ser temporal. Però, com ja he dit, mentre està vigent el dret de superfície, el superficiari té totes les facultats inherents al dret de propietat, i no està obligat a la conservació dels béns (cap precepte legal li imposa aquesta

obligació, que sí que l'estableix la llei al fiduciari, art. 426-28). La limitació al dret del superficiari es troba en la temporalitat del dret, i no en el seu contingut mentre està vigent: el superficiari és propietari (de la construcció o plantació) i, llevat de les limitacions que s'hagin pogut establir en el títol constitutiu, té totes les facultats del propietari: usar, gaudir i disposar del seu dret de propietat. Per tant, una cosa és el dret de superfície (dret real), i una altra la propietat superficiària (dret de propietat).

Com aclareix l'art. 564-2.2, dedicat a les classes de superfície, la construcció o la plantació pot no estar encara "inclosa" a la finca en el moment de constitució del dret, cas en què el dret de superfície atorga al seu titular la legitimació activa per fer la construcció. El dret a construir o plantar -element que caracteritza del dret de superfície en l'art. 16.1 RH («Per a la seva eficaç constitució s'ha d'inscriure a favor del superficiari el dret de construir edificis en sòl aliè ...») - ni tan sols és esmentat dins el concepte legal de l'art. 564-1, i és aplicable únicament a una de les seves modalitats.

L'excepció al principi d'accessió que constitueix el dret de superfície permet l'existència de dos objectes de dret: el terreny o sòl, que seguirà pertanyent al concedent, i la construcció o plantació, propietat del superficiari - propietat temporal (la seva durada màxima és de noranta-nou anys), però, com dic, propietat al cap i a la fi.

2.1.2. Facultats i obligacions del superficiari

2.1.2.1. La facultat de gaudi de la construcció o la plantació

El superficiari té sobre el sòl, com a mínim, les facultats necessàries per a poder gaudir del seu dret de propietat sobre la construcció o la plantació. Sobre aquesta construcció o plantació, el superficiari té totes les facultats inherents al dret de propietat, sense que, en atenció a la futura reversió del que s'ha construït o plantat (art. 564-6.2), hi hagi cap límit legal a aquestes facultats. El superficiari, per la seva condició de propietari, i perquè no hi ha

cap obligació de lliurament de la cosa un cop finalitzat el termini de durada del dret, no té el deure de conservar o mantenir la construcció o la plantació, excepte que una altra cosa s'hagi pactat i, en tot cas, amb els límits derivats: a) de la prohibició de l'abús de dret (per exemple, es consideraria abús que, dies abans de l'extinció del dret, el superficiari destruís la construcció amb l'única intenció de perjudicar el propietari), i b), del que disposa la normativa urbanística.

2.1.2.2. La facultat de disposició del seu dret. Limitacions

El superficiari pot disposar del seu dret de superfície, a títol oneros, o a títol gratuït. La disposició del dret de superfície implica la disposició de la propietat superficiària: una i altra són inseparables. Aquesta facultat dispositiva, però, pot ser objecte d'algunes limitacions:

a) S'admet en primer lloc el pacte que limita la disponibilitat del dret del superficiari. L'art. 564-4.2.a) preveu expressament el pacte que exigeix el consentiment del propietari de la finca per a dur a terme l'acte dispositiu, però també és admissible el pacte que exclou qualsevol acte dispositiu del superficiari, pacte que en realitat equivaldria a configurar el dret com a personalíssim. La manca de consentiment del propietari determina l'anul·labilitat de l'acte dispositiu del superficiari (ex art. 231-9), i això no afecta els drets dels tercers de bona fe¹⁰.

b) S'admet, així mateix, el pacte en virtut del qual s'estableixin drets d'adquisició preferent, recíprocs o no, als quals se'ls aplicarà supletòriament el règim de la fadiga en el dret de cens (art. 564-4.5)¹¹.

¹⁰ Així mateix, és admissible el pacte en virtut del qual el consentiment per realitzar l'acte dispositiu l'hagi de prestar no el propietari del sòl, sinó un tercer; a aquest pacte se li aplicarà el règim general de l'art. 428-6 en relació a les prohibicions de disposar imposades en el testament, per la qual cosa la mort, incapacitat o renúncia de qui hagi de donar l'autorització determina la pèrdua d'eficàcia de la limitació, llevat que altra cosa s'hagi disposat (art. 428-6.4). I, tot i que no es mencioni expressament per la llei, és vàlid també el pacte que limiti el poder de disposició no del superficiari, sinó del propietari del sòl.

¹¹ I s'ha d'entendre que també seran d'aplicació supletòria els arts. 568-13 i següents, relatius als drets voluntaris de tanteig i retracte.

2.1.2.3. L'obligació del pagament d'una contraprestació

Si el dret de superfície es constitueix a títol onerós, el superficiari està obligat al pagament d'una entrada, una pensió periòdica, una altra contraprestació que es pacti, o diverses d'aquestes modalitats a la vegada [arts. 564-3.2.d) i 564-4.2.b)]. Tot i que la reversió del que s'ha construït o plantat sigui una conseqüència de l'extinció del dret de superfície, a aquesta reversió se li pot donar, tractant-se de nova construcció, el caràcter de contraprestació, més si es té en compte que els arts. 564-4.3.a) i 564-6.2 admeten el pacte contrari a la reversió; en aquest cas, sí que hi hauria una obligació de conservació.

2.1.3. Facultats del propietari del sòl

El constituent, com a propietari del sòl, tot i que no tingui el seu gaudi, sí que fa seves les accessions, tresors i troballes que en ell es trobin.

S'admet, en cas de nova construcció, el pacte que atribueixi al propietari de la finca un dret d'ús sobre habitatges o locals integrats en la nova construcció [art. 564-4.3.b)]. El dret d'ús pot ser «per qualsevol concepte», de manera que pot consistir en un dret de naturalesa personal (com l'arrendament), real (com l'usdefruit o el dret d'ús de l'art. 562-7), o fins i tot un dret de propietat per al temps de durada del dret de superfície; a aquests efectes, seria convenient la constitució d'un règim de propietat horitzontal, com preveu l'art. 564-4.3.c)¹².

¹² Constitució de la propietat horitzontal que planteja problemes, atès que la titularitat de l'element privatiu no implica la del terreny com a element comú, ja que només és té un dret real sobre el terreny.

2.1.4. Les conseqüències de l'extinció del dret de superfície: la reversió

L'extinció del dret de superfície comporta, llevat de pacte en contrari, la reversió de la construcció o la plantació a les persones que en el moment de l'extinció siguin titulars de la propietat de la finca gravada, sense que aquestes hagin de satisfer cap indemnització als superficiaris (art. 564-6.2). Per tant, extingit el dret de superfície, el que s'ha construït o plantat reverteix al propietari, si bé l'autonomia de la voluntat és en aquesta qüestió també tan àmplia que fins i tot permet el pacte que exclogui la reversió.

La reversió no és un títol adquisitiu, sinó que l'adquisició del que s'ha construït o plantat pel propietari del terreny es produeix per accessió. Efectivament, l'extinció del dret de superfície determina la impossibilitat de seguir mantenint una propietat separada entre terreny i construcció, per la qual cosa, en virtut del principi d'accessió, el propietari del sòl adquirirà la propietat del que s'ha construït. En conseqüència, l'adquisició de la propietat de la construcció o plantació pel propietari del sòl no es produeix per l'eventual compliment d'una obligació de lliurament de la cosa per part del superficiari, sinó que constitueix una conseqüència de l'extinció del dret de superfície¹³.

Això no obstant, el pacte pot excepcionar el règim legal de l'art. 564-6.2, de tal manera que es pot pactar: a) Que a l'extinció del dret de superfície l'accessió no es produeixi a favor del propietari del sòl, sinó a favor del superficiari. b) Que la reversió no sigui gratuïta, sinó que el propietari hagi d'abonar alguna contraprestació. c) Que la finca s'hagi de retornar en el mateix estat que tenia en constituir el dret, és a dir, sense la construcció o plantació, que haurà de ser demolida o arrencada pel superficiari. I d) Que es constitueixi una comunitat ordinària en la que tots dos (superficiari i propietari del terreny) serien propietaris del sòl i de la construcció o plantació, i que per l'extinció del dret de superfície i en virtut del principi d'accessió passarien a constituir un únic

¹³ Una situació paradoxal es podria produir quan la construcció destruïda estigués assegurada. L'import de l'assegurança l'hauria de percebre el superficiari -que, d'altra banda, seria qui hauria satisfet les primes-. Cal observar, des d'un punt de vista econòmic, les diferents conseqüències del fet que la construcció (assegurada) es destrueixi poc abans de l'extinció del dret de superfície: el superficiari farà seva la indemnització, i el propietari es quedarà sense la reversió de la construcció.

objecte de dret; en aquest cas s'hauria de pactar la quota que tindria cada un a la comunitat.

No s'ha d'admetre, en canvi, el pacte que estableixi la inexistència d'accessió i el manteniment de la propietat separada; si es vol això, s'hauria de constituir un nou dret de superfície.

2.2. La propietat intel·lectual

El dret d'autor es desdobla en un dret moral d'autor, i uns drets de caràcter econòmic.

2.2.1. El dret moral d'autor

El dret moral d'autor consisteix en un conjunt de facultats de caràcter extrapatrimonial, irrenunciables i inalienables, que la llei concedeix al creador d'una obra. El qualificatiu de «moral» al·ludeix a la seva relació amb l'esfera interna de l'individu, amb la seva pròpia personalitat, bon nom o dignitat, però això no exclou el seu exercici davant els tribunals si aquestes facultats són vulnerades per terceres persones. Entre aquestes facultats s'hi troben, per exemple, les de decidir sobre si la seva obra ha de ser o no divulgada i en quina forma, o la de retirar l'obra del comerç, per canvi de les seves conviccions intel·lectuals o morals, prèvia indemnització de danys i perjudicis als titulars de drets d'explotació (art. 14 LPI).

Les esmentades facultats s'atribueixen a l'autor durant tota la seva vida, i són intransmissibles entre vius, a conseqüència del seu caràcter personal. Sí regula i admet la LPI, en els seus arts. 15 i 16, la transmissibilitat *mortis causa*, establint les regles següents: a) Els drets de reconeixement de l'autoria i de respecte a la integritat de l'obra es transmetran *mortis causa* a la persona designada pel testador o, si no, als hereus. b) Si l'obra no ha estat divulgada en vida de l'autor, el dret de l'art. 14.1 LPI de decidir la divulgació o no de l'obra es

transmetrà als seus successors *mortis causa* per un termini de 70 anys a comptar de la mort o declaració de mort de l'autor. La doctrina es troba dividida en relació a què succeeix amb la resta de facultats integrants del dret moral d'autor; mentre per a alguns aquelles facultats s'extingeixen amb la mort de l'autor, per a altres es regiran per les regles generals de la successió.

2.2.2. El contingut patrimonial del dret d'autor

El contingut patrimonial del dret d'autor abasta els drets d'explotació de l'obra, el dret de participació en el preu de la revenda, i el dret de compensació equitativa per la còpia privada. La regla general és que els drets d'explotació de l'obra duren tota la vida de l'autor i setanta anys després de la seva mort o declaració de mort (art. 26 LPI). L'extinció dels drets d'explotació de les obres determinarà el seu pas al domini públic; a partir d'aquest moment les obres podran ser utilitzades per qualsevol, sempre que es respecti l'autoria i la integritat de l'obra (art. 41 LPI). En conseqüència, ens trobem davant d'un supòsit de propietat temporal, atès que el dret de propietat que pot recaure sobre aquests drets no és perpetu.

Capítol 3: Les titularitats temporals del dret de propietat: la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss. CCCat

3.1. Introducció

En aquest capítol s'analitzarà el règim de les titularitats a termini del dret de propietat. És el cas de la propietat temporal, però també el d'aquelles altres situacions en què la titularitat del dret de propietat es té durant un termini cert i determinat i que estan contemplades, amb un règim jurídic específic, en l'ordenament jurídic català: el llegat fet sota termini suspensiu (art. 427-12.2) o resolutori (art. 427-13), la donació sotmesa a termini resolutori (art. 531-16), i el fideïcomís a termini d'un bé singular (art. 426-4).

3.2. La propietat temporal (arts. 547-1 i ss. CCCat)

L'art. 547-1 estableix que “[e]l dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu”. D'acord amb aquest concepte legal, el que caracteritza la propietat temporal és la certesa de la temporalitat: el propietari ho és durant un termini cert i determinat, que no pot excedir els noranta-nou anys (art. 547-4.3).

3.2.1. Naturalesa jurídica

Com diem, l'art. 547-1 estableix que el propietari temporal té el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, i que arribat aquest termini el bé “fa trànsit” al titular successiu”. La Llei fa servir l'expressió "fer trànsit", utilitzada

així mateix en el precepte que ofereix el concepte de fideïcomís¹⁴, i que pretén indicar que, arribat el termini, s'extingeix automàticament la titularitat del primer propietari i, simultàniament i també de manera automàtica, s'atribueix la propietat al nou adquirent; és a dir, arribat el termini, la propietat no s'extingeix –d'altra manera el bé es convertiria, temporalment, en *res nullius* si és moble, o passaria a ser de titularitat de l'Estat si és immoble-, sinó que el que s'extingeix és la titularitat del primer propietari. El trànsit, com no podia ser d'altra manera, és gratuït.

Fins que no es produeix l'esmentat trànsit, és a dir, mentre dura la situació de propietat temporal, cal veure quina és la naturalesa tant del dret del propietari temporal, com del que té el titular successiu. La Llei posa especial èmfasi en la figura del propietari temporal, però el titular successiu també té un dret que durant la vigència de la situació de propietat temporal li atorga una sèrie de facultats.

3.2.1.1. La intenció del Legislador de configurar la propietat temporal com un dret de propietat

En la propietat temporal coexisteixen poders de dos subjectes: els del propietari temporal (enumerats a l'art. 547-6), i també els del titular successiu (art. 547-7). La Llei hagués pogut articular aquesta concurrència de poders de diferents maneres:

a) Com un domini dividit. El Preàmbul de la Llei 19/2015 assenyala que “la propietat temporal és present [...] en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta [...]”¹⁵.

¹⁴ Art. 426-1.1; també en l'art. 427-22.2 en relació als llegats d'eficàcia real, i en l'art. 431-20.2 pel que fa a l'heretament mutual

¹⁵ Sobre la discutida qüestió de la naturalesa jurídica del dret de cens vegeu Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ, *Els censos en el dret civil de Catalunya: la qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*, Barcelona, 1997, pp. 312 ss., qui afirma que “Pel que respecta a la legislació i la doctrina jurídica catalana històriques sobre l'emfiteusi, la institució com s'ha vist es regula i estudia sota l'estructura de la divisió del domini entre el senyor directe i el senyor útil o emfiteuta de manera, però, que el domini directe apareix com un domini superior respecte del

Però la divisió del domini es manté només al Codi civil espanyol (especialment art. 1605), i no en el dret català, en què el cens és un dret real en cosa aliena (arts. 565-1 i ss.).

b) Com una comunitat, en la que els cotitulars tindrien diferents facultats, i que passat un temps es convertiria en propietat exclusiva per al que no havia tingut l'ús i el gaudi del bé.

c) Com una propietat gravada amb un dret real. Aleshores, *a priori*, el propietari tant podria ser el titular successiu, com el propietari temporal. En el primer cas, el titular de l'ús i el gaudi –el que la Llei 19/2015 coneix com a propietari temporal- no seria tal propietari, sinó que vindria a tenir una mena d'usdefruit reforçat. En el segon cas el titular successiu només tindria un dret d'adquisició.

Ja des dels primers treballs preparatoris es va partir d'aquesta darrera concepció –el propietari temporal és el propietari-, i fins i tot s'assimila el dret del propietari temporal al d'un propietari ordinari. En el Preàmbul de la Llei 19/2015 s'estableix: “En la propietat temporal, el propietari gaudeix, durant el termini fixat, d'un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari que el legitima per a actuar com a propietari únic i exclusiu, mentre que el titular successiu ho és d'un dret de reversió”. I doctrina autoritzada això ho afirma amb rotunditat; així, Carmen GETE-ALONSO assenyala: “[...] la propiedad temporal es el mismo derecho de propiedad ordinaria recogida en los Códigos civiles (cfr, arts. 348 CC, 541-1 CCCat) [...]”, i la propietat temporal “es el derecho de propiedad porque participa, plenamente, de sus caracteres y régimen excepción de lo que afecta al tiempo”¹⁶.

domini útil, superioritat que es tradueix en un contingut dominical tan ampli que, gairebé, s'acosta a una «propietat exclusiva» la qual es veuria limitada per l'existència del domini útil”.

¹⁶ Carmen GETE-ALONSO CALERA, “Una primera lectura de la Llei 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña”, *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, núm. 7, junio-diciembre 2015, p. 22

3.2.1.2. Arguments a favor i en contra de la propietat temporal com un dret de propietat

Però aquesta plena assimilació no la veig tan evident. El que sí està clar és la intenció del legislador d'equiparar el propietari temporal al propietari ordinari. A més de en l'esmentat apartat del Preàmbul, això es fa palès en diversos preceptes de la Llei:

a) En l'art. 547-1, que quan defineix la propietat temporal, no estableix cap límit al domini: “El dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu”.

b) En el mateix art. 547-1, que utilitza l'expressió “fer trànsit” el bé al titular successiu: no s'estableix cap obligació de lliurament de la cosa, sinó l'adquisició automàtica per part d'aquell.

c) En l'art. 547-3, dedicat al règim jurídic, que fa una remissió a les regles generals del dret de propietat, i no a les d'altres situacions de temporalitat com podria ser el fideïcomís, extensament regulat en els arts. 426-1 i ss. CCCat.

d). A l'art. 547-6.1, que comença dient que “el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat [...]”.

e). A l'art. 547-6.3: “Si el bé objecte de propietat temporal és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivades d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal”.

f). En l'art. 547-5.e), que admet el pacte en virtut del qual s'estableix que el titular successiu pagui al propietari temporal les “despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles”; d'això es dedueix que, si no hi ha pacte, les despeses les ha d'assumir el propietari temporal, per la seva condició de

propietari, encara que siguin obligatòries i redundin finalment en benefici del titular successiu en arribar el termini.

g) I, finalment, del fet que no es preveu la facultat d'inspeccionar el bé per part del titular successiu; això es pot justificar pel caràcter de propietari ordinari del propietari temporal, en veure's com una intromissió al dret de propietat. En canvi, a la propietat compartida (art. 556-8.b) el propietari formal sí té aquesta facultat d'inspecció, el que es justifica pel seu caràcter de copropietari.

No obstant això, en altres preceptes de la Llei s'estableixen límits al dret del propietari temporal, que posen en qüestió la seva plena assimilació al propietari ordinari:

a) Si bé l'art. 547-6.1 concedeix al propietari temporal "totes les facultats del dret de propietat", matisa tot seguit que té les limitacions "derivades de la seva durada i de l'existència del titular successiu". Per tant, el dret del titular successiu limita les facultats del propietari temporal, i l'allunya lleugerament del propietari ordinari. Quan l'art. 547-10.2 diu que "el propietari temporal respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol", no està establint un deure de conservació del bé, però sí que està limitant una de les facultats que integra el contingut del dret de propietat: la facultat d'abusar del bé. El propietari temporal no pot destruir total o parcialment el bé.

b) La facultat dispositiva del propietari temporal té el límit derivat de la seva pròpia temporalitat. Conforme a l'art. 547-6.2, "[l]a propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat [...]". La facultat dispositiva no arriba al bé, sinó a la propietat temporal. Quan l'art. 541-1.1 defineix la propietat per l'atribució, entre d'altres, de la facultat de disposar, ho refereix a la disposició del propi dret de propietat. Així es palesa clarament en l'usdefruit amb facultat de disposició (arts. 561-1 i seg.): l'usufructuari ordinari té la facultat de disposició sobre el seu dret d'usdefruit, no sobre la propietat (com succeeix en la majoria de drets reals limitats); la facultat dispositiva va referida a la propietat, no a l'usdefruit.

c) L'art. 547-7.3 estableix: “El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal”; l'incompliment d'aquesta obligació origina l'extinció de la propietat temporal (art. 547-9.1.b).

3.2.1.3. El propietari temporal com a titular de un dret de propietat especial

D'acord amb el que hem assenyalat, la conclusió a la que cal arribar és que el propietari temporal és un propietari, però mancat d'alguna de les facultats que integren el contingut de la propietat ordinària (la d'abusar del bé, i la de disposar). Al propietari temporal li queda doncs només la facultat de gaudir del bé, com a l'usufructuari, però amb la facultat d'alterar la forma i la substància de la cosa (a diferència de l'art. 561-2.1 per a l'usufructuari¹⁷), i sense que hagi de respectar la destinació econòmica del bé (a diferència de l'art. 561.2.3 per a l'usufructuari), ni haver de conservar el bé. Malgrat això, és a dir, malgrat que per les seves facultats s'assembli tant a l'usufructuari com al propietari, se'l qualifica de propietari perquè, si partim de la base que en tota relació jurídica sobre un objecte cal que existeixi un propietari, la Llei ha considerat que aquest ha de ser el propietari temporal –que té el gaudi del bé-, i no el titular successiu, que només té un dret d'adquisició –per més que aquest dret d'adquisició operi automàticament en arribar el termini-.

Si, com veurem a continuació, considerem que el titular successiu té un dret d'adquisició, es podria intentar assimilar el propietari temporal al propietari gravat, que té totes les facultats del dret de propietat, però limitades per l'existència d'un dret real que el grava. Així succeeix, per exemple, amb el propietari gravat amb un dret d'opció. Però l'assimilació no és possible perquè mentre els gravàmens que suposa l'existència d'un dret real són temporals¹⁸, la

¹⁷ Si bé l'art. 561-2.1 permet que les lleis o el títol de constitució puguin establir una altra cosa.

¹⁸ Aquesta és la regla general; hi ha excepcions, com és el cas del cens emfitèutic, que és perpetu, si bé redimible (art. 565-2.1).

limitació del propietari temporal és institucional, és a dir, per sempre, amb la qual cosa la pretesa elasticitat del domini no existirà: aquest domini, per al seu titular, no podrà recuperar mai la seva extensió originària. Per això, no podem dir que el propietari temporal sigui un propietari ordinari gravat, sinó que és un propietari “especial”, amb un contingut diferent –més limitat- respecte del propietari ordinari.

3.2.1.4. El dret d'adquisició automàtic del titular successiu

El titular successiu, mentre dura la situació de propietat temporal, té un dret d'adquisició que, per la seva inevitable vinculació amb la finca -ja que els seus efectes no són hipotètics o aleatoris, sinó que necessàriament es produiran, amb l'arribada del termini-, s'ha de qualificar com un dret real, com ho confirma el fet que es pot hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen (art. 547-7.1). En definitiva, el titular successiu no té una simple expectativa, caracteritzada per la seva incertesa (per exemple, art. 231-15 en relació als béns adquirits amb pacte de supervivència; art. 451-2.1, respecte al dret a la legítima abans de la mort del causant), sinó que té un autèntic dret real.

Però és un dret d'adquisició especial, que es distingeix del dret real d'opció regulat en els arts. 568-1 i ss. en què el seu efecte adquisitiu és automàtic, és a dir, l'adquisició es produeix pel mer transcurs del temps, i no necessita l'exercici del dret per part del seu titular. L'efecte adquisitiu es produirà en el moment fixat, ni abans ni després. Des d'aquest punt de vista, el dret del titular successiu s'assembla al del fideïcomissari a termini, que també té un dret real (art. 426-35), i es distingeix del dret del propietari gravat amb un dret de superfície, que si bé és propietari del terreny, sobre la construcció o plantació que sobre ell s'hi realitzi no té més que una simple expectativa (adquirirà per accessió la construcció o plantació que pugui haver-hi en el

terreny en el moment de l'extinció del dret de superfície, però mentre no arribi aquest moment no té cap dret sobre la construcció o plantació)¹⁹.

Estem, doncs, davant d'un dret real d'adquisició, que fins i tot és més "fort" que el dret d'opció, ja que l'adquisició és segur que es produirà (depèn simplement de l'arribada d'un termini, i no de l'exercici del dret per part del seu titular). Amb tot, la protecció que es dispensa al titular successiu és menor que la que l'art. 568-10 concedeix al titular d'un dret d'opció, que té la facultat d'inspeccionar el bé per veure si el propietari gravat compleix amb el deure de conservació. El Preàmbul de la Llei 19/2015 diu que "[a]Aquest dret a la recuperació de la propietat quan arribi el dia final té un contingut jurídic i econòmic, del qual es pot disposar *inter vivos* i *mortis causa*, però no permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal". Aquesta afirmació del Preàmbul exclou la possibilitat d'aplicar per analogia l'art. 568-10.2 dedicat a la facultat d'inspecció per part del titular de l'opció, i més tenint en compte que en l'art. 547-3.1, dedicat al règim jurídic, no es fa cap referència a l'aplicació supletòria de les normes dels drets d'adquisició.

3.2.2. Raó de ser de la institució. Avantatges i inconvenients

A l'igual que la propietat compartida, la propietat temporal, tal com està regulada en els arts. 547-1 i ss., té com a finalitat principal facilitar l'accés a la propietat de l'habitatge (i, per extensió, a la propietat d'altres béns generalment d'un cert valor²⁰); com assenyala el preàmbul de la Llei 19/2015, aquesta institució "obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics".

¹⁹ També parla de dret d'adquisició GETE-ALONSO CALERA, "Una primera lectura ...", p. 27: "A diferencia del propietario temporal, el propietario sucesivo tiene un derecho de adquisición que actúa en el momento en que se extinga la propiedad temporal [...]".

²⁰ Vegeu l'apartat 3.2.4 dedicat a l'objecte de la propietat temporal.

La propietat temporal sorgeix com una institució a mig camí entre la propietat (plena) i l'arrendament, que pretén aprofitar els avantatges i eliminar els inconvenients que cadascuna d'aquestes figures presenten. Si ens centrem en la posició del comprador -que se suposa que és la part a la qual la Llei vol afavorir facilitant-li l'accés a l'habitatge-, la propietat temporal li ofereix una sèrie d'avantatges, la més important que la seva adquisició li resulta econòmicament més assequible que la de la plena propietat, en ser de durada limitada en el temps. I si fem la comparació amb l'arrendament, presenta l'avantatge de la certesa del dret del propietari temporal -del que no podrà ser privat durant el termini establert-, la seva disponibilitat, i l'ampli poder que confereix, que permetrà al seu titular fer alteracions en el bé.

Són diversos els casos en què pot ser interessant l'adquisició de la propietat temporal; entre ells podem citar els següents²¹: a) Els matrimonis amb fills que necessiten un habitatge relativament gran mentre els fills viuen al domicili familiar, però quan els fills s'emancipin en tindrien prou amb un espai més reduït; a aquest matrimoni li podria interessar adquirir no la propietat plena de l'habitatge, sinó la propietat temporal durant el termini en què es prevegi que la necessitaran, el que lògicament suposarà un estalvi en el preu d'adquisició. b) La família que s'ha de traslladar temporalment per raons de treball, a la que li podria convenir adquirir un habitatge per al temps que es prevegi que durarà la seva vida laboral. c) La persona sense fills que vol adquirir un habitatge, a la que li pot interessar adquirir-lo temporalment en relació a la seva expectativa de vida.

Però la figura també presenta alguns inconvenients. Per una banda, és força difícil conèixer *a priori* el temps pel qual es necessitarà el bé (si bé l'art. 547-5.b permet pactar en el títol constitutiu que el propietari temporal pugui prorrogar el seu dret; i per altra banda de l'«escreix» -és a dir, del període que ja no es necessita- se'n podrà disposar). A més, quan venç el termini, el dret del propietari temporal s'extingeix, sense que tingui dret a rebre cap contraprestació, i sense que pugui reclamar no ja l'import de les despeses

²¹ Nasarre, *Ob. Cit.*, pp. 50 ss., on es citen també altres supòsits en què pot ser interessant l'adquisició de la propietat temporal.

realitzades, sinó tampoc les millores que hagi portat a terme. Si comparem la propietat temporal amb l'arrendament, presenta per a l'adquirent els inconvenients de: a) la menor flexibilitat de què disposa pel que fa a la durada del seu dret; b) que ha d'abonar no una renda mensual, sinó tot el preu de la propietat temporal en el moment de l'adquisició del bé (si bé l'art. 547-5-a permet pactar en el títol constitutiu que es pagui a terminis el preu d'adquisició); i c) que el propietari temporal s'ha de fer càrrec de les reparacions del bé.

En definitiva, la propietat temporal presenta avantatges, però també té inconvenients. I en els casos en què la figura sigui interessant per a l'adquirent, no és fàcil que també ho sigui per al qui transmet. L'element clau serà, moltes vegades, el preu, és a dir, des del punt de vista de l'adquirent, l'«estalvi» que la propietat temporal suposi respecte a l'adquisició de la propietat plena. No és el mateix, per exemple, que una propietat temporal de trenta anys costi el 75% del preu de la propietat plena, que si el seu preu és el 30% d'aquest valor. En aquest últim cas pot resultar atractiva per l'adquirent, encara que caldria preguntar-se si també ho seria per al venedor.

3.2.3. Règim jurídic

L'art. 547-3.1 diu: “La propietat temporal, en tot allò que no estableixen el títol d'adquisició ni les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives al dret de propietat”. Per tant, les fonts de regulació són les següents:

a) En primer lloc, el pacte entre les parts. Com assenyala el preàmbul de la Llei, “[a] excepció d'allò que fa referència als elements de tipificació de les institucions, les normes que s'introdueixen són de caràcter dispositiu, de manera que es dona un ampli marge a l'autonomia privada, conforme al tradicional principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil)”. L'ampli marge que es concedeix a l'autonomia de la voluntat es posa de manifest en l'art. 547-5, que preveu una sèrie de pactes que poden establir-se en el títol constitutiu.

b) En allò que no hagin pactat les parts, s'aplicaran els arts. 547-1 a 547-10, la majoria dels quals tenen caràcter dispositiu (entre les normes imperatives s'hi troba, per exemple, la que preveu una durada màxima de noranta-nou anys, art. 547-4.3).

c) I, en última instància, la propietat temporal es regeix per les normes relatives al dret de propietat (arts. 541-1 a 546-14). Aquesta regla de l'art. 547-3.1 suposa, com s'ha dit, tota una declaració d'intencions per part del legislador, que pretén assimilar la propietat temporal a la plena propietat. La Llei podria haver fet una remissió, com a dret supletori, a altres situacions de temporalitat de la propietat, com per exemple al fideïcomís, però no ho ha fet així, possiblement per subratllar l'autonomia de la institució i per reforçar la posició del propietari temporal²².

3.2.4. Objecte

La propietat temporal té la seva raó primordial d'ésser en facilitar l'accés a l'habitatge. Així ho estableix el Preàmbul de la Llei, i fins i tot en l'articulat es fa una referència explícita al cas en què la propietat temporal recaigui sobre un bé subjecte al règim de propietat horitzontal (art. 547-4.1.fin). No obstant això, i com passa també amb la propietat compartida, l'art. 547-2 admet que pugui ser objecte de propietat temporal qualsevol bé immoble (per exemple, un local de negoci, o una nau industrial), i “els béns mobles duradors no fungibles que puguin constar en un registre públic” (per exemple, una embarcació, o una obra d'art valuosa).

²² La regulació de la propietat temporal pretén establir una separació entre la propietat temporal dels arts. 547-1 i seg., i les altres situacions temporals de la propietat. Així es desprèn de la circumstància que l'art. 547-3 no estableixi com a dret supletori el del fideïcomís, per exemple, i que l'art. 547-3.2 disposi que “[e]ls règims del fideïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per llurs disposicions específiques”. No obstant això, considerem que és possible que tots aquests règims es puguin complementar recíprocament en totes aquelles regles que no siguin contràries a les seves respectives naturaleses.

3.2.5. Constitució

3.2.5.1. Adquisició de la propietat temporal, constitució de la propietat temporal, o adquisició temporal de la propietat?

A diferència del que succeeix en la propietat compartida, en la qual els arts. 556-4 i concordants utilitzen el terme “constitució” per designar la creació o l'establiment de la propietat compartida, en la propietat temporal els arts. 547-4 i concordants no parlen de “constitució”, sinó d’«adquisició» de la propietat temporal. Aquesta denominació no és casual, sinó que ve determinada per la idea que la propietat temporal és una propietat “ordinària”²³, és a dir, una propietat en la que el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat. Per això, la Llei parteix de la base que quan s'estableix una propietat temporal, no s'està creant un dret de propietat diferent, sinó que es transmet i s'adquireix un dret ja existent: el dret de propietat (dret que s'adquirirà de manera temporal).

Aquesta idea és discutible. Quan l'art. 547-4.2 diu que “la propietat temporal s'adquireix ...”, crea el dubte de si s'està referint a la transmissió d'una propietat que ja és temporal. L'expressió utilitzada per l'art. 547-4.2 no explica clarament el “pas” de la propietat “ordinària” a la propietat temporal, per molt que la Llei intenti equiparar la propietat temporal a la ordinària²⁴. Per això, per expressar potser de manera més precisa l'acte d'establiment de la propietat temporal, es podria haver parlat de “constitució” i no d’«adquisició”, ja que per poder transmetre i per poder adquirir la propietat temporal, abans s'ha d'haver constituït. Aquesta constitució es faria mitjançant un negoci jurídic complex en el qual el propietari, en exercici del seu poder de disposició sobre l'objecte, transformaria el seu dret de propietat “ple” en una propietat temporal –i per això fixaria la seva durada-, i alhora crearia un dret real d'adquisició de la propietat plena que operaria automàticament un cop arribat el termini fixat; aquesta

²³ En aquest sentit, GETE-ALONSO CALERA, “Una primera lectura ...”, p. 25: “El derecho de propiedad temporal no se constituye, dada su naturaleza, de modo que lo adecuado es referirse, como hace la norma, a los medios aptos para su adquisición/transmisión, medios que no difieren de los comunes”.

²⁴ En un altre apartat tornarem sobre la qüestió de si la propietat temporal és o no una propietat ordinària.

constitució de la propietat temporal -i del dret de adquisició- anirà seguida, sense solució de continuïtat, per l'adquisició d'aquests mateixos drets. Mitjançant l'acte de constitució de la propietat temporal, a partir d'un sol objecte de dret -la propietat "plena"- passarà a haver-hi dos objectes de dret diferents: la propietat temporal i el dret d'adquisició del titular successiu.

Si es volés partir de la idea de què la propietat temporal és el mateix dret de propietat, gravat amb un dret d'adquisició que operarà automàticament en arribar el termini, l'expressió més correcta seria parlar no d'«adquisició de la propietat temporal», sinó de "adquisició temporal de la propietat": la propietat s'adquireix de manera temporal.

3.2.5.2. Formes d'adquisició: cessió, reserva i divisió

D'acord amb l'art. 547-4.1, "[e]l titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues". Per tant, el propietari pot: a) cedir temporalment la propietat a un tercer (cessió); b) quedar-se temporalment la propietat (reserva); o c) transmetre temporalment la propietat a un tercer, i transmetre a un altre tercer el dret d'adquisició (divisió). En el primer cas el titular del dret de propietat retindrà el dret d'adquisició, en el segon retindrà temporalment la propietat, i en el tercer no retindrà res.

La qüestió que es planteja és si, en constituir-se la propietat temporal, es poden preveure, de manera successiva, varis propietaris. És a dir, per exemple, que A, propietari, transmet per 15 anys la propietat a B, i que passats els 15 anys la propietat passarà a C, després de 15 anys més a D, i així fins a un límit màxim de 99 anys, en què la propietat tornaria a A o a la persona que aquest hagués designat. Es tractaria, en definitiva, d'un fideïcomís constituït per un acte entre vius, o d'unes titularitats temporals successives.

Entenc que el principi d'autonomia de la voluntat ho permet, i que el contingut de drets i obligacions dels successius titulars es regirà per les normes

dels arts. 547-1 i ss. Dit d'una altra manera, poden haver-hi varis propietaris temporals, que poden concórrer simultània o successivament. Es tractaria d'una transmissió temporal de la propietat feta en el mateix acte a varis subjectes, els quals s'organitzarien el gaudi del dret de propietat de manera successiva; per això, cap dels propietaris temporals podria ser un *concepturus*: tots han de concórrer al acte de constitució. Tingui's en compte que l'art. 547-6.4 ja permet la transmissió successiva d'una propietat temporal²⁵.

3.2.5.3. Títols constitutius

L'art. 547-4.2 estableix: “La propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort”. Es plantegen vàries qüestions:

A) La Llei no exigeix cap requisit de forma específic en el títol constitutiu, i per tant s'haurien d'aplicar les regles generals. Si es transmet temporalment la propietat per un negoci jurídic entre vius a títol onerós, hauria de regir el principi de llibertat de forma. Si la transmissió es fa per un negoci jurídic per causa de mort, les regles formals seran les aplicables a les disposicions testamentàries. I si es tracta d'una transmissió temporal de la propietat a títol gratuït d'un bé immoble, caldrà que la donació es faci en escriptura pública (art. 531-12).

Ara bé, quan es transmet temporalment la propietat per un negoci entre vius a títol onerós, no podem oblidar que al mateix temps que es transmet (temporalment) la propietat, s'està constituint un dret d'adquisició a favor del titular successiu, constitució que, d'acord amb l'art. 568-2.1, requereix escriptura pública (i, si recau sobre immobles, inscripció registral). Tot i que l'absència de requisits formals es podria fonamentar en un intent d'abaratir els costos, considero aplicables les exigències formals de l'art. 568-2.1, i per tant la necessitat d'escriptura pública, bàsicament per dues raons: a) L'escriptura

²⁵ Que és un cas diferent de la transmissió temporal successiva de la propietat, però que ens pot servir com a argument per admetre aquesta última; diu l'art. 547-6.4 que “el propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra”.

pública és imprescindible per a la inscripció registral del dret del titular successiu, inscripció que resulta convenient si tenim en compte la manca de visibilitat del dret del titular successiu; b) L'art. 547-4.2 no exigeix cap requisit de forma, però tampoc l'exclou, i per tant, si atenem a la naturalesa del dret que es crea, hauria de ser aplicables la regla de l'art. 568-2.1.

B) L'art. 547-4.2 es refereix a l'adquisició temporal de la propietat per negoci jurídic. Però això no exclou que la propietat es pugui adquirir temporalment per altres títols: per usucapió i per la llei²⁶.

1. Tot i que l'art. 547-4.2 no ho preveu expressament, la propietat es pot adquirir temporalment per usucapió. La propietat temporal, en tant que propietat, té un contingut possessori (no és una nua propietat sense contingut possessori). La possessió del propietari temporal durant el temps exigít per la Llei determinarà que s'adquireixi per usucapió (art. 531-27). La possessió *ad usucapionem* hauria d'incloure la limitació temporal; perquè això fos possible, hauria de venir fonamentada en un títol adquisitiu ineficaç. El que no es pot usucapir és el dret real d'adquisició, atès que no té contingut possessori; per això, en una eventual usucapió de la propietat temporal, el venciment del termini beneficiaria al propietari originari.

2. I la Llei també podrà constituir una propietat temporal, a la que li seria aplicable el règim jurídic dels arts. 547-1 i ss.; per exemple, la Llei podria establir que en la successió intestada el dret del cònjuge vidu no fos un dret d'usdefruit, sinó un dret de propietat temporal.

C) Si la propietat temporal es constitueix per un negoci jurídic per causa de mort, són evidents les analogies amb el fideïcomís singular a termini (arts. 426-1, 426-3.2 i concordants), i amb el llegat a termini, suspensiu o resolutori (arts. 427-12 i 427-13, respectivament). I si constitueix per un negoci jurídic entre vius a títol gratuït, l'analogia es produeix amb la donació a termini (art. 531-16) i,

²⁶ Així mateix, també es podria constituir per una resolució judicial, si la Llei així ho preveïés; per exemple, que en un procés de crisi matrimonial el jutge pogués optar entre constituir un dret d'ús sobre l'habitatge conjugal, o una propietat temporal sobre el mateix.

amb matisacions, la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19)²⁷. Com en un altre lloc s'apunta, en tots aquests casos estem davant de titularitats temporals del dret de propietat, i el testador o el donant hauran de decidir quina figura els resulta més convenient, però en cap cas es pot arribar a confondre l'una amb les altres, ja que cadascuna amb el seu règim jurídic específic.

3.2.5.4. Requisits del títol constitutiu. la durada de la propietat temporal

L'única menció que la Llei exigeix que consti necessàriament en el títol constitutiu és la durada de la propietat temporal. L'art. 547-4.3 estableix que “[e]n el negoci jurídic d'adquisició hi ha de constar el termini cert i determinat de durada de la propietat temporal, que no pot ésser inferior a deu anys per als immobles i a un any per als mobles, ni superior, en cap cas, a noranta-nou anys”. Com no podia ser d'altra manera, en la constitució de la propietat temporal és essencial la fixació del termini de durada, ja que és el seu element definitori. Per això, és lògic que la Llei, a diferència del previst respecte a la propietat compartida, no estableixi cap termini supletori de durada.

Queda clar, doncs, que la Llei no admet una propietat temporal vitalícia, és a dir, una propietat en què la titularitat vingui determinada no per un termini cert i determinat, sinó per la vida d'una persona. Si a una persona se li vol atribuir el gaudi vitalici d'un bé, caldrà constituir un dret d'usdefruit (o un fideïcomís si la constitució es fa per causa de mort, o una donació amb clàusula de reversió).

La Llei no preveu les conseqüències de la no fixació en el títol constitutiu del termini de durada de la propietat temporal, ni de l'establiment d'un termini superior al legal. En aquest últim cas, el principi de conservació del negoci pot justificar que la conseqüència de la nul·litat cedeixi pas a la reducció del termini fins al màxim legal (noranta-nou anys). Més difícil és evitar la nul·litat en cas de

²⁷ La matisació és que, tot i el termini, la reversió no és absolutament certa, ja que el donant la pot revocar (art. 531-19.3,4).

falta de menció del termini, no només pel caràcter imperatiu de l'art. 547-4.3 (“ha de constar”), sinó també, com diem, per la inexistència d'un termini legal supletori, a diferència del que es preveu respecte a la propietat compartida (art. 556-4.3). No obstant això, l'esmentat principi de conservació del negoci permet proposar l'aplicació analògica dels arts. 556-4.3 relatiu a la propietat compartida, de l'art. 563-2.3 en relació als drets d'aprofitament parcial, i de l'art. 561-3.4 sobre l'usdefruit a favor d'una persona jurídica, que preveuen un termini supletori de trenta anys.

La Llei també fixa un termini mínim de durada del dret, que és de deu anys per als immobles i d'un any per als mobles. S'ha ampliat el termini respecte al que disposava el Projecte (que era de sis anys per als béns immobles), ampliació que, tot i que limitadora de l'autonomia de la voluntat, sembla congruent amb el principi que presideix la Llei que és el de l'equiparació de les facultats del propietari temporal a les del propietari ple, equiparació que té més sentit com major sigui la durada de la propietat temporal.

A més, en el títol constitutiu es poden incloure els pactes que les parts tinguin per convenient establir; a l'art. 547-5 s'enumeren diversos pactes que concedeixen una sèrie de facultats al propietari temporal.

3.2.6. Contingut de la propietat temporal: els mecanismes per a la protecció del dret d'adquisició

El titular successiu té un dret d'adquisició, que la Llei ha de protegir. I l'adquisició és certa, ja que es produirà pel simple transcurs del temps, sense necessitat de què es compleixi cap requisit o condició. Per això, la Llei hauria de preveure els mecanismes per assegurar que, arribat el moment, el dret d'adquisició del titular successiu es podrà fer efectiu. Vegem quins són aquests mecanismes, després d'apuntar una breu sinopsi de les facultats d'un i altre.

3.2.6.1. Contingut general de deures i facultats

El propietari temporal ha de pagar el preu d'adquisició de la propietat temporal, si l'adquisició és a títol oneros. L'art. 547-5.a) admet el pacte que permet el pagament a terminis del preu d'adquisició. Amb els límits que veurem més endavant, el propietari temporal “pot usar de forma plena els béns” (art. 547-6.1 i 541-1). I, per la seva banda, el titular successiu no ha d'impedir l'ús ple del bé per part del propietari temporal.

Tant el propietari temporal com el titular successiu poden disposar del seu dret. D'acord amb l'art. 547-7, el titular successiu pot alienar, hipotecar i sotmetre el seu dret a qualsevol altre gravamen, i disposar-ne per causa de mort. I segons diu l'art. 547-6.2, “la propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu i sens perjudici que li sigui notificat l'acte una vegada celebrat. La propietat temporal també es pot transmetre per causa de mort”. Per tant, arribat el termini fixat, el titular successiu adquirirà la propietat (plena), i quedarà alliberat dels gravàmens que hagi pogut imposar el propietari temporal. D'acord amb l'art. 567-7.2, “els actes i contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat temporal no el perjudiquen”²⁸. En qualsevol cas, els actes de transmissió onerosa tant del propietari temporal com del titular successiu poden venir limitats pels drets d'adquisició preferent que s'hagin establert en el títol constitutiu (art. 547-5.c).

Dins de les facultats dispositives del propietari temporal s'hi troba, com ja s'ha apuntat anteriorment, la de “transmetre una altra propietat temporal de

²⁸ Si el bé sobre el qual recau la propietat temporal és un immoble subjecte al règim de propietat horitzontal, l'art. 547-4.1.fin estableix que “[e]n la transmissió de la propietat temporal d'un bé sotmès a propietat horitzontal s'apliquen, amb caràcter general, les regles que estableix el capítol III del títol V”. El precepte, que no es trobava en el Projecte, possiblement és redundant, però té la virtut de deixar clar que s'aplicarà l'art. 553-5 en el cas en què es transmeti la propietat (temporalment) i hi hagi quotes pendents de pagament: l'immoble està afectat al pagament de l'import que devia el transmissor.

menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra" (art. 547-6.4).

A més, l'art. 547-5 admet altres pactes que poden concedir una sèrie de facultats al propietari temporal: 1) La pròrroga del seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi el màxim legal, sense perjudici de tercers; 2) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal, el que en realitat no ve ser més que una opció per extingir el dret d'adquisició que té el titular successiu, és a dir, la facultat d'alliberament del gravamen que pesa sobre el propietari temporal.

3.2.6.2. Referència específica als mecanismes per a la protecció de dret d'adquisició del titular successiu

3.2.6.2.1. En el moment de constitució de la propietat temporal

La Llei contempla alguns mecanismes de protecció als que a continuació ens referim.

3.2.6.2.1.1. La inscripció del dret del titular successiu en el registre corresponent

L'art. 547-8.1 estableix que "[e]l títol d'adquisició de la propietat temporal s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents"²⁹. No es diu, per tant, que la inscripció de la propietat temporal sigui obligatòria ("s'ha d'inscriure"), sinó que sembla que és voluntària ("s'inscriu"). Aquest precepte contempla la inscripció des del punt de vista del propietari temporal, al que sembla tractar com a qualsevol altre propietari, però no es preveu l'obligatorietat de la inscripció. Es podria pensar

²⁹ D'acord amb l'art. 547-8.2, en la inscripció del títol d'adquisició s'ha de fer constar "la durada de la propietat temporal i, si escau, el règim voluntari que s'hagi pactat d'acord amb el que estableix l'article 547-5".

que el propietari temporal serà el primer interessat en què s'inscrigui el seu dret, però no sempre serà així; pensi's en el cas que la propietat temporal es constitueixi per via de reserva: el propietari temporal serà l'antic propietari, que ja tindrà inscrita la propietat "plena" al seu nom.

La inscripció voluntària no casa amb la naturalesa del dret del titular successiu. Com s'ha dit, el titular successiu té un dret d'adquisició, i d'acord amb l'art. 568-2.1, la inscripció dels drets d'adquisició és obligatòria –no constitutiva, però sí obligatòria- ("s'han d'inscriure", diu l'art. 568-2.1, mentre que l'art. 547-8.1. diu "s'inscriu").

En definitiva, el titular successiu hauria de tenir el dret d'exigir que el seu dret d'adquisició constés en el Registre; el règim hauria de ser similar al del fideïcomís, en el que d'acord amb l'art. 426-22.1.a), el fiduciari està obligat a inscriure el títol successori corresponent i a inserir-hi la clàusula fideïcomissària.

3.2.6.2.1.2. La formació d'inventari

L'art. 547-4.4 exigeix que "[l]a transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar amb un inventari dels béns que, si escau, la integren". Aquesta norma es relaciona amb la de l'art. 547-10.3.fin, d'acord amb el qual "[...] en el moment de la finalització de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé". S'estableix, per tant, l'obligació d'inventariar, pròpia de les institucions en les que hi ha obligació de conservació i de restitució, com és el cas del fideïcomís (art. 426-20) o de l'usdefruit (art. 561-7). Ara bé, la norma no s'ha d'interpretar en el sentit que el propietari temporal ha de restituir els béns en l'estat en què es trobaven en constituir-se la propietat temporal, sinó només com una mesura de control per poder apreciar si el propietari temporal ha incorregut en dol o culpa³⁰.

³⁰ L'obligació d'inventariar no es trobava en el Projecte, i va ser fruit de l'esmena núm. 39, del GP Socialista, que establia el següent: "Abans de la signatura del contracte de copropietat i un

3.2.6.2.1.3. La no prestació de caucions

Tant el fiduciari (art. 426-21), com l'usufructuari (art. 561-7.1), han de prestar una caució en garantia del compliment de llurs obligacions. En canvi, la Llei no exigeix aquesta caució al propietari temporal. La inscripció del dret del titular successiu ja el protegeix contra els possibles actes dispositius del propietari temporal (i, de fet, en el fideïcomís la caució no s'ha de prestar respecte als béns immobles, perquè s'entén que la inscripció ja protegeix suficientment al titular successiu).

3.2.6.2.2. Durant la vigència de la propietat temporal: l'ús i el gaudi dels béns

En la propietat temporal xoquen per una banda el dret del propietari temporal com a propietari, i per altra el dret d'adquisició del titular successiu. Aquesta tensió es posa de relleu a l'art. 547-6.1, segons el qual “[e]l propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la seva durada i de l'existència del titular successiu”. És a dir, per una banda el precepte diu que el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, però per altra reconeix que l'existència d'un titular successiu, i per tant la temporalitat del seu dret, fa que aquestes facultats quedin limitades. La qüestió és veure fins on arriben aquests límits. Cal tenir en compte que el dret d'adquisició del titular successiu és més “fort” que el dret d'opció, ja que l'adquisició és segur que es produirà (depèn simplement de l'arribada d'un termini, i no de l'exercici del dret per part del seu titular).

El propietari temporal pot “utilitzar de forma plena els béns que constitueixen el seu objecte” i gaudir i d'ells (art. 541-1). Per tant, el propietari temporal pot actuar sobre el bé de la manera que estimi convenient: pot alterar

cop aquest ha finalitzat s'ha de fer un inventari de l'estat de l'habitatge per a conèixer quines són les condicions de partida i quines són les condicions a la finalització del contracte, així en cas de pèrdua de valor de l'habitatge a causa de les accions de la persona adquirent o de la propietària temporal aquest rescabali al propietari original. Aquest inventari inclourà un certificat de l'estat dels elements comunitaris”.

la seva forma i substància i la seva destinació econòmica, i fer altres modificacions i millores. El propietari temporal no està obligat a la conservació del bé: és a dir, si el bé es deteriora pel transcurs del temps o per cas fortuït, no està obligat a fer-se càrrec de les reparacions; pot fer-les, i si les fa són al seu càrrec, però no està obligat a dur-les a terme. Anem a veure aquest règim amb una mica més de detall.

3.2.6.2.2.1. L'alteració de la forma i la substància de la cosa

El propietari temporal pot alterar la forma i la substància de la cosa. Així es dedueix de la seva consideració de propietari, i del fet que, si la Llei no imposa al propietari cap limitació explícita que pugui donar a entendre el contrari. En aquest aspecte s'acosta al fiduciari³¹, i se separa de l'usufructuari³². El propietari temporal pot alterar la destinació econòmica de la cosa, fins i tot encara que aquesta alteració suposi una pèrdua de valor, sempre que no hi hagi mala fe³³.

3.2.6.2.2.2. Millores

El propietari temporal també pot fer millores en la cosa, però no té dret a què se li abonin, tal com es dedueix de l'art. 547-10.3: "les millores i les accessions introduïdes en els béns que subsisteixen [...] en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu"; no es preveu el dret del propietari temporal de retirar-les (en el cas que fos possible), ni es diu que el titular successiu hagin d'abonar el seu import. Això sí, es preveu la possibilitat que hi hagi pacte en un altre sentit.

³¹ El fiduciari també té aquesta facultat, si bé amb certs límits. L'art. 426-29.2 diu que "el fiduciari pot alterar la substància de les coses si no en disminueix el valor, amb les limitacions que estableix aquest capítol".

³² Se separa del règim general de l'usufructuari, d'acord amb l'art. 561-2.1, que imposa a l'usufructuari el deure de conservar la forma i substància de la cosa, si bé amb la prevenció que les lleis o el títol de constitució poden establir una altra cosa.

³³ En aquest aspecte es diferencia, doncs, del fiduciari.

Les millores tampoc són abonables al propietari gravat amb un dret d'opció. Sembla doncs que la solució de l'art. 547-10.3 és coherent amb el règim de l'art. 568-10.3. Però hi ha una diferència important entre el dret d'adquisició del propietari temporal, i el dret d'adquisició que té el titular d'un dret d'opció: la durada. Mentre el termini de durada màxim del dret d'opció és de 10 anys (art. 568-8.1), la propietat temporal pot arribar fins als 99 anys. Doncs bé, en les situacions de temporalitat en què la durada es pot allargar, sí s'estableix un dret a l'abonament de les millores. Així té lloc en el dret de redimir en la venda a carta de gràcia, i en el fideïcomís. En el dret de redimir en la venda a carta de gràcia, l'art. 328.4 CDCC diu que, per a obtenir la redempció, el rediment ha d'abonar, a més del preu fixat per a la redempció, "les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per elles hagi experimentat la cosa al temps de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el 25% del preu fixat per a la redempció". I en el fideïcomís, el fiduciari té dret a què se li aboni l'import de les millores efectuades a càrrec seu, estimades en l'augment de valor que el bé hagi experimentat (art. 426-47).

En canvi, el propietari temporal ha de ser conscient que no podrà recuperar cap quantitat que hagi invertit en els béns. I entenc que no són compensables els eventuals augments de valor a conseqüència de la millora amb els danys ocasionats en el bé per culpa o dol, perquè la Llei no fa responsable al propietari temporal per l'eventual disminució de valor del bé, sinó pels "danys ocasionats al bé per culpa o dol" (art. 547-10.2).

3.2.6.2.2.3. Despeses i reparacions

En tant que propietari, el propietari temporal pot utilitzar el bé, però també s'ha de fer càrrec de les despeses de conservació, de les obres i de les reparacions necessàries. Ara bé, aquestes despeses no són reemborsables. El propietari temporal pot decidir entre reparar o no el bé, entre millorar-lo o no, entre conservar-lo o no, però si realitza aquestes despeses, no podrà reclamar el seu import al titular successiu (a diferència del que succeeix, per exemple, en

el fideïcomís, art. 426-47). L'única matisació a aquesta regla general la preveu l'art. 547-5, que permet que en el títol constitutiu es pugui establir “[e]l dret del propietari temporal a què el titular successiu li pagui les despeses per obres o reparacions *necessàries i exigibles*, atenent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les dites despeses”. El precepte es refereix a aquelles obres o reparacions que el propietari temporal no fa voluntàriament, sinó perquè li vénen imposades, ja sigui per l'Administració, o per la comunitat de propietaris, per exemple. En qualsevol cas, si a la propietat temporal li queda poc de durada, no és gaire equitatiu que el propietari temporal hagi de suportar íntegrament aquestes despeses, de manera que la Llei admet el pacte que prevegi que el seu import es pugui exigir al titular successiu³⁴.

3.2.6.2.2.4. La conservació del bé

El propietari temporal està obligat a conservar el bé? En diverses situacions de temporalitat del dret de propietat sí s'imposa aquesta obligació. Quan es tracta d'un propietari gravat amb un dret d'opció, diu l'art. 568-10.1 que “els propietaris estan *obligats a conservar amb la diligència deguda* el bé subjecte al dret d'opció i responen davant dels optants per la deterioració que el dit bé sofreix per culpa o dol”. El mateix passa en la venda a carta de gràcia; l'art. 327.3 CDCC diu que “al temps de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar al rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als anteriors titulars”. I en el fideïcomís l'art. 426-28.1 estableix que “la conservació i l'administració dels béns fideïcomesos són funcions obligades del fiduciari, el qual respon personalment amb la diligència que cal esmerçar en els béns propis”.

³⁴ Aquesta regla respon a l'equitat, però segons el nostre parer es queda curta. En primer lloc, perquè no hauria de requerir el seu establiment en el títol constitutiu, sinó que hauria de venir imposada per la llei. I, en segon lloc, perquè el fet que l'art. 547-5 només contempli aquest pacte, planteja el dubte de si seria admissible aquell altre pacte pel qual no solament les “obres o reparacions necessàries i exigibles”, sinó també les millores o un altre tipus d'obres, serien repercutibles al titular successiu, sense alterar per això la naturalesa de la institució.

En canvi, en la propietat temporal dels arts.547- i ss., el propietari temporal no té l'obligació de conservar. Així ho deduïm de les següents circumstàncies: 1ª) L'assimilació del propietari temporal al ple propietari ("té totes les facultats del dret de propietat", art. 547-6.1); 2ª No se l'imposa l'obligació de conservació, a diferència per exemple del fiduciari; 3ª No es preveu, a diferència de la propietat compartida, ni que la facultat d'usar el bé tingui el límit de "no comprometre la seva subsistència" (art. 556-6.1.a), ni que hi hagi la obligació de reparar o reconstruir el bé si aquest es deteriora en un 20% o més (art. 556-8.b); i 4ª) Només se'l fa responsable dels danys que pateix el bé per dol o culpa (art. 547-10.2).

Així doncs, els únics límits a les facultats del propietari temporal es troben en què no pot causar danys en el bé per la seva culpa o dol (art. 547-10.2). Se'l fa responsable tant dels danys causants voluntàriament –per exemple, posa foc a la casa-, com dels ocasionats de manera negligent –per exemple, es deixa oberta una aixeta i la casa s'omple d'aigua-. En canvi, no respon dels danys ocasionats per cas fortuït o força major, ni tampoc dels deterioraments ocasionats pel simple transcurs del temps; no té en aquests casos l'obligació de reparar els béns. Atès que no se l'imposa l'obligació de conservar, no respon tampoc dels deterioraments o pèrdues ocasionades per la no realització de les tasques de manteniment del bé; per exemple, no és responsable del deteriorament de la caldera produït per no haver fet les revisions adients, sens perjudici de què sí pugui ser responsable dels danys ocasionats a la casa per l'explosió de la dita caldera ocasionada per l'absència del manteniment corresponent.

3.2.6.2.2.5. Deterioraments

El titular successiu adquireix la propietat del bé en l'estat en què es troba, i té dret a què el propietari l'indemnitzi pels danys causats per la seva culpa o dol (art. 557-10.2). El propietari temporal només respon, doncs, pels deterioraments ocasionats per la seva culpa o dol. En aquests casos, el titular successiu pot "exigir al propietari temporal" que es faci càrrec de les obres de

reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal”. Aquesta regla requereix una sèrie de matisacions: 1^a) Per apreciar el deteriorament, la referència no és la taxació inicial del bé en relació amb la que el bé tingui en el moment del fet culpable o dolós, sinó que, com estableix l'art. 547-7.3.fin, “s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós”. És a dir, per veure si s'ha produït o no un deteriorament no cal atendre a l'apreciació o depreciació del bé respecte del moment en què es va constituir la propietat temporal, sinó que s'ha de calcular la pèrdua que l'acte dolós o culpós ha provocat respecte al valor actual del bé³⁵. 2^a) Si el deteriorament per dol o culpa no produeix aquesta depreciació del 50%, o si s'arriba a aquest percentatge però el deteriorament no es produeix per aquestes causes (per exemple, té lloc pel simple transcurs del temps, o per cas fortuït o força major), el titular successiu no té dret a exigir la realització de les obres de reparació o reconstrucció³⁶. 3^a) La propietat temporal s'extingeix “[p]er deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció” (art. 547-9.1.b). Aquesta causa d'extinció no és automàtica, sinó que opera a requeriment del titular successiu.

3.2.6.2.2.6. No hi la facultat d'inspecció

A diferència del que passa respecte a la propietat compartida (art. 556-8.b), la Llei no concedeix al titular successiu la facultat d'accedir a l'immoble per

³⁵ És a dir, imaginem que es tracta d'un habitatge que quan es constitueix la propietat temporal té un valor de 1.000, i quan es produeix el fet dolós o culpós val 1.500, valor que, a conseqüència de l'esmentat fet, queda reduït a 700; en aquest cas s'haurà produït un deteriorament de més del 50%. En canvi, si el valor inicial era 1.000 i aquest valor es redueix pel transcurs del temps a 600, si a conseqüència del dol o culpa el valor es redueix de 600 a 400, no s'haurà produït tal deteriorament en més del 50%. En aquest sentit, és més correcte, com fa la Llei, la utilització del terme “deteriora”, que fa referència a l'estat material del bé, que la del vocable “deprecia”, que era la que manejava el Projecte, i que fa referència més aviat a la pèrdua de valor per circumstàncies externes.

³⁶ D'altra banda, s'ha de fer notar que l'art. 547-7.3 fixa quantitativament la mesura del deteriorament (un 50%), a diferència per exemple del que passa en relació al fideïcomís, en què l'art. 426-23.2 parla de “posar en perill, dissipar o danyar greument els béns fideïcomesos”.

a comprovar el seu estat³⁷. Per tant, la protecció que es dispensa al titular successiu és menor que la que l'art. 568-10 concedeix al titular d'un dret d'opció, que té la facultat d'inspeccionar el bé per veure si el propietari gravat compleix amb el deure de conservació. El Preàmbul de la Llei 19/2015 diu que “[a]Aquest dret a la recuperació de la propietat quan arribi el dia final té un contingut jurídic i econòmic, del qual es pot disposar *inter vivos* i *mortis causa*, però no permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal”; aquesta afirmació del Preàmbul exclou la possibilitat d'aplicar per analogia l'art. 568-10.2 dedicat a la facultat d'inspecció per part del titular de l'opció, i més tenint en compte que en l'art. 547-3.1, dedicat al règim jurídic, no es fa cap referència a l'aplicació supletòria de les normes dels drets d'adquisició.

3.2.6.2.3. Una vegada extingida la propietat temporal

3.2.6.2.3.1.- L'adquisició automàtica de la propietat

En la propietat temporal, quan arriba el termini -o quan per una altra causa s'extingeix la propietat temporal- es produeix l'adquisició automàtica de la propietat per part del titular successiu, sense necessitat de cap pronunciament per part d'aquest³⁸.

L'art. 547-10.1.pr. comença dient que “l'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé [...]”. Aquesta adquisició, a més de ser automàtica, no es pot renunciar; és a dir, no estem davant d'una delació en la que el bé “és ofert”, sinó que per l'efecte del temps el bé “fa trànsit” (art. 547-1) al titular successiu. Abans que arribi el termini el titular successiu pot renunciar al seu dret d'adquisició, i una vegada vençut el termini el propietari pot abandonar el seu dret de propietat. Però el que no es pot fer és renunciar a l'adquisició en sí mateixa, perquè la propietat no se li

³⁷ Vegeu l'apartat 2.2 respecte a la impossibilitat de l'aplicació per analogia de l'art. 568-10.2.

³⁸ El mateix passa, per exemple, amb els llegats d'eficàcia real (art. 427-15.1) o amb els fideïcomisos (art. 426-44.1), que s'adquireixen automàticament amb la delació, sense que sigui necessari cap acte d'acceptació.

ofereix, sinó que simplement la seva adquisició es produeix (automàticament) pel simple transcurs del temps.

3.2.6.2.3.2. La presa de possessió pel titular successiu

Arribat el termini, el titular successiu pot prendre possessió del bé per si mateix (art. 547-10.1); això és congruent amb el fet que, a diferència del que passa per exemple en el fideïcomís³⁹, no hi ha cap dret de retenció per part del propietari, atès que, llevat de pacte en un altre sentit (art. 547-5.e) res se li ha d'abonar per les possibles despeses o millores que el propietari temporal hagi realitzat en el bé⁴⁰.

Una vegada extingida la propietat temporal, el titular successiu adquireix els béns en l'estat en què es troben. És a dir, no hi ha cap obligació de lliurament dels béns en un determinat estat per part del propietari temporal; aquest únicament ha de respondre davant del titular successiu “dels danys ocasionats al bé per culpa o dol” (art. 547-10.2). La responsabilitat per culpa o dol té lloc sigui quina sigui la quantia del deteriorament produït. L'exigència de deteriorament del 50% a què al·ludeix l'art. 547-7.3 es refereix a la facultat del titular successiu d'exigir al propietari temporal la reparació o reconstrucció del bé; si el deteriorament causat per dany o culpa no arriba al 50% del valor, no es pot exigir la reparació, però sí la indemnització pels danys ocasionats.

I, com ja s'ha dit, el titular successiu no ha d'abonar res al propietari temporal per les possibles despeses i millores que hagi pogut fer, o pels fruits pendents o accessions que s'hagin produït (art. 547-10).

³⁹ El fideïcomissari, d'acord amb l'art. 426-45, pot sol·licitar al fiduciari el lliurament de la possessió dels béns, però no pot prendre possessió per si mateix. I és que segons l'art. 426-47.1 el fiduciari té dret a exigir al fideïcomissari que li aboni una sèrie de despeses, i l'art. 426-48 li concedeix un dret de retenció fins que no li satisfacin aquelles despeses.

⁴⁰ L'art. 547-10.1.fin, de manera innecessària (això no es trobava en el Projecte, sinó que va ser fruit de les esmenes núm. 37 i 38, dels GP de Ciutadans i CiU, respectivament), estableix que el titular successiu “pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin”; així, en cas de resistència per part del propietari temporal, podrà exercir l'acció reivindicatòria, com no podia ser d'altra manera per la seva condició de propietari.

3.2.7. Extinció

3.2.7.1. Causes d'extinció

La propietat temporal s'extingeix per les causes següents:

a) Per les causes generals d'extinció de la propietat (art. 547-9.1): la pèrdua total de la cosa, i l'abandonament. Per la pèrdua de la cosa s'extingeix tant la propietat temporal com el dret d'adquisició del titular successiu. Per l'abandonament, el que s'extingeix és la propietat temporal, mentre que subsisteix el dret d'adquisició del titular successiu. D'acord amb la teoria general, si el bé abandonat és un bé moble, es converteix en *res nullius* susceptible d'ocupació, mentre que si és un immoble el bé per a ser propietat de l'Estat; l'abandonament no aprofita al titular successiu, que no és copropietari, sinó que simplement té un dret d'adquisició que es farà efectiu quant arribi el termini, però no abans.

b) Tot i que no ho digui literalment l'art. 547-9.1 (sí que hi ha una referència a la renúncia a l'apartat segon de l'art. 547-9), la situació de propietat temporal s'extingeix també per les causes d'extinció dels drets reals, previstes a l'art. 532-1: a més de la pèrdua del bé, a la que acabem d'al·ludir, per la renúncia del seu titular i per la consolidació. Així, en cas de renúncia del titular successiu (que té un dret d'adquisició sobre el bé), la propietat temporal queda lliure del gravamen que pesava sobre ella i es converteix en una propietat plena o lliure⁴¹. Pel que fa a la consolidació, en el Projecte es preveia com a causa específica d'extinció de la propietat temporal “la reunió de les titularitats en una sola persona”. No obstant això, a conseqüència de l'acceptació de les esmenes núm. 30 i 31 (del GP Socialista i d'ERC, respectivament), es va suprimir aquesta regla, de manera que queda el dubte de si aquesta consolidació suposa l'extinció de la propietat temporal. A favor de l'extinció per consolidació es troba la regla de l'art. 532-3.1, conforme al qual “el dret real s'extingeix quan es produeix la reunió de titularitats entre els propietaris i els titulars del dret

⁴¹ En el Projecte sí s'establí expressament, en l'art. 547- 9.3, que “per la renúncia del titular successiu, la propietat deixa de ser temporal”; va ser a conseqüència de les esmenes núm. 34 i 35, d'ICV-EUA, i ERC, respectivament, que es va suprimir el precepte esmentat.

real”; només s'exceptua el cas en què “aquest codi estableix o permet la separació de patrimonis o la subsistència autònoma dels drets reals” (art. 532-3.2), subsistència que no està prevista expressament a l'art. 547-9. A favor de la tesi contrària, és a dir, que la propietat temporal subsisteix, es pot al·legar la supressió de l'esmentada norma del projecte -que d'altra banda contrasta amb el que es preveu expressament per a la propietat compartida en l'art. 556-1.a): la seva extinció per la reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat-, i la utilitat que per al seu titular pot tenir el manteniment separat de propietat temporal i dret d'adquisició: la disponibilitat per separat d'una i un altre.

c) La causa més típica d'extinció de la propietat temporal és el venciment del termini (art. 547-9.a); es tracta d'una causa d'extinció que opera pel simple transcurs del temps, sense que es requereixi cap declaració de voluntat ni cap acte específic: l'extinció de la propietat temporal i l'adquisició de la propietat plena per part del titular successiu es produeixen de manera automàtica.

d) I, finalment, la propietat temporal s'extingeix també “[p]er deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s’ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció” (art. 547-9.1.b). Aquesta causa d'extinció no és automàtica, sinó que opera a requeriment del titular successiu. El titular successiu adquireix la propietat del bé en l'estat en què es troba, i té dret a què el propietari l'indemnitzi pels danys causats per la seva culpa o dol (art. 557-10.2).

3.2.7.2. Protecció dels tercers en cas d'extinció voluntària de la propietat temporal

Com a norma general de protecció dels tercers que poden haver adquirit algun dret sobre la propietat temporal o sobre el dret del titular successiu, l'art. 547-9.2 estableix que “[e]ls drets reals que graven la propietat temporal, en cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol

altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció”⁴².

3.3. Les titularitats temporals constituïdes per una disposició per causa de mort

L'art. 547-4.2 estableix: “La propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort”. En aquest darrer cas, quan la propietat temporal s'adquireix per un negoci per causa de mort, són evidents les analogies amb diverses institucions del dret successori en les que s'atribueix a una persona la titularitat temporal del dret de propietat, en concret el fideïcomís singular a termini (arts. 426-1, 426-3.2 i concordants), i el llegat a termini, suspensiu o resolutori (arts. 427-12 i 427-13, respectivament):

a) En el fideïcomís singular el testador disposa d'un bé a favor d'una persona, que n'adquireix la propietat fins a l'arribada d'un termini, moment en què el bé farà trànsit al fideïcomissari. b) En el llegat subjecte a termini suspensiu, la persona gravada amb el llegat té la propietat del bé fins al moment en què arriba el termini, moment en el que el legatari adquirirà la propietat del bé. c) En el llegat subjecte a termini resolutori, el legatari té la propietat del bé a partir de la mort del causant (si es tracta d'un llegat d'eficàcia real), i quan arriba el termini el bé torna a ser propietat de la persona gravada amb el llegat.

Per tant, com diem, les analogies de totes tres figures amb la propietat temporal dels arts 547-1 i següents són evidents. La seva naturalesa és la mateixa. Per això, el règim hauria de ser el mateix, si es vol amb certes especialitats per al fideïcomís quan hi hagi de manera successiva més d'un fideïcomissari. Això no obstant, com passem a veure a continuació, el règim és ben diferent. De la quasi absoluta manca de regulació en el cas del llegat a termini, passem a la exhaustivitat en la normativa del fideïcomís, si bé amb el transcendent matís que es tracta d'una regulació general, segurament pensada

⁴² Es tracta d'una norma similar a la de l'art. 556-11.2 en relació a la propietat compartida; en el mateix sentit, arts. 561-16.3 i 107.1 LH.

més aviat pel fideïcomís universal, és a dir, el que recau no sobre un bé singular, sinó sobre un patrimoni: una herència o una quota de la mateixa.

3.3.1. El règim del fideïcomís

L'art. 426-1.1 estableix que en el fideïcomís «el fideïcomitent disposa que el fiduciari adquireixi l'herència o el llegat amb el gravamen que, un cop vençut el termini o complerta la condició, facin trànsit al fideïcomissari». Quan el fideïcomís recau sobre un bé singular (llegat), i quan el trànsit es fa una vegada vençut el termini, el fiduciari es converteix, com he dit, en una mena de propietari temporal, ja veurem amb quines especialitats respecte el propietari temporal dels arts. 547-1 i ss. S'exposa doncs, de manera sintètica, el règim del fideïcomís, en especial el fideïcomís singular a termini.

3.3.1.1 Aspectes generals

El fideïcomís (d'un bé singular) es caracteritza per les següents notes essencials:

a) El fiduciari adquireix el llegat, però no de manera lliure, sinó gravat amb l'obligació de lliurament al fideïcomissari; aquest gravamen restringeix les seves facultats dominicals (en particular, les facultats dispositives), i l'obliga a conservar el bé de la manera que més endavant es detalla.

b) El trànsit es produeix «finalitzat el termini. Convé aclarir que, llevat de voluntat contrària del fideïcomitent, «els fideïcomisos disposats per després de la mort del fiduciari tenen el caràcter de condicionals» (art. 426-4.2), regla que no és sinó conseqüència de l'establerta en l'art. 423-13.2, d'acord amb la qual «en el testament el terme incert implica condició llevat que es pugui col·legir que la voluntat del testador és una altra». La diferència essencial entre el fideïcomís a termini i el fideïcomís sota condició es troba en la incertesa de la

condició davant del termini, el que es tradueix en la certesa (termini) o no (condició) respecte al trànsit dels béns al fideïcomissari.

A l'igual que la propietat temporal, que té una durada màxima de 99 anys, també els fideïcomisos tenen uns límits temporals. Així, si hi ha una pluralitat de fideïcomissaris, poden ser cridats perquè ho siguin simultàniament o de manera successiva; en aquest últim cas, i per evitar que el fideïcomís es prolongui indefinida o excessivament, la llei imposa una sèrie de límits als fideïcomisos, que es tradueixen en les següents regles (art. 426-10):

a) Si es tracta de persones vives en el moment de la mort del fideïcomitent, aquest pot ordenar les crides fideïcomissaris que cregui convenient. En aquest cas no hi ha el perill de prolongació excessiva del fideïcomís, que durarà com a màxim fins quan mori l'últim fideïcomissari (el qual, remarcuem, vivia en el moment de morir el testador).

b) Si es vol cridar com a fideïcomissaris a persones que no hagin nascut en el moment de la mort del testador, hi ha un límit de crides, que és diferent en funció de si es tracta o no d'un fideïcomís «familiar». La regla general és que només pot ser efectiva una crida fideïcomissària (art. 426-10.2). Ara bé, si es tracta d'un fideïcomís «familiar», es permeten més crides, en concret totes les crides fideïcomissaris que no passin de la segona generació, sense limitació en el nombre de crides efectius (art. 426-10.3).

c) I conforme a l'art. 426-10.4, «si el fiduciari és una persona jurídica, el fideïcomís té una durada màxima de trenta anys». La regla es justifica en el fet que, donada l'existència indefinida d'una persona jurídica, si no s'establís un límit temporal es podria retardar en excés la delació fideïcomissària, i s'ha d'entendre no en el sentit que la durada total del fideïcomís no podrà excedir de trenta anys, sinó que cap fiduciari que sigui persona jurídica podrà retenir els béns per més de trenta anys.

3.3.1.2. Contingut del fideïcomís

El fiduciari està «gravat» pel fet que, en arribar el termini, el bé fideïcomès ha de fer trànsit al fideïcomissari. Això fa que el fiduciari, juntament amb les facultats inherents a la seva condició de propietari, tingui també importants obligacions en atenció al dret del fideïcomissari.

3.3.1.2.1. Obligacions del fiduciari

Per tal de salvaguardar els drets del fideïcomissari, la llei imposa al fiduciari una sèrie d'obligacions, el compliment de les quals pot ésser exigit en tot moment per qualsevol fideïcomissari (art. 426-23.1). Com es podrà apreciar, alguna d'aquestes obligacions no està pensada precisament per al fideïcomís d'un bé singular a termini.

3.3.1.2.1.1. Formació d'inventari

El fiduciari està obligat, en primer lloc, a formalitzar inventari dels béns fideïcomesos (art. 426-20); com hem vist, també el propietari temporal té aquesta obligació (art. 547-4.1). Es tracta aquesta d'una obligació imposada per la llei, en el sentit que ha de complir-la el fiduciari encara que no ho exigeixi cap fideïcomissari. La seva finalitat primordial és determinar, de manera clara i fefaent (l'inventari s'ha de formalitzar notarialment o judicialment, art. 426-20.2), els béns fideïcomesos, en atenció al seu futur lliurament als fideïcomissaris.

La realització de l'inventari es troba subjecta a les següents regles (art. 426-20):

- a) Les despeses que originen són a càrrec del fideïcomís.

- b) L'inventari s'ha d'haver tancat en el termini de sis mesos a comptar «del moment en què el fiduciari coneix o pot conèixer raonablement que li ha estat deferit el fideïcomís» (art. 426-20.1). El termini no s'inicia, per tant, des de la

delació fideïcomissària, sinó des que el fiduciari pot conèixer el seu dret al fideïcomís.

c) L'inventari es podrà formalitzar notarialment o judicialment. En ell s'han de ressenyar els béns i llur valor en obrir-se la successió (art. 426-20.2).

d) La inexactitud de l'inventari només determinarà l'incompliment d'aquesta obligació legal si, sabent-ho del fiduciari, no hi figuren tots els béns, i quan s'hagi confeccionat en frau als fideïcomissaris (aquest frau, que podrà venir determinat per una infravaloració dels béns, no és fàcil que es produeixi si l'inventari s'ha formalitzat notarialment o judicialment, com exigeix la llei).

e) «Per a formar l'inventari no cal citar cap persona, però hi poden intervenir els fideïcomissaris que ho sol·licitin» (art. 426-20.4).

3.3.1.2.1.2. *Prestació de garanties*

El fiduciari, a diferència del propietari temporal, ha de prestar garantia en seguretat dels béns fideïcomesos (art. 426-21). Igual que l'obligació de formalitzar inventari, la seva efectivitat no depèn de que l'exigeixi algun fideïcomissari, sinó que també la imposa la llei. Aquesta obligatorietat requereix, però, diverses matisacions:

a) Es tracta d'una obligació que pot ser dispensada pel fideïcomitent.

b) Si els fideïcomissaris «immediats» (és a dir, els primers fideïcomissaris) són fills o germans del fiduciari, aquest només està obligat a prestar la garantia si el testador l'ha imposat.

c) La llei no preveu cap sanció per al cas que no es presti la garantia. Sense perjudici del dret dels fideïcomissaris a exigir-la, si el fiduciari posa en perill els béns fideïcomesos, aquells poden exigir les mesures previstes en l'art. 426-

23.2, és a dir, el trànsit immediat dels béns fideïcomesos, o el nomenament pel jutge d'un administrador (art. 426-21.3).

La finalitat de la garantia és assegurar el trànsit dels béns fideïcomesos als fideïcomissaris, per la qual cosa, d'acord amb l'art. 426-21.1, no caldrà que es presti garantia si el fideïcomís recau sobre béns que no puguin desaparèixer (els béns immobles), sobre béns «no susceptibles d'alienació», o sobre béns «que siguin objecte de dipòsit o inversió» (el diners sobrants i els valors mobiliaris), casos en els quals la protecció s'aconsegueix a través dels mecanismes de l'art. 426-22.1: la inscripció del gravamen en el Registre de la Propietat, el dipòsit bancari o la inversió en béns segurs.

La garantia ha de ser preferentment real i, si és hipotecària, s'aplicarà el que disposa l'art. 569-41.1, és a dir, s'haurà de fixar la quantitat màxima de responsabilitat dels fiduciaris en garantia dels béns mobles fideïcomesos, de la indemnització pels danys i perjudicis causats pels fiduciaris als dits béns, i de les costes. Si no es pot aconseguir garantia real, es podrà prestar una garantia personal, i si aquesta tampoc és possible, «el fiduciari ha de dipositar els béns mobles que havia de garantir, exceptuant-ne els que necessiti per a ús propi o de la seva família, per explotar els béns del fideïcomís o per a exercir la seva professió o ofici »(art. 426-21.2).

A diferència de les costes per a la realització d'inventari, que com hem dit són a càrrec del fideïcomís (art. 426-20.1), les despeses que origina la prestació de la garantia són a càrrec del fiduciari (art. 426-21.1.pr .).

3.3.1.2.1.3. Altres obligacions

En funció de la naturalesa dels béns fideïcomesos, i per tal d'assegurar el dret del fideïcomissari, si el fideïcomís recau sobre béns immobles, el fiduciari està obligat a «inscriure el títol successori corresponent en el Registre

de la Propietat i inserir-hi literalment la clàusula fideïcomissària» [art. 426-22.1.a)]⁴³.

3.3.1.2.2. *Facultats del fiduciari*

Tot i que certes tesis han assimilat la posició del fiduciari a la de l'usufructuari, la veritat és que, a la vista de la regulació del CCCat, el fiduciari té la condició de propietari. Així es desprèn: 1) de l'art. 426-26.1, que diu que «el fiduciari [...] gaudeix de tots els altres drets que la llei atribueix al propietari», 2) de l'art. 426-29.2, que li concedeix la facultat d'alterar la substància dels béns fideïcomesos, i 3) dels arts. 426-36 i ss., que li permeten alienar i gravar els béns fideïcomesos (si bé, amb determinades limitacions). El fiduciari té, en conseqüència, les següents facultats:

a) Usar i gaudir dels béns fideïcomesos, i dels seus subrogats i accessions (art. 426-26.1). Les accessions s'incorporen al fideïcomís, i el fiduciari només té el dret d'usar i gaudir-ne.

b) Fer seus els fruits i rendes dels béns fideïcomesos, i dels seus subrogats i accessions (art. 426-26.1)⁴⁴.

⁴³ No serveix per a fer la comparativa, ja que no poden ser objecte de propietat temporal, el fideïcomís que recau sobre diners o valors mobiliaris. Si es tracta de diners, s'hauran d'invertir en «dipòsits bancaris o en béns prudencialment segurs» [art. 426-22.1.b)]. Els valors mobiliaris i altres actius financers s'han de dipositar en un «establiment legalment autoritzat» (bancs, caixes d'estalvi, societat o agència de valors, entre d'altres), i en el seu resguard s'ha de fer constar la condició de béns fideïcomesos. En el cas de valors anotats en compte, s'ha d'acreditar «davant l'entitat gestora que són objecte d'un fideïcomís, perquè es practiqui la inscripció corresponent en el registre comptable» [art. 426-22.1.c)]. Ara bé, per intentar conjuguar els interessos del fiduciari (li pot interessar disposar d'una altra manera de tals béns - per exemple, pot voler invertir els diners en béns «no tan segurs»-), amb els del fideïcomissari (vol assegurar-se que rebrà els béns o el seu valor), l'art. 426-22.2 permet que, llevat que el fideïcomitent disposi altra cosa, es pugui substituir el compliment de les esmentades obligacions d'inversió i dipòsit, a elecció del fiduciari, «per una fiança suficient, que no resta dispensada encara que els fideïcomissaris immediats siguin fills o germans seus. Si el fiduciari opta per prestar aquesta fiança, pot donar als diners o als valors subjectes a fideïcomís la destinació que estimi convenient»; en aquest cas, les despeses que origini la prestació de fiança són a càrrec del fiduciari, mentre que les despeses ocasionades per l'obligació de dipòsit seran a càrrec del fideïcomís (art. 426-22.3). Si el fideïcomís recau sobre accions o participacions socials, l'art. 426-26.3.c) imposa al fiduciari l'obligació de «subministrar als fideïcomissaris que ho sol·licitin tota la informació que tingui com a soci relativa als acords socials».

c) Pot alterar la substància dels béns fideïcomesos, sempre que no disminueixi el seu valor (art. 426-29.2).

d) El fiduciari pot fer millores i incorporacions en els béns fideïcomesos i, el que és més important, té el dret a que li sigui abonat el seu import. Efectivament, a diferència del que passa amb el propietari temporal (art. 547-10.3) i en l'usdefruit, art. 561-6.4, o en el dret d'opció, art. 568-10.3, arribat el moment del trànsit dels béns al fideïcomissari, tal com estableix l'art. 426-29.1, el fiduciari (o els seus hereus) pot optar entre retirar les millores o incorporacions, si és possible fer-ho sense detriment dels béns fideïcomesos, o exigir l'import⁴⁵.

e) El fiduciari pot alienar els béns fideïcomesos, si bé amb subjecció a les limitacions previstes en els arts. 426-36 i ss.; amb tot, caldria preguntar-se si aquesta regla, pensada per al fideïcomís universal, s'aplica també el fideïcomís que recaigui sobre un bé singular (vegeu l'art. 426-38, que entre d'altres permet la disposició per pagar deutes hereditaris, o per a detreure la quarta trebel·liànica).

3.3.1.2.3. La conservació i administració dels béns fideïcomesos

En el seu propi interès, però també en interès del fideïcomissari a qui faran trànsit dels béns, el fiduciari té la facultat -i el deure- de conservació i administració dels béns fideïcomesos.

⁴⁴ El CCCat conté unes regles especials per a quan el fideïcomís recau sobre boscos i accions o participacions socials. Pel que fa als boscos, «no són considerades fruits les tales que excedeixen els límits d'una explotació racional» (art. 426-26.2). I, pel que fa a les accions i participacions socials, «el fiduciari fa seus els dividendes acordats per la societat mentre dura el fideïcomís i exerceix tots els drets que la llei i els estatuts socials reconeixen als socis» (art. 426-26.3).

⁴⁵ L'art. 208 CDCC només permetia al fiduciari exigir l'import de les millores que no fossin sumptuàries (vegeu al respecte la STSJC 21.6.1999, que no va concedir el rescabament per les millores ni tan sols al·legant el principi de prohibició de l'enriquiment injustificat). Tant el CS (art. 215.1 i 240) com el CCCat (art. 426-29.1) han eliminat la restricció a les millores no sumptuàries, de manera que es pot exigir l'abonament de tota millora, sigui o no sumptuària.

Atès que el fiduciari fa seus els fruits, també ha de fer-se càrrec de les despeses ordinàries de conservació dels béns (art. 426-28.2.fin). Pel que fa a les despeses extraordinàries de conservació o de refacció i les altres càrregues anàlogues, les ha de satisfer el fiduciari a càrrec del fideïcomís (art. 428-28.3); es tracta d'unes despeses fetes en interès del fideïcomís, per la qual cosa és lògic que siguin al seu càrrec; aplicada al fideïcomís singular, aquesta regla significa que el fiduciari podrà rescabalar-se d'aquestes despeses.

El fiduciari pot mantenir els béns en el seu poder durant molt de temps - en moltes ocasions fins a la seva mort-, per la qual cosa no s'ha de limitar a adoptar una actitud merament passiva respecte als béns fideïcomesos, simplement custodiant-los, sinó que ha de mantenir-los en productivitat, realitzant una gestió dinàmica. Per això, la llei no li imposa únicament l'obligació de conservar, sinó que li atribueix la facultat d'administració, i ha d'emprar la mateixa diligència que utilitza respecte als seus béns propis (art. 426-28.1), per la qual cosa no respondrà de decisions raonables però poc afortunades, però sí per la possible deixadesa en la seva comesa.

La gestió del fideïcomís seria incompleta si no inclogués l'esfera processal. Per això, l'art. 426-30.1 estableix que el fiduciari li correspon exercir «les accions que derivin del seu deure de conservar i administrar diligentment l'herència o el llegat fideïcomesos»⁴⁶.

⁴⁶ Ara bé, perquè les resolucions recaigudes en els procediments afectin al fideïcomissari, l'art. 426-30.2 exigeix que els fideïcomissaris hagin estat citats, o intervinguin en el procediment. En un altre cas, només els afectaran si es dona algun dels següents requisits:

- a) Que els fideïcomissaris acceptin la resolució recaiguda.
- b) Que la resolució «sigui favorable al fideïcomís», circumstància a vegades de difícil valoració, sobretot quan es tracti d'una transacció.
- c) Que faci referència a actes que el fiduciari pugui realitzar per si sol, és a dir si es tracta d'un acte de conservació o administració, o certs actes dispositius.
- d) Si s'han complert les normes previstes per a la disposició dels béns fideïcomesos.

L'art. 426-30.2 es refereix a l'eficàcia de les sentències, laudes i transaccions. Pel que fa a les sentències, en les que el marge d'arbitri del fiduciari és ben poc, el principal escull a salvar és l'efecte de cosa jutjada davant del fideïcomissari, el que s'intenta aconseguir mitjançant la seva citació. La submissió a arbitratge ja és una decisió del fiduciari, però la intervenció del fideïcomissari no es requereix per iniciar l'arbitratge, sinó que té lloc, si escau, un cop ja s'ha iniciat el procediment. Pel que fa a la transacció, equival a contractar, per la qual cosa hauria de merèixer la mateixa consideració que els actes d'alienació.

3.3.1.2.4. La disposició dels béns fideïcomisos

Tot i que el fiduciari és propietari i té, en conseqüència, la facultat de disposició dels béns fideïcomesos, aquesta facultat no la pot exercir de manera lliure sinó que, en atenció a la seva obligació de lliurar aquests béns als fideïcomissaris, està subjecte a una sèrie de limitacions. S'han de distingir dos tipus d'alienacions: les que deixen subsistent el gravamen fideïcomissari, i aquelles altres en què s'adquireixen els béns lliures del fideïcomís. Les primeres només es permeten en els fideïcomisos condicionals⁴⁷. Les altres alienacions, no tenen rellevància en el fideïcomís singular, que és el que ens interessa.

3.3.1.2.5. Facultats del fideïcomissari

Abans de la delació fideïcomissària, les facultats que es confereixen al fideïcomissari estan bàsicament destinades a la conservació del seu dret o expectativa. Des d'aquesta perspectiva, el fideïcomissari té les següents facultats:

- a) Exigir al fiduciari el compliment de les obligacions de formació d'inventari, de prestació de caució i altres encaminades a protegir el dret del fideïcomissari (art. 426-23.1).

- b) Exigir al fiduciari informació sobre l'estat dels béns subjectes al fideïcomís si hi ha motius per a suposar que s'estan posant en perill (art. 426-23.5).

⁴⁷ L'art. 426-36.3 permet que, en els fideïcomisos condicionals, el fiduciari pugui realitzar vàlidament actes dispositius, encara sense el consentiment dels fideïcomissaris o del fideïcomitent, sempre que aquest últim no ho hagi prohibit específicament. L'eficàcia de la disposició dependrà del compliment de la condició. Si aquesta no es compleix i, en conseqüència, el gravamen s'extingeix, la disposició produeix tots els seus efectes, i l'adquirent farà definitivament propis els béns. Però si la condició es compleix, el fideïcomissari pot exigir el lliurament dels béns.

c) Si el fiduciari posa en perill, dissipa o danya greument els béns fideïcomesos, el fideïcomissari, en el fideïcomís a termini, pot optar entre exigir el trànsit immediat dels béns fideïcomesos, o exigir una garantia suficient en seguretat del pagament de la indemnització de danys i perjudicis.

d) Sol·licitar la declaració judicial del seu dret al fideïcomís, o del caràcter fideïcomissari dels béns (art. 426-23.3).

D'altra banda, el fideïcomissari pot disposar del seu dret al fideïcomís, tant per actes entre vius com *mortis causa*. Mentre el fideïcomís no sigui deferit al fideïcomissari, aquest pot alienar, gravar, renunciar i assenyalar per a l'embargament el seu dret a adquirir el llegat fideïcomesos (art. 426-35.1). El fideïcomissari té un dret cert, que s'adquireix a partir de la mort del testador, de manera que la transmissió d'aquest dret sempre tindrà eficàcia.

3.3.1.3. Arribada del termini

L'art. 426-44.1 comença dient que «la delació a favor del fideïcomissari li atribueix la condició d'hereu o de legatari». D'acord amb aquest precepte, l'adquisició del fideïcomís es produeix de la mateixa manera que l'adquisició dels llegats: en virtut de la delació, i sense necessitat d'acceptació, però sense perjudici que, mentre el fideïcomissari no hagi acceptat expressament o tàcitament, pugui renunciar-. Se segueix, per tant, el sistema romanista d'adquisició dels llegats.

Els fruits i rendes són per al fiduciari (art. 426-26.1), i els augments o disminucions de valor aprofiten o perjudiquen al fideïcomissari.

3.3.1.4. Lliurament de la possessió dels béns fideïcomesos i dret de retenció del fiduciari

Com acabem de dir, a partir de la delació del fideïcomís el fideïcomissari adquireix la propietat dels béns fideïcomesos. En conseqüència, des d'aquest moment hauria de poder tenir dret als fruits. No obstant això, es tracta d'una propietat que no és ferma, ja que mentre el fideïcomissari no accepti expressa o tàcitament, pot renunciar al fideïcomís. Potser per això, l'art. 426-45 estableix un règim especial en matèria de lliurament i liquidació possessòria, especialitat que es concreta en les tres notes següents:

a) El fiduciari no té l'obligació de lliurar immediatament els béns fideïcomesos, sinó que per a això té el termini d'«un mes a comptar de l'endemà del dia en què siguin requerits per via notarial o judicial» (art. 426-45.1).

b) Fins i tot encara que s'hagi produït el corresponent requeriment, el fiduciari fa seus els fruits fins que hagi lliurat la possessió dels béns. Només en el cas en què no lliuri la possessió dins el termini esmentat d'un mes a partir del requeriment deixarà d'adquirir els fruits (art. 426.45.2.pr.).

c) L'art. 426.45.2 acaba dient que «el fideïcomissari pot reclamar judicialment la possessió dels béns pels mitjans que estableix la legislació processal». S'ha d'entendre, d'acord amb una interpretació sistemàtica del precepte, que, tot i ser propietari, el fideïcomissari només té aquesta facultat si el fiduciari ha incomplert el requeriment judicial o notarial.

El fiduciari o els seus hereus poden retenir la possessió dels béns fideïcomesos si, dins el termini d'un mes a comptar del requeriment judicial o notarial del fideïcomissari, li comuniquen notarialment a aquest la seva decisió en aquest sentit. Aquest dret de retenció s'ha de basar en algun dels crèdits que enumera l'art. 426-47, i s'ha d'assenyalar el seu import (art. 426-48.1⁴⁸).

⁴⁸ En aquest sentit, i pel que fa als requisits necessaris per constituir el dret de retenció, vegeu la RDGDEJ 22.3.2006.

L'art. 426-48.2 estableix que «el dret de retenció subsisteix mentre la quantitat total fixada no ha estat consignada, fiançada o satisfeta, sens perjudici de la seva posterior comprovació definitiva»; transcorregut el termini previst en els arts. 569-7 i 569-8, es podrà procedir a la realització del bé retingut.

3.3.1.5. La liquidació del fideïcomís

Deferit el fideïcomís, el fiduciari o els seus hereus- tenen l'obligació de lliurar al fideïcomissari els béns fideïcomesos però, al seu torn, disposen del dret d'exigir-li l'abonament o lliurament d'una sèrie de millores, despeses o quantitats enumerades a l' art. 426-47. Aquestes quantitats es poden exigir un cop «deferit el fideïcomís», i meriten interès a partir del moment en què el fiduciari reclami judicialment el pagament (art. 426-47.2.fin).

Les quantitats que es poden exigir al fideïcomissari són les següents:

a) L'import de les millores o incorporacions fetes pel fiduciari a càrrec seu, llevat que el fiduciari prefereixi retirar-les si pot fer-ho sense detriment de la cosa. La quantitat a satisfer vindrà determinada per l'augment de valor que hagin experimentat els béns en virtut de tal millora o incorporació, sense que pugui excedir (sí, en canvi, pot ser inferior) del preu de cost actualitzat (art. 426-47.2. pr)⁴⁹.

b) El reemborsament de les despeses pagades pel fiduciari que siguin a càrrec del fideïcomissari. És el cas de les despeses extraordinàries de conservació o refacció fetes en els béns fideïcomesos que, tal com estableix l'art. 436-28.3, són satisfetes pel fiduciari a càrrec del fideïcomissari. La quantitat a abonar serà en aquest cas el valor actualitzat de les quantitats invertides (art. 426-47.2).

⁴⁹ A diferència del que feia l'art. 208.1 CDCC, per tal que la millora sigui abonable no s'exigeix que no sigui sumptuària. Per això, no és d'aplicació la doctrina de la STSJC 21.6.1999, que respecte a l'abonament de millores, distingia entre les que eren o no sumptuàries.

3.3.2.- El llegat sota termini suspensiu o resolutori

3.3.2.1. El llegat sota termini suspensiu

En el llegat sota termini suspensiu el legatari adquirirà el bé llegat quan arribi el termini. El termini suspensiu no suspèn la delació, sinó que simplement retarda l'execució o el compliment del llegat⁵⁰, per la qual cosa, si el legatari mor abans del venciment del termini, el dret llegat es transmet als seus successors.

En relació a l'estatut del propietari, que és la persona gravada amb el llegat, mentre no arriba el termini, l'art. 427-12 només diu, al final de l'apartat 4rt., que "la persona gravada fa seus els fruits i les rendes produïts pel bé llegat". Lògicament, si fa seus els fruits i les rendes, haurà de satisfer les despeses necessàries per produir-los. Però respecte a si hi ha o no obligació de conservació, o qui s'ha de fer càrrec de les reparacions extraordinàries, o si les millores s'han de rescabalar o no, entre d'altres qüestions, es guarda silenci. Potser amb raó, perquè probablement el llibre quart del CCCat no és el lloc indicat per a regular l'estatut del propietari a termini, però aleshores caldria aclarir si com a normativa supletòria s'ha d'aplicar el règim del fiduciari, o el del propietari temporal.

3.3.2.2. El llegat sota termini resolutori

En el llegat sota termini resolutori el propietari és el legatari, que ho serà fins que arribi el termini. L'art. 427-13.2 diu que el legatari, en la seva condició de legatari, fa seus els fruits fins que no venci el termini, i "ha de prestar garantia i té sobre els béns objecte del llegat la mateixa posició que el fiduciari en les substitucions fideïcomissàries de llegat". Per tant, en aquest cas sí es

⁵⁰ Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ, "Art. 427-12", a EGEA-FERRER, *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, vol I, Atelier, Barcelona, 2009, pp. 787-788

troba regulat, ni que sigui per remissió, l'estatut jurídic del legatari temporal. Arribat el termini, el bé farà trànsit de nou a la persona gravada.

3.4. La donació subjecta a termini resolutori

L'art. 531-16.2 es refereix a la donació subjecta a termini resolutori per establir que el donatari és propietari i adquireix els fruits i les rendes del bé o del dret donats (art. 531-16.2). No es refereix en canvi a la donació sota termini suspensiu.

Capítol 4: Les titularitats amenaçades

Dins d'aquest capítol s'inclouen totes aquelles titularitats del dret de propietat que es poden arribar a perdre en un futur, per causes diferents de la voluntat del propietari. És obvi que el propietari pot deixar de ser-ho si disposa voluntàriament del bé, per exemple perquè el ven o perquè el dona. Però hi ha casos en què es pot veure privat de la propietat del bé per raons alienes a la seva voluntat. En uns casos, perquè això s'ha establert en el negoci jurídic que va donar lloc a l'adquisició del bé (per, exemple, establiment d'una condició resolutòria). En altres, perquè ha concedit a un tercer un dret d'adquisició (dret d'opció, per exemple). I hi ha altres supòsits en què l'amenaça deriva de la pròpia del negoci jurídic que va donar lloc a l'adquisició (per exemple, per tractar-se d'una adquisició a títol lucratiu). Aquestes "amenaces" es tractaran a continuació. Es deixen de banda, en canvi, aquells casos en què la pèrdua de la titularitat ve motivada per un vici, defecte o infracció legal, com poden ser els casos d'anul·lació i rescissió del negoci.

4.1. Les titularitats condicionals

Hi ha casos en què la titularitat del dret de propietat està amenaçada pel compliment d'una condició. El propietari sap que pot deixar de ser-ho si és compleix l'esdeveniment futur i incert en què la condició consisteix. És el cas del fideïcomís condicional (art. 426-1.1), la donació subjecta a condició, suspensiva o resolutòria (art. 531.16), el llegat ordenat sota condició, suspensiva o resolutòria (art. 427-12 i 427-13), la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19), i el pacte reversional en els heretaments (art. 431-27). També ho seria la venda feta sota condició resolutòria, com per exemple l'impagament del preu (art. 621-54 Pr. Llibre Sisè CCCat).

L'amenaça que recau sobre el propietari fa que en alguns d'aquests casos –no en tots- s'imposin limitacions al propietari; l'exemple més evident és

el fideïcomís (arts. 426-1 i ss.), en el que s'imposen al fiduciari les mateixes restriccions tant si el fideïcomís és condicional como si és a termini; en canvi no es contempla cap restricció en les donacions sotmeses a condició ni a les fetes amb clàusula de reversió. Anem a veure breument el règim d'aquestes figures, amb una especial referència la deure de conservació del propietari. No farem referència en aquest apartat al fideïcomís condicional, ja que el seu règim és, en essència, el mateix que hem exposat anteriorment en relació al fideïcomís d'un bé singular a termini.

4.1.1. La donació amb pacte de reversió

L'art. 547-3.2 CCCat qualifica la donació amb clàusula de reversió com "una altra situació temporal de la propietat", igual que el fideïcomís o la propietat superficiària. Però, estem realment davant d'una titularitat temporal, amb una naturalesa similar a la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss.? La resposta és no, perquè la reversió és incerta. En primer lloc, perquè pot dependre del compliment d'una condició; conforme a l'art. 531-19.1 CCCat, "[e]l donant pot establir, a termini o *condicionalment*, que els béns reverteixin al mateix donant [...]". Però és que a més, tant si la reversió és condicional com si és a termini, aquesta reversió no és automàtica, llevat del cas en què així es determini expressament; l'art. 531-19.3.fin CCCat estableix: "Llevat del cas de determinació expressa, una vegada morts els donants sense haver ordenat la reversió o havent-se complert la condició o el termini establerts, els béns donats resten lliures del gravamen resolutori". Per tant, la regla general és que el donant és qui ha de provocar l'eficàcia de la clàusula de reversió, sense que la reversió operi automàticament per l'arribada del termini o pel compliment de la condició. I, finalment, perquè el donant pot revocar en qualsevol moment la reversió ordenada, deixant-la sense efecte, tant si la reversió s'ha ordenat a favor seu –o de seu cònjuge, convivent o hereus- (art. 531.19.3CCCat), com si s'ha ordenat a favor de terceres persones (art. 531-19.4 CCCat). En definitiva, doncs, fins i tot quan es tracti d'una reversió a termini, la temporalitat no és segura, sinó que sempre depèn de la voluntat del donant.

El donatari amb clàusula de reversió és propietari, però la seva propietat es troba amenaçada per la possible reversió. La reversió no és segura, com he dit, però sí que és possible. Per això, al propietari no se'l priva de les seves facultats com a tal, però sí que aquestes facultats es troben limitades. L'art. 531-19 no és gaire explícit quant a l'estatut del donatari; només en el seu apartat 5è. estableix que "[e]l bé donat, una vegada produïda la reversió, resta lliure de les càrregues o gravàmens imposats pels donataris o pels titulars successius, els quals responen de l'import perdut per llur negligència i dels danys i perjudicis causats de mala fe". Aquest precepte s'ha de completar, d'acord amb el que diu l'art. 531-19.6, amb les regles del pacte reversional (art. 431-27) si la reversió s'ha establert a favor del donant, el seu cònjuge o convivent o els seus hereus, o amb les del fideïcomís si es a favor de terceres persones. D'aquesta manera, podem deduir el següent règim:

a) El donatari, com a propietari que és, té la facultat dispositiva. Pot alienar els béns, però si es produeix la reversió els béns tornaran al donant o la persona que aquest hagi designat (sempre d'acord amb les regles de protecció dels tercers de bona fe; cal tenir en compte que, tractant-se de béns immobles, la clàusula de reversió pot tenir accés al Registre de la Propietat d'acord amb els arts. 9.2 LH i 51.6 RH). El mateix succeeix amb les càrregues, que si es produeix la reversió el bé resta lliure de les càrregues o gravàmens imposats pels donataris o pels titulars successius.

b) D'acord amb l'art. 531-19.5.fin, el donatari respon "de l'import perdut per llur negligència i dels danys i perjudicis causats de mala fe". El precepte distingeix, per tant, entre l'actuació simplement negligent del donatari (culpa), i la seva actuació de mala fe (dol). En cas de culpa, respon per la pèrdua o deteriorament en relació al valor actual de la cosa. Si ha actuat fraudulentament, és responsable dels danys i perjudicis ocasionats; cal observar que, encara que amb formulacions diferents, el règim de responsabilitat és similar al del propietari temporal: "El propietari temporal respon davant del titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol" (art. 547-10.2).

A diferència del que passa respecte al fiduciari (art. 426-28.1), al donatari amb clàusula de reversió no se li imposa explícitament el deure de conservar el bé o béns que se li han donat. Ara bé, d'acord amb l'art. 531-19.6.fin, les reversions establertes a favor de terceres persones es regeixen per les regles dels fideïcomisos; i a les establertes a favor del donant, del cònjuge, de l'altre membre de la parella estable o dels seus hereus, se'ls aplica l'art. 431-27 relatiu al pacte reversional –article que, com veurem, no aclareix el règim de conservació del bé-. Davant d'aquest panorama, entenc que la solució més raonable és la de considerar que el donatari no té el deure de conservació, a causa de la incertesa de la reversió. El donatari no és responsable de la pèrdua o deteriorament causades pel simple transcurs del temps –com tampoc ho és, naturalment, de les produïdes per cas fortuït o força major-. L'única responsabilitat vindrà determinada per la seva actuació dolosa o negligent però, fora d'aquests casos, no està obligat ni a conservar ni a reparar.

4.1.2. El pacte reversional en els heretaments

En l'heretament pot haver-hi una transmissió de béns de present del causant a l'hereu. En l'heretament cumulatiu l'heretant atribueix a la persona instituïda tots els béns presents de l'heretant, i no perd aquest caràcter encara que l'heretant exclogui béns concrets de l'atribució de present; i l'heretament simple, tot i que només atribueix a la persona instituïda la qualitat d'hereva de l'heretant, no perd aquest caràcter si l'heretant també fa donació de present de béns concrets a l'instituït (art. 431-19 CCCat). Aquests béns poden haver-se transmès amb un pacte reversional, en virtut del qual, "en complir-se l'eventualitat prevista [...] retornen a l'heretant els béns transmèsos o llurs subrogats, però sense obligació de restituir els fruits percebuts" (art. 431-27.1) . Igual que en les donacions amb clàusula de reversió, la reversió és incerta. En primer lloc, perquè depèn de que es compleixi la "eventualitat prevista", que acostuma a ser que l'hereu premori a l'heretant sense deixar fills -de fet, el mateix art. 431-27.2 estableix que "[s]i no s'ha previst l'abast de la reversió, s'entén que ha estat establerta per al cas en què l'hereu premori a l'heretant

sense deixar fills"; i, a més, perquè d'acord amb l'art. 431-27.5, "L'heretant pot deixar sense efecte, en qualsevol moment i unilateralment, el pacte reversional".

L'art. 431-27 no regula les facultats de l'hereu mentre està "amenaçat" de reversió. Tampoc ho feien els seus precedents (ni els arts. 87 a 89 CS, ni els arts. 83-85 CDCC). Només l'art. 119 del Projecte d'Apèndix de 1930 establí que "Quan es fan aquests heretaments amb alguna condició resolutòria, el donatari pot alienar i gravar els béns donats, però l'acte queda rescindit si té lloc la resolució de l'heretament". L'art. 431-27 no preveu l'obligació de conservació dels béns, ni contempla cap règim de responsabilitat en cas que es perdin, i no tampoc conté una remissió expressa a les normes del fideïcomís. Pel que fa a la facultat dispositiva, s'ha produït un important canvi respecte al règim anterior. No es requereix que l'heretant atribueixi a l'hereu aquestes facultats dispositives, contràriament al que sembla establir la STSJC 12.6.1995: "[les] finalitats pròpies del pacte reversional no es desnaturalitzen pel fet que l'hereu capitular pugui disposar dels béns hereditaris a títol oneros, si així ho preveu o autoritza el causant de la successió [...]". I tampoc es rescindeix l'acte dispositiu si es compleix l'eventualitat prevista, a diferència del que preveia expressament a l'art. CXIX la Memòria de Duran i Bas: "[...] el donatari pot alienar i gravar els béns donats, però l'acte quedarà rescindit si té lloc la reversió". L'art. 431-27.1 estableix que "[e]l pacte reversional produeix efectes en complir-se l'eventualitat prevista, de manera que retornen a l'heretant els béns transmesos o els seus subrogats [...]". Observem doncs, d'una banda, com en cap precepte s'estableix que es requereixi l'autorització de l'heretant per disposar. I, en segon lloc, la principal novetat respecte a la normativa anterior és que a l'heretant pot ser que no li retornin els mateixos béns transmesos, sinó "els seus subrogats"; cal entendre que aquesta subrogació no es produeix només per causes "inevitables" (per exemple, per expropiació forçosa, o com a conseqüència d'una actuació urbanística), sinó també quan la disposició es fa de manera voluntària, com per la venda del bé per exemple.

En definitiva, cal concloure que l'hereu pot disposar dels béns i que, en cas de complir-se l'eventualitat prevista, haurà de restituir el bé si segueix en el seu poder, i si no respondrà de la restitució d'allò que hagi obtingut a canvi. I tot això sense perjudici que els eventuals actes dispositius duts a terme per l'hereu puguin subjectar-se a condicions resolutòries expresses, cas en el que, sempre d'acord amb les normes de protecció de tercers, sí que es podrien resoldre aquells actes dispositius.

En relació a si l'hereu està o no obligat a conservar els béns, es reproduïx el mateix dubte que veiem en relació al donatari amenaçat de reversió. Ens decanem de nou per la opinió que no hi ha obligació de conservació tot i la possibilitat de reversió, sens perjudici de reclamar la necessitat, tant per aquest cas com per als altres, l'establiment d'una norma que aclareixi la qüestió.

4.1.3. El llegat ordenat sota condició (suspensiva o resolutòria)

El CCCat regula, als arts. 427-12 i 427-13, el llegat sota condició suspensiva o resolutòria, respectivament. En el llegat sota condició suspensiva, el propietari és la persona gravada, i si el legatari mor mentre la condició està pendent de compliment, no transmet cap dret als seus successors, ja que no té delació⁵¹. Com hem assenyalat anteriorment en relació al llegat sota condició suspensiva, "la persona gravada fa seus els fruits i les rendes produïts pel bé llegat" (l'art. 427-12.4).

En el llegat sota condició resolutòria el propietari és el legatari, que ho serà, si és el cas, fins que es compleixi la condició; com hem dit anteriorment, se li aplica el règim del fiduciari.

⁵¹ Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ, "Art. 427-12", a Egea-Ferrer, *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions* cit., pp. 787-788

4.1.4. La donació subjecta a condició, suspensiva o resolutòria

L'art. 531-16 regula les donacions condicionals, amb un règim anàleg als dels llegats condicionals que acabem d'analitzar: si la condició és resolutòria, el donatari és propietari i adquireix els fruits i les rendes del bé o del dret donats (art. 531-16.2). Si la condició és suspensiva, el propietari és el donant, i aquest és qui adquireix els fruits i les rendes del bé mentre la condició està pendent de compliment. En qualsevol cas, no es regula l'estatut jurídic del propietari gravat amb la condició, per la qual cosa caldria acudir a les regles generals.

4.1.5. El pacte de condició resolutòria en la compravenda d'immobles

L'art. 621-54 del projecte de llibre sisè del CCCat regula el pacte de condició resolutòria en la compravenda d'immobles, pacte que, tal com estableix l'apartat 1 d'aquell article, "faculta el venedor per resoldre el contracte i recuperar l'immoble" si no es paga el preu ajornat⁵². És important destacar

⁵² Article 621-54.- Pacte de condició resolutòria:

"1.- El pacte de condició resolutòria establert per al supòsit de manca de pagament del preu ajornat, faculta el venedor per resoldre el contracte i recuperar l'immoble, sempre que hagi requerit prèviament el comprador mitjançant acta notarial perquè en un termini de vint dies efectuï el pagament, amb l'avertiment que en cas de no fer-ho té lloc la resolució de la compravenda.

2.- Quan el pacte s'hagi formalitzat en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, s'apliquen a la resolució les normes incloses en aquest número i en els següents. El pacte ha de preveure que per que tingui lloc la resolució la quota o quotes impagades, inclosos, en el seu cas, els interessos pactats, han de superar un quinze per cent del preu íntegre més els interessos. Es pot establir que el venedor retingui les quantitats abonades pel comprador, amb un màxim de la meitat de la quantitat total que hagi hagut de percebre, d'acord amb el contracte, fins a la data de la resolució. Si s'han pactat interessos, l'escriptura ha d'incorporar un quadre d'amortització i el tipus d'interès ha de ser fix, s'ha de meritjar per mesos vençuts, i no pot ser superior a l'interès legal del diner en el moment de l'atorgament, incrementat en el cinquanta per cent. El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

3. El procediment notarial és el següent:

a) El notari ha de demanar al Registre de la Propietat certificació de domini i càrregues de la finca, que s'ha de fer constar per nota marginal. Un cop rebuda la certificació, ha de notificar al comprador la voluntat del venedor de resoldre el contracte, amb efectes des de la data de la notificació, així com als titulars de drets reals inscrits amb posterioritat, en el domicili que consti al Registre segons la certificació. Si en aquesta consta l'immoble com a habitatge de la família també s'ha de notificar al cònjuge o convivent. Quan no consti el domicili dels titulars, la

que el compliment de la condició resolutòria (l'impagament del preu ajornat) produeix la resolució del contracte i per tant la recuperació de l'immoble per part del venedor. A manca de disposició específica, cal acudir a la teoria general sobre els efectes de la resolució, que trobem als arts. 1122 i 1123 CCEsp. D'aquests preceptes podem deduir que, a diferència del que passava amb la donació condicional, els fruits i les rendes que hagi pogut produir el bé s'hauran d'abonar al venedor. Tampoc s'estableix res sobre les obligacions del comprador amenaçat de resolució, per la qual cosa cal acudir de nou al CCEsp, que estableix per una banda la responsabilitat del comprador per la pèrdua o deteriorament causats per culpa seva (art. 1122), i per altra el dret del creditor (en el nostre cas el venedor) per dur a terme les accions procedents per a la conservació del seu dret (art. 1121).

notificació es practica per edictes en un dels diaris de major difusió en el lloc d'ubicació de la finca.

b) El comprador, en el termini de quinze dies, es pot oposar a la resolució si paga el deute, al·lega el pagament d'allò reclamat, o la concurrència d'altra causa d'oposició establerta al contracte. En aquests casos, el notari dona per acabada la seva intervenció i per conclòs el procediment, i queda expedita la via judicial o arbitral.

c) En el supòsit de manca d'oposició a la resolució o d'oposició limitada a la liquidació practicada pel venedor, l'acta notarial constitueix títol per a la inscripció del domini de l'immoble a favor del venedor, per a la cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercitada i la de tots els assentaments de càrregues, gravàmens i drets consignats en el Registre amb posterioritat, a excepció dels relatius a litigis sobre la vigència o l'exercici de la pròpia condició resolutòria.

4. La readquisició pel venedor comporta l'afecció de l'immoble, amb caràcter real, en benefici del comprador i dels titulars d'assentaments posteriors, com a garantia de la quantitat que, si escau, s'hagi d'abonar al comprador. En la reinscripció a favor del venedor es fa constar aquesta afecció, l'import de la qual és la quantitat total que, d'acord amb el contracte hauria hagut de percebre el venedor fins la data de la resolució, segons allò determinat per l'acta notarial.

5. L'afecció s'extingeix totalment o parcialment per:

a) Consentiment del comprador i, si escau, dels titulars de drets posteriors.

b) Resolució judicial o laude arbitral.

c) Consignació notarial de la quantitat garantida o aval bancari pel seu import.

d) Caducitat, transcorreguts cent vuitanta dies des de la data de la reinscripció a favor del venedor, llevat que hi hagi una anterior anotació de demanda d'oposició a la resolució o a la liquidació.

7. Els assentaments registrals es practiquen d'acord amb el que disposa la Llei Hipotecària”.

4.1.6. La reserva de titularitat

L'art. 621-9 del projecte de llibre sisè CCCat, dedicat a les obligacions del venedor, contempla el que s'ha denominat tradicionalment reserva de domini, amb el nom de "reserva de titularitat"⁵³. En l'apartat 1 l'esmentat precepte diu que el venedor ha de lliurar el bé, i ha de transmetre la seva titularitat. D'acord amb les regles generals (arts. 531-1 i ss. CCCat) el lliurament del bé fet a conseqüència del contracte de compravenda produeix l'adquisició de la seva propietat. Ara bé, segons l'apartat 2 de l'article 621-9, "quan s'ha pactat una reserva de la titularitat, la seva transmissió té lloc quan el comprador pagui el preu o, si escau, compleixi l'obligació pactada". Per tant, hi ha una transmissió de la possessió al comprador, però no una transmissió de la propietat, que es produirà quan es compleixi l'obligació. Aleshores, si el comprador posseïdor no és propietari, caldria que es determinessin les seves facultats i també els seus límits, cosa que el projecte no fa⁵⁴.

4.2. La propietat gravada amb un dret d'adquisició

Com s'ha assenyalat anteriorment, si el propietari està gravat amb un dret d'adquisició, la seva titularitat dependrà de si s'exercita o no el dret d'adquisició: si el dret s'exercita, deixarà de ser propietari. Per això, el propietari gravat haurà de conservar el bé, perquè d'altra manera es podria quedar burlat el dret d'adquisició.

⁵³ Article 621-9. Obligacions del venedor

"1. El venedor ha de:

a) Lliurar, en el temps, lloc i forma determinats en el contracte, el bé, els seus accessoris i els documents relacionats, si n'hi ha.

b) Garantir que el bé és conforme al contracte.

c) Transmetre la titularitat del bé i dels seus accessoris.

2. Quan s'ha pactat una reserva de la titularitat, la seva transmissió té lloc quan el comprador pagui el preu o, si escau, compleixi l'obligació pactada".

⁵⁴ En relació a la reserva de domini, vegeu JM MIQUEL GONZÁLEZ, "La reserva de dominio", a Esteve BOSCH CAPDEVILA (dir.), *Nuevas perspectivas del derecho contractual*, Editorial Bosch, Barcelona, 2012, pp. 139-224.

L'art. 568-1 CCCat diu que són drets d'adquisició l'opció, el tanteig i el retracte. També ho és el dret de redimir en la venda a carta de gràcia, regulat als arts. 326 a 328 CDCC. No en tots ells el propietari gravat té els mateixos deures.

4.2.1. Les obligacions del propietari gravat amb un dret de tanteig i retracte

L'apartat primer de l'art. 568-1, en les seves lletres b) i c), defineix el tanteig i el retracte, quan diu que el tanteig "faculta el seu titular per a adquirir a títol onerós un bé amb les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent", mentre que el retracte "faculta el seu titular per a subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic onerós una vegada ha tingut lloc la transmissió".

La majoria de vegades tots dos drets van units, com per exemple en el dret d'adquisició preferent dels comuners en el cas que s'alieni una quota a un estrany. Aquesta és la fórmula que fa més operativa la preferència, ja que si només es concedís el dret de tanteig, que té una eficàcia purament personal, bastaria amb dur a terme l'alienació sense notificar-la al titular del dret per fer inefectiva la preferència. Per contra, si només operés el retracte, per poder exercir la preferència caldria deixar sense efecte la transmissió feta a un tercer.

Per això, els arts. 568-13 a 568-15 regulen el dret de retracte com una segona fase del dret de tanteig, que només actuarà quan no s'hagi pogut exercir el tanteig per causes imputables al propietari. L'art. 568-15.1 és clar en aquest sentit: "El dret real de tanteig implica el de retracte si manca la notificació fefaent dels elements essencials de l'acord de transmissió o si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les que constaven en la notificació o abans de vèncer el termini per a exercir el tanteig".

En el dret de tanteig i retracte, mentre el concedent no tingui la intenció de transmetre el bé gravat, la preferència no es pot fer efectiva. No es pot

obligar el propietari a dur a terme la transmissió. Podrà succeir, per tant, que el dret de tanteig i retracte s'extingeixi sense que el titular hagi tingut la ocasió d'exercitar la seva preferència: el dret d'adquisició està condicionat a la voluntat del propietari, és a dir, depèn de que es decideixi a alienar. Això fa que el propietari no tingui el deure de conservar la cosa, sinó que pot deixar que aquesta es deteriori o fins i tot que es destrueixi, ja que el perjudici per al titular del dret no seria superior que el que es produiria si el propietari hagués conservat la cosa i no la volés alienar: la impossibilitat de fer efectiu el seu dret. I és que si a conseqüència de la no conservació per part del propietari, el bé es deteriora i després s'aliena, està clar que no es pot dir que s'hagi defraudat el dret de preferència; a diferència del que succeeix amb el dret d'opció, el preu per exercir la preferència no es fixa quan aquesta es constitueix, sinó que es determina posteriorment –quan s'arriba a l'acord amb el tercer-, per la qual cosa el preu vindrà determinat per l'estat en el que es trobi el bé en aquest moment, i no en el moment en què es va constituir el dret. El mal estat de la cosa a qui primer perjudica és al propietari, i si bé aquest deteriorament podrà fer que el titular del dret no vulgui exercir la preferència, en el cas que l'exerciti pagarà un preu que s'ajustarà a l'estat actual del bé.

Ara bé, a partir del moment en què el propietari arriba a un acord transmissiu amb un tercer, ja està obligat a la conservació –física i jurídica- del bé. Des d'aquest moment, el propietari ja s'ha compromès a alienar, i per tant el bé l'haurà de lliurar al nou adquirent –sigui el tercer, sigui el titular de la preferència- en les mateixes condicions en les que es trobava quan va acordar l'alienació amb el tercer. Des del punt de vista del titular de la preferència, la seva posició s'assimila a la de l'optant: des de la notificació de l'acord transmissiu, ell és qui té la facultat de decidir si adquireix o no.

El mateix deure de conservació hauria de tenir el tercer gravat amb el dret de retracte. Aquest dret té eficàcia real, i si recau sobre immobles s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat (art. 568-2.1). Per tant, el tercer pot conèixer l'existència del retracte, i hauria de conservar el bé tal com el va rebre. Tingui's en compte que el preu per exercir el retracte serà el mateix que ell va

pagar per adquirir-lo. Si incompleix el deure de conservació, el titular de la preferència li podria reclamar els danys i perjudicis que se li han ocasionat.

4.2.2. El propietari gravat amb un dret d'opció

D'acord amb l'art. 568-1.a), el dret d'opció "faculta el seu titular per a adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix". Es tracta d'un dels anomenats "poders de configuració jurídica" (RDGDEJ 5.11.2009). A diferència del dret de tanteig i retracte, en el dret d'opció la facultat d'adquisició no ve condicionada per la intenció d'alienar del propietari, sinó que depèn de la voluntat del titular del dret: si el titular vol exercitar el dret d'opció, i compleix les condicions establertes en el títol constitutiu, el propietari no s'hi podrà oposar.

El preu per a l'adquisició del bé ve establert en el títol constitutiu (art. 568-6.b). I, lògicament, aquest preu es fixa d'acord amb l'estat del bé en el moment de la constitució del dret. La quantia de la contraprestació és, en principi, invariable i, per aquest motiu, el bé ha de mantenir les mateixes condicions essencials que tenia en constituir-se el dret. Per això, com veurem a continuació, al propietari del bé se l'imposa el deure de conservació (art. 568-10.1).

4.2.2.1. L'obligació de conservació del bé per part del propietari gravat amb un dret d'opció

El propietari gravat amb un dret d'opció està obligat a conservar el bé. En aquest sentit, l'art. 568-10.1 estableix que «els propietaris estan obligats a conservar amb la diligència deguda el bé subjecte al dret d'opció i responen davant dels optants per la deterioració que el dit bé sofreix per culpa o dol». El concedent –així com també els successius propietaris de la cosa als que els sigui oposable el dret de opció- no està, de moment, obligat a lliurar el bé, però

ha de trobar-se en disposició de realitzar aquest lliurament en qualsevol moment: quan, una vegada exercitada l'opció, ho sol·liciti l'optant.

L'obligació de conservació del bé es caracteritza per les següents notes:

a) D'acord amb la teoria general dels arts. 1.101 i 1.105 CCEsp, els propietaris responen del deteriorament que el bé sofreix per culpa o per dol (art. 568-10.1), i queden eximits de responsabilitat en els casos en què la pèrdua es produeixi per cas fortuït, força major o fet d'una tercera persona.

b) Les despeses de conservació del bé són a càrrec del propietari (art. 568-10.3.pr.), atès que són inherents a l'obligació de manteniment de la cosa, i constitueixen la contrapartida a l'ús i gaudi, que segueix sent seu. Més discutible és el tractament que han de tenir les millores i les despeses extraordinàries.

Les millores són, òbviament, voluntàries; l'optant no pot obligar el propietari a què les realitzi. Si el propietari les porta a terme voluntàriament, no pot exigir l'abonament del seu import a l'optant (art. 568-10.3.fin), el qual, per fer seu el bé, estarà únicament obligat a satisfer el preu establert en el títol constitutiu (solució diferent a la que, com veurem, se segueix en l'art. 328.4 CDCC relatiu al dret de redimir en la venda a carta de gràcia). Els problemes sorgeixen, en el dret d'opció, quan la millora realitzada no respon a la voluntat del propietari, sinó que ve imposada, com pot ser, per exemple, si es tracta d'obres acordades per la comunitat de propietaris en un edifici en règim de propietat horitzontal. La solució més equitativa hauria de passar per preveure aquesta circumstància en el títol constitutiu, estipulant un augment del preu determinat per l'import de la millora- per al cas de les millores que augmentin el valor del bé i la realització no derivi de la voluntat del propietari; en un altre cas, hauria de ser d'aplicació el règim del enriquiment injustificat-.

Quant a les despeses extraordinàries que requereixi el bé, com ara les despeses de reparació, s'ha de distingir en funció de la causa que les fa necessàries. Si els desperfectes que exigeixen reparació són conseqüència de l'actuació dolosa o negligent del propietari, seran lògicament al seu càrrec les

despeses derivades de la reposició del bé al seu estat originari. Si deriven del simple transcurs del temps, de cas fortuït o força major, o d'un acte d'un tercer, entenc que el propietari no està obligat a realitzar-les, tot i que, si les porta a terme, pot exigir el seu reemborsament a l'optant en el cas que aquest exerceixi l'opció; una altra solució diferent donaria lloc a un enriquiment injustificat per l'optant, ja que si el propietari no les porta a terme –i no hi està obligat- les hauria de realitzar l'optant quan hagués adquirit el bé. Així es dedueix: a) de l'esmentat art. 568-10.3, *a sensu contrario*, que entre les despeses que van a càrrec dels propietaris del bé només esmenta les despeses necessàries, i b), sobretot, de l'aplicació analògica de l'art. 328.3 CDCC que, respecte als requisits per exercir el dret de redimir en la venda a carta de gràcia, estableix que el rediment ha d'abonar les despeses de reparació de la cosa.

c) Per tal de comprovar l'estat de conservació de la cosa, l'art. 568-10.2 confereix al titular del dret d'opció la facultat d'inspeccionar el bé, que, per l'aplicació analògica de l'art. 327.1.3 CDCC, respecte al dret de redimir en la venda a carta de gràcia⁵⁵, li permetrà denunciar al jutge el deteriorament del bé per tal que aquell faci cessar les activitats que produeixen aquest deteriorament, i es pot fins i tot arribar a l'extrem de nomenar un administrador judicial; sense aquesta possibilitat de denúncia la facultat d'inspeccionar el bé de l'art. 568-10.2 no tindria virtualitat. En qualsevol cas, si s'exercita el dret d'opció i el bé ha perdut valor per culpa del propietari, aquest haurà d'indemnitzar al titular del dret d'opció per aquesta disminució de valor (ex art. 327.3 CDCC).

d) Tot i que el CCCat no ho digui expressament -l'art. 568-2.2 es refereix exclusivament a la situació jurídica del bé sobre el qual recau el dret d'adquisició, a diferència de l'art. 29.1 LSSDA, que preveia l'adquisició de la cosa «en les mateixes condicions en què es trobava en el moment de la constitució del dret»-, el propietari no pot realitzar alteracions materials que

⁵⁵ Que, això no obstant, no confereix tal acció al titular del dret de redimir, sinó al titular d'un gravamen sobre el bé adquirit a carta de gràcia.

modifiquin substancialment la cosa. No està permesa la realització d'obres que suposin la transformació de la cosa de manera irreversible, és a dir, que no es pugui tornar a l'estat que tenia la cosa en el moment de pactar l'opció. No es pot alterar la naturalesa o el destí de la cosa, ni les seves qualitats essencials.

4.2.2.2. Conseqüències de l'incompliment de l'obligació de conservació

L'incompliment de l'obligació de conservació per part del propietari de la cosa pot donar lloc a una pèrdua total, a una pèrdua parcial, o a un deteriorament de la cosa; si aquest incompliment es deu a dol o culpa del propietari, les conseqüències seran les següents:

a) En cas de pèrdua total de la cosa, l'art. 568-11.2 estableix que «si la pèrdua total s'origina per culpa o dol dels concedents del dret o dels propietaris, aquests han de retornar la prima pagada, sens perjudici de la indemnització pels danys i perjudicis ocasionats». La norma s'ha d'entendre en el sentit que, si la pèrdua té lloc pel dol o culpa no del concedent sinó d'un propietari subsegüent, la devolució de la prima pagada corre a càrrec d'aquest últim, i no de qui l'ha percebut -el concedent-, no només perquè ell és el responsable, sinó perquè, a més, encara que no sigui el nou propietari qui ha rebut la prima, sí que indirectament ha percebut la seva equivalència, en forma de descompte en el preu per a la adquisició del bé (atès que el bé està gravat amb l'opció, haurà pagat menys).

b) Si la pèrdua és parcial, diu l'art. 568-11.2 que els titulars del dret d'opció poden triar entre no exercir el dret o exercir-lo sobre la part subsistent, cas aquest últim en què no haurien de pagar tota la contraprestació prèviament establerta, sinó únicament la part proporcional -per altra banda, de vegades difícil de valorar-. Si ha intervingut dol o culpa dels propietaris, aquests indemnitzaran «els dits titulars pels danys i perjudicis i, segons l'elecció dels dits titulars de l'opció, han de retornar la part corresponent de la prima». Per tant, si l'optant decideix exercir el seu dret, se li retornarà la part de prima proporcional a la pèrdua produïda; és a dir, si la pèrdua és, per exemple, el

75% del bé, se'ls retornarà no tota, sinó només el 75% de la prima pagada. I, si l'optant desisteix d'exercir el seu dret, se li retornarà el 100% de la prima pagada.

c) Si es produeix un deteriorament de la cosa, l'art. 568-10.1 es limita a dir que «els propietaris [...] responen davant dels optants per la deterioració que el dit bé sofreix per culpa o dol». La mesura de tal responsabilitat vindrà determinada, acudint a l'art. 327.3 CDCC, per la disminució de valor que hagi experimentat la cosa. Ara bé, quan el deteriorament sigui de tal importància que impedeixi o restringeixi l'ús o gaudi ordinari de la cosa, hauria assimilar-se al cas de pèrdua, i si l'optant desisteix, a conseqüència d'aquest deteriorament, de l'exercici de l'opció, se li hauria de reintegrar l'import de la prima, i indemnitzar pels danys i perjudicis causats.

4.2.2.3. El propietari gravat amb un dret de redimir en la venda a carta de gràcia

El dret de redimir en la venda a carta de gràcia no és més que un dret d'opció constituït per via de reserva. Efectivament, els drets d'adquisició, com altres drets reals, es pot constituir per “cessió”, per “reserva” o per “divisió”. Doncs bé, la reserva és el mecanisme a través del qual opera el dret de redimir en la venda a carta de gràcia. Conforme a l'art. 326 CDCC, “[e]n la venda a carta de gràcia el venedor es reserva el dret de redimir o recuperar la cosa venuda, per un preu determinat, durant un termini màxim de trenta anys, si és immoble, o de sis anys, si és moble”.

Per tant, durant el termini establert, el comprador sap que el venedor té el dret de recuperar el bé, per la qual cosa ha d'intentar evitar el seu deteriorament (art. 327.1 CDCC), a l'igual que, com hem vist, en el cas en què el propietari hagi concedit un dret d'opció de compra.

DEL POZO CARRASCOSA⁵⁶, qualifica el dret del comprador a la venda a carta de gràcia com una propietat "no ferma" i "no plena". La propietat no és ferma perquè pesa sobre ella "l'espasa de Damocles de la redempció de la cosa per part del venedor (o el causa havent)"⁵⁷. Que no sigui ferma no vol dir, però, que sigui una propietat temporal, perquè un cop hagi caducat el dret de redimir el comprador ja serà el propietari definitiu. A diferència del que passa en la propietat temporal, el comprador podrà convertir-se en propietari definitiu; tot dependrà de si el venedor exerceix o no el dret de redimir. I la propietat del comprador tampoc no és plena, perquè té limitades les seves facultats, en concret, no té l'*ius abutendi*, de manera que no pot deteriorar la cosa comprada.

Tot i que no s'estableixi expressament, entenc que per aplicació de les regles generals i per analogia amb el disposat a l'art. 568.10.1 en relació al dret d'opció, el propietari gravat amb un dret de redimir té l'obligació de conservar la cosa. L'art. 327 CDCC, conté dues normes destinades a impedir la disminució del valor del bé:

a) D'una banda, l'art. 327.1.3 CDCC estableix que "Si la cosa venuda a carta de gràcia i gravada es deteriora per culpa del posseïdor, el creditor pot demanar al jutge de primera instància, havent justificat prèviament aquell fet, que faci cessar les activitats que produeixen o poden produir el deteriorament de la cosa. Si continua l'abús del posseïdor o el deteriorament, el jutge pot acordar el nomenament d'un administrador judicial de la cosa"⁵⁸. S'ha volgut veure en l'art. 327.1.3 CDCC una norma protectora del rediment per mantenir la

⁵⁶ *La venda a carta de gràcia en el dret civil de Catalunya cit.*, pág. 286.

⁵⁷ DEL POZO CARRASCOSA, *Ob. y loc. cit.*

⁵⁸ És evident el paral·lelisme del precepte amb l'art. 117.1 LH, que regula la denominada "acció de devastació" y estableix que "*Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez de primera instancia del partido en que esté situada la finca, que le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitarlo o remediar el daño*".

viabilitat econòmica del bé⁵⁹; no obstant això, com es dedueix del precepte -que parla per un part de cosa "gravada", i per una altra banda atorga la legitimació activa de l'acció al "creditor"⁶⁰-, la protecció s'atorga no al titular del dret de redimir, sinó al titular d'un gravamen sobre el bé adquirit a carta de gràcia, com succeeix igualment amb l'acció de devastació, que correspon al creditor hipotecari (art. 117.1 LH). Tot i que tractant-se d'un bé venut a carta de gràcia el venedor també podrà beneficiar-se de l'exercici de l'acció per part del creditor hipotecari, l'acció es concedeix en interès d'aquest, de manera que si el bé no es troba gravat, o si, estant gravat, no ho exigeix el creditor, no és procedent l'exercici de l'acció per part del titular del dret de redimir.

b) La norma que veritablement protegeix al titular del dret de redimir és la continguda en l'art. 327.3 CDCC, segons el qual "al temps de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar el rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als anteriors titulars"⁶¹. Com posa en relleu DEL POZO CARRASCOSA, el precepte millora la redacció de la Compilació, que després de la reforma de 1984 únicament feia responsable al propietari actual de la cosa per la disminució de valor que li fos imputable, i no als anteriors⁶². Si el comprador ha d'abonar els deterioraments ocasionats per culpa seva, resulta equitatiu que tingui dret a percebre al seu torn els augments de valor que experimenti la cosa ocasionats així mateix "per culpa seva", és a dir, per la seva inversió o treball. I així ho

⁵⁹ En aquest sentit, DEL POZO CARRASCOSA, *Ob. y loc. cit.*, qui assenyala que "En allò que la Llei de 13 de desembre de 1991 és innovadora és en la possibilitat que dona al rediment d'intervenir en l'exercici del dret de propietat que té el titular de la propietat gravada, en el cas que aquest realitzi activitats que produeixin, o siguin susceptibles de produir, el deteriorament de la cosa venuda a carta de gràcia. En aquest sentit, el rediment té un instrument realment eficaç per mantenir efectivament la viabilitat econòmica del bé considerat en sí mateix, independentment del seu valor, en virtut del dret a la indemnització, que hem vist abans".

⁶⁰ A més, en l'art. 327.1.2 CDCC s'estableix una altra mesura de protecció del creditor, quan es diu que "Si la redempció es produeix abans de l'execució, si s'escau, del gravamen, aquest acte ha d'ésser notificat fefaentment al creditor, el qual pot exigir la consignació de la quantitat pagada com a preu de la redempció, la qual queda afectada al pagament del crèdit"; i el paràgraf següent de l'art. 327.1 CDCC continua protegint el creditor.

⁶¹ En relació als precedents del precepte, i la normativa de la Compilació abans de la Llei de 13 de desembre de 1991, podeu veure DEL POZO CARRASCOSA, *Ob. cit.*, pp. 287 a 291.

⁶² Com posa en relleu DEL POZO CARRASCOSA, *Ob. cit.*, pág. 289, nota 6, això generava un enriquiment injust per part del darrer adquirent qui, a causa dels deterioraments ocasionats pels anteriors titulars, adquiria la cosa per un preu inferior i, en canvi, si s'exercitava la redempció, només responia dels deterioraments causats per la seva culpa.

estableix l'art. 328 CDCC segons el qual, a més del preu fixat per a la redempció, el titular del dret ha de satisfer al titular de la propietat gravada una sèrie de despeses, entre elles les de reparació (no les de mera conservació, art. 328.3 CDCC), les despeses útils (amb el límit del 25% del preu fixat per a la redempció), o les despeses per a la producció de fruits pendents al temps de la redempció (art. 328.6 CDCC), entre d'altres.

4.2.2.4. La nova regulació del dret de redimir en el projecte de llibre sisè CCCat

El projecte de llibre sisè CCCat preveu la derogació dels arts. 326 a 328 CDCC, i la incorporació de la regulació del dret de redimir al llibre cinquè CCCat, dins del capítol dedicat als drets d'adquisició⁶³. La incorporació és totalment lògica atès que, com hem dit, el dret de redimir és un dret d'opció que es reserva el venedor. La nova regulació podria haver servit per harmonitzar els dos règims, però això només s'ha fet parcialment. Una de les principals diferències es trobava en relació a les quantitats que s'havien d'abonar per exercir el dret d'adquisició: el preu establert en l'opció, i aquest preu amb una sèrie d'addicions en el cas del dret de redimir. Entre aquestes addicions s'hi troben les millores en el bé, el que xoca frontalment amb el que està expressament previst en l'art. 568-10.3 en relació al dret d'opció. Doncs bé, aquestes diferències se segueixen mantenint en la regulació projectada. El que seria el nou art. 568-31 estableix: "Exercici: Per a obtenir la redempció, el rediment ha de satisfer al titular de la propietat gravada:

⁶³ L'article 568-1 projectat estableix: "Concepte:

»1. Són drets d'adquisició voluntària els següents:

»a) L'opció, que faculta el seu titular per a adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix.

»b) El tanteig, que faculta el seu titular per a adquirir a títol oneros un bé amb les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent.

»c) El retracte, que faculta el seu titular per a subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic oneros una vegada ha tingut lloc la transmissió.

»d) El dret de redimir en la venda a carta de gràcia, que faculta al venedor per a readquirir el bé venut".

1. El preu fixat per a la redempció en el moment de la venda, que pot ésser diferent del preu d'aquesta. Si no es fixa expressament cap preu per a la redempció, s'entén que aquest és el mateix de la venda, calculat en diners constants des de la data de la venda.
2. Les addicions posteriors al preu el valor de les quals es justifiqui.
3. Les despeses de reparació de la cosa, però no pas les de simple conservació.
4. Les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per elles hagi experimentat la cosa al temps de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el vint-i-cinc per cent del preu fixat per a la redempció.
5. El cost de les despeses inherents a la constitució de les servituds adquirides en profit de la cosa immoble venuda, calculat en diners constants des de la data de la venda.
6. Les despeses de conreu relatives a la producció dels fruits pendents al temps de la redempció, llevat que el rediment autoritzi el titular de la propietat gravada a recollir-los al seu temps.
7. Les despeses que hagi ocasionat el contracte de venda a carta de gràcia, inclosos els impostos i el lluïisme, si ha estat pactat així”.

I tampoc es modifica el règim de responsabilitat del comprador pels deterioraments que hagi pogut ocasionar en la cosa; diu el projectat art. 568-32.2: “Al temps de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar el rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als anteriors titulars.»

4.3. Les titularitats revocables

Qui adquireix la propietat d'algun bé per donació sap que la seva titularitat pot quedar revocada. Quan es tracta d'una donació entre vius, cal que concorri alguna de les causes de revocació de les donacions previstes a l'art. 535.15.1. En canvi, la donació *mortis causa* pot ser revocada lliurement pel donant, sense necessitat d'al·legar cap causa (art. 432-5.a). Doncs bé, tot i

aquesta amenaça que té el donatari, la Llei no preveu cap tipus de restricció al dret del donant com a propietari del bé. L'art. 531-15.5 preveu les conseqüències de la revocació respecte a les alienacions realitzades i els gravàmens imposats pel donatari, però no es preveuen aspectes tant importants com els deterioraments, les millores o les despeses extraordinàries que s'hagin pogut realitzar en el bé.

4.4. La titularitat amenaçada de reducció o supressió

Finalment, certes atribucions lucratives també poden ser objecte de reducció o supressió, ja sigui per perjudicar la llegítima, la quarta vidual, o la quarta falcídia.

En el cas dels llegats, el problema liquidatori no apareix, perquè si bé el legatari és propietari des de la delació (en el llegat d'eficàcia real), normalment no haurà adquirit la possessió del bé (art. 427-22). Si es pot produir aquest problema, en especial el de la disminució de valor, en les donacions, però cal entendre que el propietari no està sotmès a cap limitació, i que no se'l pot fer responsable per la pèrdua o deteriorament que hagin pogut sofrir els béns.

Capítol 5: Facultats i límits del dret de l'usufructuari.

L'obligació de conservar la forma i substància de la cosa

5.1. Introducció

En un treball dedicat a les titularitats temporals del dret de propietat pot sorprendre que es dediqui un capítol al dret d'usdefruit. Però la justificació és clara: l'evident paral·lelisme entre l'estatut jurídic de l'usufructuari amb algunes de les propietats temporals. Com he afirmat anteriorment, una opció a considerar per part del Legislador català hagués estat la d'atribuir la condició de propietari no al propietari temporal, sinó al titular successiu, que estaria gravat amb un dret de gaudi amb un contingut semblant al de l'usdefruit, i si es vol reforçar per la facultat d'alterar la forma i la substància de la cosa, facultat que per entra banda està contemplada a l'art. 561-2.1.

5.2. Concepte i característiques del dret d'usdefruit: l'ús i el gaudi temporal

L'art. 561-2.1 defineix l'usdefruit com «el dret real d'usar i gaudir béns aliens salvant-ne la forma i substància, llevat que les lleis o el títol de constitució estableixin una altra cosa». D'acord amb aquesta definició, poden apuntar-se les següents característiques del dret d'usdefruit.

a) Atribueix al seu titular la facultat de «usar i gaudir béns aliens». El terme "gaurir" és també la paraula que utilitza l'art. 541-1.1 quan descriu les facultats que integren el dret de propietat. L'ús i el gaudi del bé objecte de l'usdefruit permeten al seu titular percebre, directament o indirectament, totes les utilitats que pugui produir l'usdefruit, el que inclou tant la utilització directa de la cosa per l'usufructuari com la utilització indirecta -per exemple, si l'usdefruit recau sobre un habitatge, l'usufructuari pot exercir el seu dret habitant el immoble, o bé llogant-lo a un tercer-.

Entre les facultats de l'usufructuari no es troba la d'alterar la cosa. Així ho diu el CCCat –igual que l'art. 467 CCEsp, i d'acord amb la clàssica definició de l'usdefruit com *ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia* (Pau, a Digest 7.1.1)- establint l'obligació de «salvar la forma i substància de la cosa», conceptes imprecisos que signifiquen que no es poden alterar els caràcters essencials de la cosa. La regla general és que l'usufructuari, a la finalització de l'usdefruit, haurà de restituir no el mateix valor, sinó la mateixa cosa, amb les característiques que tenia en constituir l'usdefruit, en la mesura del possible. L'ús provoca moltes vegades que la cosa es deteriori, amb la qual cosa hi ha casos en què aquest ús no permet la devolució de la cosa en el mateix estat que tenia en constituir-se. Però això no és incompatible amb l'obligació essencial de conservació de la forma i substància de la cosa.

La llei admet, però, la vulneració del principi *salva rerum substantia* i, en conseqüència, reconeix el caràcter no absolut de tal regla, quan preveu que les lleis o el títol de constitució puguin establir una altra cosa (art. 561-2.1.fin), és a dir, que es puguin produir alteracions, fins i tot substancials, en la cosa. La mateixa llei, en l'anomenat «quasiusdefruit» -l'usdefruit que recau sobre coses consumibles, art. 561-5-, admet la substitució de la cosa usufructuada per una altra de la mateixa quantitat i qualitat, o pel seu valor. Ara bé, tot el que diu l'esmentat art. 561-2.1, és més discutible que el títol constitutiu pugui arribar tan lluny. El títol constitutiu, per regla general, només pot autoritzar la modificació de la «forma i la substància de la cosa», però no pot autoritzar la restitució d'una cosa diferent, ja que això transformaria l'usufructuari en propietari. La regla de l'art. 561-5 és excepcional –per això s'anomena a la figura «quasiusdefruit»- i es justifica en la naturalesa consumible de la cosa usufructuada.

b) L'usdefruit és un dret real en cosa aliena (sense perjudici que s'admeti el dret d'usdefruit sobre cosa pròpia). Aquesta qualificació d'*ius in re aliena* permet distingir la posició de l'usufructuari de la que tenen altres titulars de la facultat d'ús o gaudi de la cosa gravats amb l'obligació de restitució, com el propietari

temporal o el fiduciari –que són propietaris- o l'arrendatari –titular d'un dret personal⁶⁴-.

En primer lloc, cal distingir-lo del fiduciari, que també té «l'ús i el gaudi dels béns fideïcomesos» (art. 426-26), també té restringida la seva facultat de disposició (art. 426-36.1), ha de conservar i administrar els béns fideïcomesos (art. 426-28) i, arribat el moment, ha de lliurar la possessió dels béns al fideïcomissari (art. 426-45.1). Però el fiduciari, mentre no es produeix la delació fideïcomissària, té la consideració de propietari, el que li atorga unes facultats superiors a les de l'usufructuari –té majors facultats dispositives (arts. 426-36 i seg.), té dret a que se li aboni l'augment de valor del bé per les millores que hagi realitzat, i pot alterar la substància de la cosa (art. 426-29.2), entre d'altres-.

També s'ha de distingir del propietari temporal regulat als arts. 547-1 i ss., que, d'acord amb l'art. 547-6.1, i com es un altre apartat del treball s'ha vist amb més detall, “té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu”.

c) Es tracta d'un dret de caràcter temporal. Si l'usdefruit s'ha constituït a favor d'una persona física, és vitalici, llevat que s'estableixi una altra cosa en el títol constitutiu (art. 561-3.3)⁶⁵; per exemple, que es fixi un termini cert de durada. L'art. 561-3.3 no es planteja el cas en què el títol constitutiu fixa efectivament un termini de durada de l'usdefruit, però que resulta sorprenentment llarg; per exemple, es fixa un usdefruit a favor d'una persona per un termini de vuitanta anys. Entenem que això és possible, si bé subjecte a dos límits: el que estableix l'art. 561-15 per als usdefruits successius, i el termini màxim de noranta-nou anys que el CCCat aplica en l'usdefruit a favor d'una persona jurídica (art. 561-3.4) i en aquells drets que es pretenen de molt llarga durada,

⁶⁴ L'arrendatari té un simple dret personal, i per tant requereix la intermediació del propietari per a poder fer efectiu el seu dret (art. 1.554.3 CCEsp: «L'arrendador està obligat: a mantenir l'arrendatari en el gaudi pacífic de l'arrendament per tot el temps del contracte»), i està mancat de facultats dispositives sobre l'objecte arrendat.

⁶⁵ Si es tracta d'un usdefruit a favor d'una persona jurídica, l'art. 561-3.4 preveu un termini màxim de durada de noranta-nou anys; si res s'ha establert en el títol constitutiu, es presumeix un termini de trenta anys. Amb aquesta regla es pretén evitar que l'usdefruit es perllongui indefinidament o per un llarg termini de temps.

però no indefinits (art. 547-4.3, 563-2.4 i 564-3.2.a). Així mateix, si del títol de constitució es dedueix que l'usdefruit no es pretén vitalici, però no es fixa cap termini, cal entendre que el termini és de trenta anys, igual que en el cas de l'usdefruit a favor d'una persona jurídica (art. 561-3.4; vegeu també l'art. 563-2.3)⁶⁶.

d) És un dret que té un valor econòmic, per la qual cosa és lògic que es permeti la seva alienació o hipoteca (art. 561-9), o que pugui ser embargat. Per a la valoració econòmica del dret d'usdefruit -tema transcendent, entre altres qüestions, per a l'exercici dels drets de tempteig i retracte o per al pagament de les primes de l'assegurança-, l'art. 26.1 LISD estableix que «el valor de l'usdefruit temporal es reputarà proporcional al valor total dels béns, a raó del 2% per cada període d'un any, sense excedir del 70%. En els usdefruits vitalicis, es considera que el valor és igual al 70% del valor total dels béns quan l'usufructuari tingui menys de vint anys, minorant a mesura que augmenta l'edat, en la proporció d'un 1% menys per cada any més, amb el límit mínim del 10% del valor total. El valor del dret de nua propietat es computa per la diferència entre el valor de l'usdefruit i el valor total dels béns. En els usdefruits vitalicis que, al seu torn, siguin temporals, la nua propietat es valorarà aplicant, de les regles anteriors, aquella que li atribueixi menys valor».

e) El contingut del dret d'usdefruit determina que el seu objecte idoni sigui un bé fructífer o que pugui ser utilitzat directament pel seu titular; en definitiva, un bé sobre el qual es pugui fer efectiva la facultat d'ús i gaudi que integra el contingut de l'usdefruit.

⁶⁶ Si l'usdefruit s'ha constituït a favor de diverses persones de manera successiva, està subjecte al límit de crides que l'art. 426-10 estableix per als fideïcomisos.

5.2. Contingut del dret d'usdefruit

El dret d'usdefruit, caracteritzat per les facultats d'ús i gaudi de la cosa durant la seva vigència, genera una sèrie de drets i obligacions, tant un cop s'està en possessió dels béns, com abans d'entrar en possessió dels mateixos .

5.2.1. Les obligacions de l'usufructuari abans de prendre possessió dels béns: formació d'inventari i prestació d'una caució

L'usufructuari, durant la vigència de l'usdefruit, té l'ús i gaudi dels béns aliens, i l'obligació de restituir-los al propietari un cop finalitzat. Per això, per poder determinar si, arribat el moment de la restitució, l'usufructuari ha complert correctament amb les seves obligacions, i per assegurar aquest compliment, se l'imposa, abans de prendre possessió dels béns, el deure d'inventariar i de prestar caució en garantia del compliment de les seves obligacions (art. 561-7.1), obligacions que podran ser dispensades pel constituent de l'usdefruit i que, si no es presten voluntàriament, podran ser exigides judicialment.

Per a la formació de l'inventari caldrà citar als nus propietaris. En l'inventari es relacionaran tots els béns que integren l'usdefruit (sense excloure els de menys valor), i el seu estat de conservació; per això, i per valorar-los si és necessari, es pot requerir la intervenció de perits (art. 561-7.2). Tot i que la intervenció de perits sigui en benefici de nu propietari i usufructuari, l'art. 561-7.2 imposa el pagament dels seus honoraris a qui sol·liciti tal intervenció. Quant a la resta de despeses que generi la formació d'inventari, ha hauran de ser sufragades pel nu propietari i per l'usufructuari per meitat.

La caució pot consistir en una garantia personal, com ara la fiança, o en una garantia real, com la hipoteca immobiliària. Aquesta podria recaure sobre altres béns propietat de l'usufructuari, però no sobre el propi dret d'usdefruit, en tant que la pèrdua dels béns usufructuats -el risc que es vol assegurar- implicaria també la pèrdua del dret que hauria de respondre d'aquella pèrdua. Un cop prestada la garantia corresponent, els fruits s'entendran percebuts des

del començament de l'usdefruit. Si l'usufructuari no pot o no vol prestar fiança, no podrà entrar en possessió dels béns objecte de l'usdefruit.

5.2.2. Drets i obligacions del nu propietari i de l'usufructuari durant la vigència de l'usdefruit

La facultat d'ús i gaudi inherent a l'usdefruit dóna lloc a una sèrie de drets i obligacions per a ambdues parts mentre està vigent l'usdefruit.

5.2.2.1. Drets de l'usufructuari

L'usufructuari té la possessió dels béns objecte de l'usdefruit. Aquest caràcter de posseïdor, i no de mer detenedor, reconegut expressament per l'art. 561-2.2, li permetrà exercitar les accions de defensa pròpies del posseïdor (art. 522-7: interdictes de retenir i de recobrar la possessió i acció publiciana), sense perjudici de les accions que li corresponguin com a titular d'un dret real. En aquest sentit, l'art. 544-4.2 li permet exercitar l'acció negatòria i, d'acord amb l'art. 561-20, «els usufructuaris poden exercir les accions corresponents a la tutela del seu dret i exigir als nus propietaris que els facilitin els elements de prova que tinguin». A més, l'usufructuari farà seus els fruits del bé usufructuat.

L'usufructuari també pot fer millores en els béns usufructuats (art. 561-6.4), si bé aquesta facultat ve condicionada per les següents dues regles:

a) En primer lloc, l'usufructuari ha de respectar «els límits del seu dret», és a dir, ha de respectar la forma i substància de la cosa; per això, si no és amb el consentiment del nu propietari, no pot fer millores que, un cop realitzades, impedeixin que el bé pugui ser restituït al nu propietari en la seva forma primitiva. La facultat d'alterar la cosa amb el pretext que aquesta queda millorada no s'atribueix lliurement a l'usufructuari, sinó que és al nu propietari a qui, mitjançant la seva autorització, correspon «legitimar» l'alteració de la forma o substància de la cosa per constituir una millora.

b) Tot i que la millora suposi, en general, un augment de valor del bé, no s'atribueix a l'usufructuari un dret de reemborsament a ser indemnitzat per l'increment de valor que suposa la millora. Aquesta regla que, aparentment, podria donar lloc a un enriquiment injustificat per al nu propietari, ha de ser objecte de diverses matisacions: 1a.) No altera la regla general de l'art. 522-4.2 en matèria de possessió, en tant que l'usufructuari ha d'assimilar-se, a aquests efectes, al posseïdor de mala fe, ja que, encara que té dret a posseir, sap que, arribat el moment, ha de restituir la cosa al propietari. 2a) L'usufructuari podrà retirar la millora en acabar l'usdefruit, si això és possible sense deteriorar l'objecte (art. 561-6.4.fin). 3a). Si no es pot retirar la millora sense deteriorament de l'objecte, és molt possible que la realització de la millora suposi una alteració de la forma o substància de la cosa, per la qual cosa no s'haurà pogut realitzar sense el consentiment del nu propietari; l'acord amb aquest hauria de fixar, si escau, l'import d'una eventual indemnització, de manera que, sobre la base d'aquesta hipotètica indemnització, l'usufructuari decidiria si fer o no la millora. Observem, doncs, que la regla de l'art. 561-6.4 és diferent de la de l'art. 426-29.1 en relació al fideïcomís, que permet exigir al fideïcomissari l'import de la millora⁶⁷.

5.2.2.2. Obligacions de l'usufructuari

L'usufructuari, una vegada ha entrat en possessió dels béns usufructuats, té dues obligacions essencials: conservar la cosa usufructuada perquè pugui ser restituïda en l'estat en què es va lliurar, i pagar una sèrie de despeses que generen els béns usufructuats.

⁶⁷ D'altra banda, el CCCat no estableix, a diferència del que fa l'art. 488 CCEsp, la facultat de l'usufructuari de compensar els desperfectes dels béns amb les millores que hagi fet, regla que no és aplicable a Catalunya en tant que suposaria una alteració del principi de que les millores no donen dret a indemnització recollit en l'art. 561-6.

5.2.2.2.1. *L'obligació de conservar la cosa usufructuada*

L'obligació genèrica de conservació de la cosa es tradueix en els següents deures a càrrec de l'usufructuari:

a) L'usufructuari no pot fer modificacions en la cosa que suposin una alteració de la seva forma i substància.

b) L'usufructuari ha de respectar la destinació econòmica del bé gravat (art. 561-2.3).

c) La facultat de gaudi de la cosa per l'usufructuari va acompanyada del deure d'administrar-la; en aquest sentit, l'art. 561-2.3.fin estableix que l'usufructuari, en l'exercici del seu dret, ha de comportar-se «d'acord amb les regles d'una bona administració». Per això, la seva conducta no ha de ser en aquest aspecte merament passiva, sinó que ha de prendre les mesures necessàries per evitar una pèrdua de valor dels béns⁶⁸.

d) D'acord amb el que estableix l'art. 561-8.1, si l'usufructuari deteriora els béns usufructuats, respon dels danys causats davant els nus propietaris. El precepte planteja el dubte de si la responsabilitat de l'usufructuari és únicament pels deterioraments causats per la seva culpa o negligència, o inclou també els deterioraments produïts per cas fortuït o força major. L'aplicació analògica de l'art. 561-4, relatiu a l'usdefruit de béns deteriorables, imposa la primera solució, sense perjudici que les regles d'una bona administració puguin exigir la constitució d'una assegurança quan es tracti de coses exposades a certs riscos; en aquest sentit, l'art. 561-18.1 estableix que «els usufructuaris han d'assegurar els béns objecte de llur dret si l'assegurança és exigible per les regles d'una administració econòmica ordenada i usual. Si ja estaven

⁶⁸ A aquest deure no ajuda, però, ni l'obligació de conservar la forma i la substància de la cosa, ni el règim de millores previst en l'art. 561-6.4. Cal pensar que, per exemple, si per conservar i fins i tot millorar la productivitat d'una finca fos necessari arrencar les oliveres per plantar vinyes, això no podria fer-ho l'usufructuari, ja que suposa una alteració de la substància de la cosa, i en el cas que desitjés instal·lar un millor sistema de reg, no podria recuperar els diners invertits en la millora.

assegurats en el moment de constituir l'usdefruit, els usufructuaris han de pagar les primes»⁶⁹.

e) L'usufructuari pot estar obligat, en ocasions, a assegurar els béns usufructuats, o a pagar les primes si els béns ja estaven assegurats en constituir l'usdefruit, d'acord amb les regles de l'art. 561-18⁷⁰.

f) Davant dels actes de tercers que puguin perjudicar els béns usufructuats, l'art. 561-8.2 imposa als usufructuaris l'obligació de notificar l'existència de tals

⁶⁹ Per fer cessar aquests deterioraments produïts per l'usufructuari, el nu propietari podrà acudir al jutge, que, si escau, ha d'adoptar les mesures necessàries per preservar els béns, fins i tot l'administració judicial (art. 561-8.1; cfr. art. 117 LH).

⁷⁰ L'art. 561-18.1 estableix que «els usufructuaris han d'assegurar els béns objecte de llur dret si l'assegurança és exigible per les regles d'una administració econòmica ordenada i usual. Si ja estaven assegurats en el moment de constituir l'usdefruit, els usufructuaris han de pagar les primes». El precepte remet, doncs, a l'abstracte concepte de la «administració econòmica ordenada i usual» per determinar si existeix o no l'obligació d'assegurar els béns usufructuats, el que permet establir la següent casuística:

- Si de les regles de la «administració econòmica ordenada i usual» es deriva la conveniència de concertar una assegurança, la conseqüència de l'incompliment d'aquesta obligació serà que l'usufructuari, fins i tot sense culpa per la seva banda, hauria de respondre davant el nu propietari per la pèrdua dels béns. Si l'assegurança l'ha concertat i pagat el nu propietari, la conseqüència de la pèrdua del bé serà l'extinció de l'usdefruit, fent aquell seva la indemnització.

- Si, per contra, aquesta «administració econòmica ordenada i usual» no imposa l'obligació d'assegurar, i l'assegurança no es concerta, la pèrdua dels béns perjudicarà a tots dos, ja que un perd la propietat de la cosa i l'altre la facultat de gaudir-la.

- Podria passar, però, que usufructuari i nu propietari, per prevenir aquesta hipotètica pèrdua, convinguin la necessitat d'assegurar els béns. En aquest cas, les primes s'hauran de pagar en proporció al valor dels seus respectius drets (valor que s'ha de fixar atenent al temps que resti de vigència de l'usdefruit, i, si és vitalici, a l'edat de l'usufructuari, podent-se utilitzar-se com criteri indicatiu les taules previstes a la normativa reguladora de l'impost de successions, art. 26 LISD).

Respecte a la destinació de la indemnització, l'art. 561-18.2 estableix que «els nus propietaris i els usufructuaris, en cas de sinistre dels béns, fan seva la indemnització en proporció a la prima de l'assegurança que han pagat, llevat que els usufructuaris optin per invertir-la en la reconstrucció o substitució del bé». El precepte -contradictori amb el primer apartat de l'article-, s'ha d'interpretar en el sentit que, quan estableix que els nus propietaris i els usufructuaris «fan seva la indemnització», no vol dir que l'usufructuari adquireixi la propietat de la mateixa, sinó que el que fa seu l'usufructuari és el rendiment de tal suma. Per això, usufructuari i nu propietari no es reparteixen la indemnització «en proporció a la prima de l'assegurança que han pagat»; la proporcionalitat ha de venir referida exclusivament a la part de prima que ha de pagar cadascun, fixada en funció del temps que resti per a l'extinció de l'usdefruit, però no al revés. I tant si la prima l'ha pagat exclusivament l'usufructuari -perquè així ho exigeixen les regles d'una administració econòmica ordenada i usual-, com si tots dos hi han contribuït, es concedeix a l'usufructuari, com a administrador de la suma percebuda, la facultat d'optar per la reconstrucció del bé, per així poder tornar a gaudir de la cosa, en comptes d'obtenir els rendiments de la indemnització; en canvi, no sembla que el propietari pugui obligar l'usufructuari a invertir la suma aconseguida en la reconstrucció o substitució del bé.

actes als propietaris, si arriben al seu coneixement, sent responsables dels danys i perjudicis imputables a aquesta omisió. Aquesta obligació s'entén sense perjudici de les accions que tingui el mateix usufructuari en defensa del seu dret d'usdefruit (art. 561-20) -accions possessòries (art. 522-7) i l'acció negatòria (art. 544-4.2)-.

5.2.2.2.2. El pagament de les despeses que generen els béns usufructuats

L'usufructuari, en tant que percep les utilitats de la cosa, està, com a contrapartida, obligat al pagament d'una sèrie de despeses que genera la cosa usufructuada; aquestes despeses són, d'acord a l'art. 561-12, les següents:

a) Les «càrregues privades» existents en el moment de constituir l'usdefruit, expressió que sembla referir-se a les prestacions periòdiques dineràries que gravin la cosa usufructuada, com ara el cens.

b) Els «despeses de conservació i manteniment» dels béns usufructuats. Els conceptes de «conservació» i «manteniment» tenen, als efectes que ens interessen, un significat pràcticament idèntic per a designar aquelles despeses que són necessaris per tal que el bé no es deteriori. A l'usufructuari no se li pot exigir que millori la cosa, però sí que faci tot el necessari per conservar-la en l'estat en el qual se li va lliurar.

c) Les «reparacions ordinàries», i aquelles reparacions «extraordinàries» que derivin d'un incompliment de l'usufructuari, és a dir, les que hagin estat causades per un mal ús de la cosa usufructuada, o per la falta de diligència o omisió de les mesures de conservació adequades (art. 561-12.3 a contrari). La resta de reparacions «extraordinàries» corren, per regla general, a càrrec del nu propietari. El CCCat no proporciona cap criteri per distingir un i altre tipus de reparacions, però es pot entendre que, més que en criteris quantitius (el cost de la reparació o la seva quantia superior o inferior a l'import dels fruits), la distinció radica en què mentre les ordinàries deriven de l'ús ordinari que es fa de la cosa (per exemple, el televisor que es fa malbé pel seu ús habitual), les

extraordinàries tenen el seu origen en circumstàncies alienes a aquell ús (per exemple, la descàrrega elèctrica causada per una tempesta).

d) Els «despeses de subministrament» dels béns usufructuats. Atès que les despeses necessàries per a què el bé pugui servir a la seva funció -com ara la gasolina del cotxe, la matèria primera d'un restaurant, l'aigua i l'electricitat gastada- és obvi que han de ser pagades per l'usufructuari, l'expressió «despeses de subministrament» pot referir-se a aquelles despeses fixes que genera el subministrament de determinats productes (com, per exemple, la quota fixa de telèfon, gas, aigua o electricitat, i fins i tot les despeses de comunitat).

e) Els tributs i taxes «de meritació anual», com ara l'impost de circulació de vehicles, l'impost de béns immobles, o la taxa municipal per la recollida d'escombraries, i tot això amb independència de qui sigui el subjecte passiu de la taxa o tribut. El precepte atén, d'una banda, a les relacions entre usufructuari i nu propietari, de manera que, tot i que el tribut s'emeti al seu nom i sigui pagat pel propietari, l'usufructuari ha d'abonar la quantitat pagada. D'altra banda, es refereix als tributs que graven el capital; els que graven els fruits és obvi que han de ser satisfets per l'usufructuari.

Si, un cop que el propietari l'hagi requerit, l'usufructuari no paga les despeses esmentades, es produeixen dues conseqüències. La primera, que l'usufructuari és responsable davant el propietari pels danys que la seva conducta hagi ocasionat al bé (ex. art. 561-8.1); la segona, tal com estableix l'art. 561-12.2, que el propietari podrà satisfer aquelles despeses, tributs o taxes, a càrrec de l'usufructuari.

5.2.2.3. Drets del nu propietari

El nu propietari té els següents drets:

a) Adoptar les mesures necessàries per a la conservació dels béns, com sol·licitar l'auxili judicial (art. 561-8.1), o pagar a càrrec de l'usufructuari una sèrie de despeses (art. 561-12.2: les despeses, tributs i taxes a què fa referència l'apartat 1 de l'art. 561-12).

b) Exercitar el dret d'adquisició preferent en cas de transmissió entre vius del dret d'usdefruit (art. 561.9.2).

c) Disposar dels béns usufructuats (art. 561-9.4), quedant l'adquirent gravat amb el dret d'usdefruit, salvant les regles de la fe pública registral.

d) Introduir en els béns usufructuats «modificacions que no n'alterin la forma ni la substància i que no perjudiquin els usufructuaris» (art. 561-9.4). Per tant, el límit de la conservació de la forma i substància de la cosa regeix també per al nu propietari. L'art. 561-9.4 acaba dient que «per fer construccions o edificacions, [els nus propietaris] ho han de notificar als usufructuaris, els quals s'hi poden oposar si entenen que lesionen llurs interessos».

e) Exigir l'abonament de les despeses «raonables» per produir els fruits pendents al començament de l'usdefruit, i percebre la part proporcional dels fruits pendents en cessar l'usdefruit, d'acord amb la regla de l'art. 561-6.2.

f) Fer seves, sense abonar res a canvi, les millores fetes per l'usufructuari en els béns usufructuats que no puguin retirar-se sense deteriorament de l'objecte (ex art. 561-6.4.fin).

5.2.2.4. Obligacions del nu propietari

El nu propietari no ha de pertorbar el gaudi per part de l'usufructuari dels béns usufructuats, i ha de reaccionar, previ avís de l'usufructuari, davant els actes dels tercers que puguin perjudicar els béns usufructuats. A més, la seva obligació essencial és la de fer-se càrrec de les reparacions extraordinàries que no deriven d'un incompliment dels usufructuaris, així com abonar l'import de les

contribucions especials «que impliquin una millora permanent dels béns usufructuats» (art. 561-12.3). Atès que aquestes despeses aprofiten al propietari, però també a l'usufructuari, aquell té el dret d'exigir a aquest el interès de les quantitats invertides.

Convé precisar que les reparacions extraordinàries les pot fer el propietari, o l'usufructuari; si és aquest qui les realitza, podrà repercutir el seu import al propietari (ara bé, si aquest paga, pot exigir cada any l'interès legal de la quantitat-tat satisfeta). És a dir, per tal que l'usufructuari pugui realitzar les obres no és precisa la prèvia negativa del propietari, sinó que l'usufructuari pot actuar directament; així es dedueix de l'art. 561-12.3, que simplement diu que les despeses de reparacions extraordinàries «corren a càrrec» del propietari, però no diu qui ha de fer-les⁷¹.

⁷¹ Si nu propietari i usufructuari desitgen emprendre la realització de les obres, tindrà preferència el propietari, ja que corren al seu càrrec. Si el propietari no les porta a terme, l'usufructuari no pot obligar-lo a realitzar-les, sinó que haurà fer-les ell mateix i després podrà reclamar el seu import íntegre al propietari. Si les obres les fa l'usufructuari, té dret de retenció per l'import que se li hagi de (art. 561-16.4). L'usufructuari no pot -amb la finalitat de no pagar els interessos corresponents- evitar la realització de les obres pel nu propietari.

6. Conclusions

1a.- Tot i que els arts. 547-1 i ss. CCCat regulin l'anomenada " propietat temporal", la propietat és per naturalesa perpètua, i només es pot parlar de propietat temporal en aquells casos en què la Llei estableix una durada temporal del dret de propietat, com en el dret de superfície (art. 564-3.2.a CCCat), i els drets d'exploració de la propietat intel·lectual (art. 26 LPI).

2a.- Que el dret de propietat sigui perpetu, no impedeix que es pugui adquirir temporalment. Els arts. 547-1 i ss. CCCat regulen l'adquisició temporal del dret de propietat (perpetu).

3a.- Les característiques essencials del dret de propietat temporal són:

- a) L'atribució del domini al que s'anomena " propietari temporal".
- b) La temporalitat de l'atribució del domini, temporalitat que és " certa i determinada".
- c) El trànsit del bé a l'anomenat titular successiu en arribar el termini.

4a.- Les notes que caracteritzen la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss. CCCat es donen també en altres institucions regulades en el CCCat: el fideïcomís a termini (art. 426-1.1), la donació subjecta a termini resolutori (art. 531-16.2), el llegat ordenat sota termini resolutori (art. 427-13), i també el llegat sota termini suspensiu (art. 427-12.2), en el que el propietari temporal serà la persona gravada. El règim de totes aquestes institucions hauria de ser coincident, però no ho és.

5a.- Juntament amb les titularitats a termini del dret de propietat, existeixen altres situacions de temporalitat del dret de propietat; en algunes la temporalitat és incerta en relació a la durada (la propietat vitalícia), i en altres és incerta en relació a la pròpia temporalitat.

6a.- La temporalitat no és segura però sí possible en les que coneixem com a “titularitats amenaçades): les titularitats condicionades, les propietats gravades amb un dret d’adquisició, les titularitats revocables, i les titularitats amenaçades d’inoficiositat.

7a. Les titularitats condicionades estan amenaçades pel compliment d’una condició, i el propietari sap que pot deixar de ser-ho si és compleix l’esdeveniment futur i incert en què la condició consisteix. És el cas del fideïcomís condicional (art. 426-1.1), la donació subjecta a condició, suspensiva o resolutòria (art. 531.16), el llegat ordenat sota condició, suspensiva o resolutòria (art. 427-12 i 427-13), la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19), i el pacte reversional en els heretaments (art. 431-27). L’amenaça que recau sobre el propietari fa que en alguns d’aquests casos –no en tots– s’imposin limitacions al propietari, com per exemple en el fideïcomís (arts. 426-1 i ss.).

8a. Si el propietari està gravat amb un dret d’adquisició, la seva titularitat dependrà de l’exercici del dret d’adquisició: si el dret s’exercita, deixarà de ser propietari. Per això, en la regulació del dret d’opció s’estableix el deure de conservació del propietari (art. 568-10), i en el dret de redimir en la venda a carta de gràcia el deure de no deteriorar la cosa (art. 327.1.III CDCC).

9a. Qui adquireix un bé per donació, tot i que no se li hagi imposat una condició ni un termini resolutori (art. 531-16.2), sap que pot ser privat de la seva titularitat, en cas de revocació de la donació. Però, tot i l’amenaça, no s’imposa al donatari el deure de conservar ni cap restricció al seu dret de propietat.

10a. Com més certa sigui la temporalitat, més restriccions hauria de tenir el propietari, en forma de conservació del bé; si l’amenaça en canvi és remota, les limitacions al propietari no haurien d’existir o haurien de ser mínimes. Amb tot, en la regulació que es fa en el CCCat no sempre és així.

11ª. En les propietats temporals (dret de superfície), la inexistència d’un titular successiu fa que el propietari actual gaudeixi de totes les facultats del dret de

propietat, i que no tingui cap deure de conservació de la cosa, més enllà dels deures que puguin resultar dels principis de la bona fe i de l'abús de dret.

12a. El propietari temporal és un propietari, si bé està mancat d'alguna de les facultats que integren el contingut de la propietat ordinària (la d'abusar del bé, i la de disposar). És propietari perquè, si partim de la base que en tota relació jurídica sobre un objecte cal que existeixi un propietari, la Llei ha considerat que aquest ha de ser el propietari temporal –que té el gaudi del bé-, i no el titular successiu, que només té un dret d'adquisició –per més que aquest dret d'adquisició operi automàticament en arribar el termini-.

13a.- El propietari temporal no és un propietari gravat, ja que les limitacions que se l'imposen no són temporals sinó institucionals. És un propietari “especial”, amb un contingut de facultats diferent –més limitat- que les del propietari ordinari.

14a. Tot i la semblança de la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss CCCat amb les altres situacions de temporalitat del dret de propietat, i també el dret d'usdefruit, el règim no és sempre coincident (vegi's la taula que es mostra a continuació).

| | Propietat Temporal | Propietat fiduciària (fideïcomís) | Propietat gravada dret d'adquisició | Usdefruit |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Inscripció | Voluntària | Obligatòria | Obligatòria | Voluntària |
| Inventari | Sí | Sí | No | Sí |
| Caució | No | Sí | No | Sí |
| Alteració forma i substància | Sí | Sí | No | No |
| Millores | No s'abonen | Sí | No (sí en la venda a carta de gràcia) | No |
| Despeses i reparacions | No s'abonen | Sí s'abonen | Depèn de la causa | Depèn de la causa |
| Obligació de conservació | No | Sí | Sí | Sí |
| Deterioraments | Respon per culpa o dol | Respon per culpa o dol | Respon per culpa o dol | Respon per culpa o dol |
| Facultat d'inspecció | No | -- | Sí | -- |

| | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------|----|
| Adquisició de la propietat | Automàtica | Automàtica | Automàtica | -- |
| Adquisició de la possessió | Per sí mateix, sense dret de retenció | S'ha de lliurar el bé, amb dret de retenció | S'ha de lliurar el bé | -- |