

Àmbit Administració de justícia

Beques a la investigació 2015

Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies

Llei 19/2015 i d'altres normes

Novembre 2015

Autors/es

Sergio Nasarre Aznar
Rosa Maria Garcia Teruel
Núria Lambea Llop
Elga Molina Roig
Estela Rivas Nieto
Héctor Simón Moreno

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.

Avís legal



Aquesta obra està subjecta a una llicència de [Reconeixement-NoComercial-SenseObraDerivada 3.0 No adaptada de Creative Commons](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.ca) el text complet de la qual es troba disponible a <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/deed.ca>

Així doncs, es permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública del material, sempre que se citi l'autoria del material i el Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia) i no se'n faci un ús comercial ni es transformi per generar obra derivada.

A) PRESENTACIÓ DE LA INVESTIGACIÓ

1. Resum

1.1. Català

La Llei 19/2015 introdueix al Codi civil de Catalunya dues noves formes d'accés a la propietat de determinats béns mobles i de béns immobles, entre ells, l'habitatge: la propietat compartida, que suposa l'adquisició progressiva d'un bé, alhora que es pot utilitzar la totalitat d'aquest; i la propietat temporal, que implica l'adquisició de la totalitat d'un bé però durant un termini determinat (fins a 99 anys).

La novetat de la regulació d'ambdues figures, que trenca amb l'opinió de que la propietat ha de ser necessàriament absoluta i perpètua, fa que sigui important la seva anàlisi jurídica i sistemàtica, de manera que el present projecte ofereix els primers comentaris a l'articulat de la regulació de les tinences intermèdies. A més a més, per a facilitar la seva aplicació pràctica, s'analitzen també la possibilitat del seu ús en polítiques d'habitatge social així com la seva tributació. Com a resultat, s'han elaborat uns comentaris exhaustius a la regulació de les tinences intermèdies conforme la Llei 19/2015 i el Pla per al Dret a l'Habitatge i s'han afegit clàusules d'estil per a realitzar sengles contractes de propietat compartida o de propietat temporal.

Tot i que s'apunten algunes recomanacions per a millorar la seva regulació, es tracta d'una normativa molt completa i innovadora que pot afavorir l'accés a l'habitatge, entre d'altres béns, d'una manera estable, flexible i assequible.

1.2. Español

La Ley 19/2015 introduce en el Código civil de Cataluña dos nuevas formas de acceso a la propiedad de determinados bienes muebles y de bienes inmuebles, entre ellos, la vivienda: la propiedad compartida, que supone la adquisición progresiva de un bien, a la vez que se puede utilizar la totalidad de

este; y la propiedad temporal, que implica la adquisición de la totalidad de un bien pero durante un plazo determinado (hasta 99 años).

La novedad de la regulación de ambas figuras, que rompe con la opinión de que la propiedad debe ser necesariamente absoluta y perpetua, hace que sea importante su análisis jurídico y sistemático, de manera que el presente proyecto ofrece los primeros comentarios al articulado de la regulación de las tenencias intermedias. Además, para facilitar su aplicación práctica, se analizan la posibilidad de su uso en políticas de vivienda social, así como su tributación. Como resultado, se proporcionan unos comentarios exhaustivos a la regulación de las tenencias intermedias conforme a la Ley 19/2015 i al Plan por el Derecho a la Vivienda, añadiéndose cláusulas de estilo para realizar sendos contratos de propiedad compartida o de propiedad temporal.

A pesar de que se apuntan algunas recomendaciones para mejorar su regulación, se trata de una normativa muy completa e innovadora que puede favorecer el acceso a la vivienda, entre otros bienes, de una forma estable, flexible y asequible.

1.2. English

Act 19/2015 introduce two new ways of access to certain movable and immovable property, including housing, into the Catalan Civil Code: the shared ownership (*propietat compartida*), which allows the progressive acquisition of the property/good, while the acquirer has the exclusive use of it; and the temporal ownership (*propietat temporal*), which allows the acquisition of the whole property/good but for a certain period of time (up to 99 years).

The innovative regulation of both figures, whichs breaks with the conception that ownership must be absolute and perpetual, makes it necessary to analyze their legal regime, so that this project offers the first comments on the articles of intermediate tenures regulation. In addition, to facilitate the practical application of both institutions, this project concerns the possibility of their use in social housing as well as their taxation. As a result, a detailed analysis of the regulation of intermediate tenures at Act 19/2015 and at the Catalan Housing

Plan is provided, including some clauses that might be included in standard shared ownership or temporal ownership contracts.

Even though some recommendations are also provided to improve their regulation, Act 19/2015 has introduced a very complete and innovative legislation that may facilitate the access to housing and to other property and goods in a stable, flexible and affordable way.

2. RESUM INDICATIU

2.1. Català

En el present projecte es realitzen els primers comentaris a la regulació de les tinences intermèdies, la propietat compartida i la propietat temporal, que han estat introduïdes al Codi civil de Catalunya per la Llei 19/2015, i que signifiquen una important millora en l'accés a béns, especialment a l'habitatge.

2.2. Español

En el presente proyecto se realizan los primeros comentarios a la regulación de las tenencias intermedias, la propiedad compartida y la propiedad temporal, que han sido introducidas en el Código civil de Cataluña por la Ley 19/2015, y que significan una importante mejora en el acceso a bienes, especialmente a la vivienda.

2.3. English

This project provides the first comments on the regulation of intermediate tenures, shared ownership and temporal ownership, which have been introduced in the Catalan Civil Code by Act 19/2015, and that involve a significant improvement in access to property and goods, especially to housing.

3. DESCRIPTORS DE LA RECERCA

Català: habitatge, assequibilitat, propietat compartida, propietat temporal, dret civil, tinences intermèdies, pla pel dret a l'habitatge, estabilitat, flexibilitat, domini, protecció oficial, habitatge social.

Español: vivienda, asequibilidad, propiedad compartida, propiedad temporal, derecho civil, tenencias intermedias, plan para el derecho a la vivienda, estabilidad, flexibilidad, dominio, protección oficial, vivienda social.

English: housing, affordability, shared ownership, temporal ownership, Civil Law, intermediate tenures, Catalan Housing Plan, stability, flexibility, ownership, public housing, social housing.

ÍNDIX GENERAL

1. INTRODUCCIÓ	8
2. HIPÒTESIS I OBJECTIUS.....	10
3. MARC TEÒRIC I CONCEPTUAL	12
4. DISSENY DE LA RECERCA	13
6. RESULTATS: Comentari a la regulació de les tinences intermèdies	17
7. CONCLUSIONS.....	374
8. PROPOSTES	387
9. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES	406
10. ANNEXOS	419
10.1. Llista de figures	419
10.2. Llista de taules.....	419
10.3. Legislació.....	419
10.4. Sentències i resolucions	422

B) INFORME D'INVESTIGACIÓ

1. INTRODUCCIÓ

El present projecte realitza els primers comentaris article per article a les noves tinences intermèdies en el Dret civil català, que inclouen la propietat compartida (adquisició progressiva de la propietat d'un bé) i la propietat temporal (adquisició d'un bé per un període d'anys cert i determinat). Aquestes dues figures han estat introduïdes recentment per la Llei 19/2015 al Llibre 5è del Codi civil de Catalunya, i suposen la creació de dues noves modalitats per accedir a la propietat de determinats béns mobles i a béns immobles, especialment de l'habitatge.

El Grup de Recerca d'Accés a l'Habitatge, actualment inclòs a la Càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili¹, de la que tots els investigadors participants d'aquest projecte en són membres, va iniciar al 2010 la recerca en formes alternatives d'accés a l'habitatge, donada l'emergència habitacional que es va generar arrel de la crisi econòmica i immobiliària de 2007.

Ja en els inicis de la recerca es va proposar, mitjançant el projecte "Alternatives en Dret privat per a millorar l'accés a l'habitatge"² i la posterior publicació de l'obra "*El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*"³, la regulació de la propietat compartida i temporal, figures inspirades especialment en la *shared ownership* i el *leasehold* del dret anglès, i que tenen una llarga tradició al Regne Unit des dels anys 80, però que també estan presents a Irlanda, Austràlia, Malta i als Països Baixos.

Aquesta recerca es va materialitzar en una proposta normativa elaborada amb el suport de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (2012), per a passar posteriorment a la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya, entrant finalment al Parlament de Catalunya com a

¹ <http://housing.urv.cat>

² Projecte finançat pel Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, a la Convocatòria "Ajuts econòmics per a projectes de recerca, estudis i anàlisi en els àmbits d'execució penal, mediació penal, atenció a la víctima, Administració de justícia i dret civil català [22.10.2009]".

³ NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Edisofer, Madrid, 2011.

Projecte de Llei d'introducció de la propietat compartida i la propietat temporal al Codi civil de Catalunya⁴.

Tot i que el present projecte es va sol·licitar per fer els primers comentaris al Projecte de Llei esmentat, donat que durant l'elaboració del present estudi es va aprovar la Llei 19/2015, finalment els comentaris s'han efectuat sobre el text de la Llei. No obstant això, tenint en compte que els investigadors han participat en el procediment pre-legislatiu de les figures, a l'hora d'interpretar l'articulat es fan referències també a les diferents redaccions d'ambdues figures en aquest període.

Així doncs, el legislador català proposa les propietats compartida i temporal com a eines alternatives a la problemàtica d'accés a l'habitatge en propietat (i també a d'altres béns). Així, l'evolució de la crisi de 2007 ha evidenciat que moltes famílies han patit les conseqüències del sobreendeutament per a voler accedir a l'habitatge en propietat absoluta⁵, al temps que no veuen en el lloguer una alternativa real, especialment després de la reforma de la LAU per la Llei 4/2013. Es vol, doncs, que mitjançant les propietats compartida i temporal tinguin una alternativa d'accés a l'habitatge assequible, estable i flexible.

Degut a la novetat de les tinences intermèdies, encara no existia una anàlisi doctrinal detallat de la seva nova regulació, fet que es considera important per a aclarir possibles qüestions que puguin il·lustrar el seu ús. Per aquest motiu, i un cop les tinences intermèdies han estat normativitzades, es proposa un estudi de tot l'articulat de la propietat compartida i la propietat temporal tal com han estat regulades en l'ordenament jurídic català, no només respecte a la normativa civil (CCC), sinó també pel que fa a la tributació i la

⁴ BOPC 23 juny 2014, núm. 342 .

⁵ De fet, no es permet que s'adquireixi un habitatge en propietat sense recursos propis suficients a l'art. 263-2.4 del Codi de consum de Catalunya (introduït per la Llei 20/2014), ja que prohibeix a les entitats de crèdit concedir préstecs hipotecaris si l'avaluació de la solvència de la persona consumidora és negativa. Aquest article, però, ha estat suspès pel Tribunal Constitucional ja que ha admès a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat 5459-2015, mitjançant providència de 6 d'octubre de 2015 (BOE 9 octubre 2015, núm. 242). Tot i això, encara continua vigent la mateixa prohibició a la Directiva 2014/17/UE (art. 18.5), que haurà de ser implementada a tot l'Estat.

possibilitat d'utilitzar-les en l'accés a l'habitatge amb protecció oficial (Decret 75/2014).

Quant a la imbricació d'aquestes figures al Codi Civil de Catalunya (CCC, en endavant), el present treball diferencia les tinences intermèdies d'altres figures de Dret civil, com el dret de superfície (arts. 564-1 a 564-6 CCC), la comunitat ordinària indivisa (arts. 552-1 a 552-12 CCC), la propietat horitzontal (arts. 553-1 a 553-47 CCC), la comunitat especial per torns (arts. 554-1 a 554-12 CCC) i per raó de mitgeria (arts. 555-1 a 555-8 CCC), el cens emfitèutic (art. 565-14 CCC) i l'usdefruit (arts. 561-1 a 561-15 CCC). Aquesta comparativa aclareix, en definitiva, la naturalesa jurídica i funció de les tinences intermèdies dins de l'ordenament jurídic català.

2. HIPÒTESIS I OBJECTIUS

Partint de la novetat de la regulació de la propietat compartida i la propietat temporal i, com a conseqüència, de la necessitat de realitzar un estudi exhaustiu que tracti les qüestions jurídiques de la regulació d'ambdues figures, els objectius que es plategen en el present projecte són els següents:

Primer, comentar l'Exposició de Motius de la Llei 19/2015, fent referència a l'iter prelegislatiu de la Llei, comparativa amb l'accés a l'habitatge de models d'altres països, naturalesa jurídica, marc competencial, possible ús per l'Administració, persones *target* de les tinences intermèdies, usos d'aquestes figures, entre d'altres.

Segon, analitzar detalladament la regulació que s'ha proposat al Codi civil de Catalunya:

- Respecte a la propietat temporal (arts. 547-1 a 547-10 CCC), comentar els següents aspectes: concepte i diferències amb altres figures, analitzar els béns susceptibles de ser adquirits amb la propietat temporal, el règim jurídic de la propietat temporal, altres figures similars que impliquen

l'ús de la propietat temporal, les facultats i obligacions de les parts (amb especial referència a les obligacions de manteniment i afrontar les despeses), formes de transmissió, la duració, danys que es puguin ocasionar a l'immoble, l'extinció de la propietat temporal, amb especial atenció al supòsit en que concorre el titular successiu i el propietari temporal, entre d'altres.

- Respecte a la propietat compartida (arts. 556-1 a 556-12 CCC): es tractaran els mateixos aspectes que en la propietat temporal, diferenciant la naturalesa jurídica de la propietat compartida respecte a altres situacions de comunitat, incidència en l'obligació del propietari formal de contribuir a les despeses extraordinàries, a la contraprestació econòmica que ha d'abonar el propietari material per l'ús de la totalitat del bé (naturalesa i caràcter), possibilitat de fer una propietat compartida sobre una propietat temporal, drets i deures en una comunitat de propietaris, responsabilitat per deteriorament del bé sense dol o negligència, possibilitat de dividir el bé i la compatibilitat amb l'exclusió de l'acció de divisió, etc.

Tercer, estudiar la regulació prevista al Pla pel dret a l'habitatge de 2014 (PDH). És el primer cop que es preveu a Catalunya la possibilitat d'accedir a habitatges de protecció oficial mitjançant figures novedoses diferents al domini o al lloguer. La incardinació de la propietat compartida i la propietat temporal al PDH es fa des d'una triple perspectiva:

- Valorant la regulació expressa de les tinences intermèdies al PDH, ja que s'han previst per a poder adquirir habitatge amb protecció oficial (art. 54 PDH) i en la garantia de l'avalloguer sobre la contraprestació de la propietat compartida (art. 67.2 PDH).
- Valorant els altres programes del Pla en què, per la pròpia naturalesa jurídica de les tinences intermèdies, es podrien aplicar.
- Finalment, es valorarà també la possible aplicació dins del Pla estatal d'habitatge 2013-2016.

Quart, determinar la tributació de les tinences intermèdies (TI, en endavant) a Catalunya, donat que encara no hi ha precedents ni regulació normativa sobre quins són els tributs que s'haurien d'aplicar tant a la propietat compartida com a la propietat temporal, més enllà de la referència a la DA 2^a Llei 19/2015, així com determinar qui seria l'obligat tributari. S'analitza, doncs, l'aplicació dels següents tributs sobre les tinences intermèdies: l'impost sobre la renda de les persones físiques, l'impost de societats, l'impost sobre el valor afegit, l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, l'impost sobre béns immobles, l'impost de construccions, instal·lacions i obres, l'impost de vehicles de tracció mecànica, l'impost de successions i donacions, etc.

Partint de l'estudi comentat, s'estableixen com a objectius, també, l'elaboració de clàusules d'estil per a poder realitzar un contracte de propietat compartida i temporal, així com propostes de millora de la normativa, no només del CCC sinó també del PDH i de la Llei pel dret a l'habitatge de 2007.

3. MARC TEÒRIC I CONCEPTUAL

El marc teòric i conceptual general del present projecte parteix de l'anàlisi de la normativa del CCC respecte a les propietats temporal i compartida, doncs són l'objecte de l'estudi, segons el projecte presentat. Així doncs, es tracten els següents preceptes del CCC:

1. Arts. 547-1 a 547-10 CCC: regulació de la propietat temporal.
2. Arts. 556-1 CCC a 556-12 CCC: regulació de la propietat compartida.

Sense perjudici de la regulació civil de la propietat compartida i temporal, també s'ha partit de normativa que tracta aquestes figures fora del CCC.

1. DA 1^a Llei 19/2015: relativa a la promoció de les tinences intermèdies per part de l'Administració Pública, tant des d'una perspectiva d'accés als habitatges mitjançant aquestes figures com del seu ús en procediments d'execució hipotecària.

2. DA 2ª Llei 19/2015: l'Administració de la Generalitat ha de negociar amb les administracions locals per bonificar o reduir impostos, entre ells, l'ICIO i l'IBI.
3. DA 3ª Llei 19/2015: menció a les relacions de consum en el supòsit d'ús de la propietat compartida i temporal.

Així mateix, al marge de la normativa d'aprovació de les tinences intermèdies (Llei 19/2015), també es tracten altres textos legals:

1. El Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, en el qual es regula el règim jurídic de la propietat compartida i temporal quan s'utilitzi per accedir a habitatges amb protecció oficial. També es fa referència, en aquest aspecte, a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
2. La diferent normativa relativa als impostos de possible aplicació a les tinences intermèdies: Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit, RDL 1/1993, de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, RDL 2/2004, de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, etc.
3. Normativa de consum relacionada, com el RDL 1/2007 o el Codi de Consum de Catalunya.

4. DISSENY DE LA RECERCA

Tots els investigadors participants d'aquest projecte formen part de la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, l'única a Catalunya i la segona creada a Espanya especialitzada en temes d'habitatge (<http://housing.urv.cat>). Aquesta es troba immersa en la realització de projectes d'investigació en l'àmbit de l'habitatge a nivell tant autonòmic, com estatal i europeu, dels quals aquest treball aquí presentat se'n beneficia.

Els àmbits de recerca dels investigadors del present projecte cobreixen totes les àrees tractades en l'estudi (Dret civil català, fiscalitat i tributació i polítiques d'habitatge en protecció oficial):

- Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar (investigador principal), Catedràtic de Dret civil de la Universitat Rovira i Virgili i director de la Càtedra

d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili. Analitza l'Exposició de Motius, el concepte i règim voluntari de la propietat temporal i la contraprestació, el tanteig i retracte i l'execució forçosa de la propietat compartida. A més, coordina tota l'obra.

- Dra. Estela Rivas Nieto, Professora Agregada de Dret Financer i Tributari de la Universitat Rovira i Virgili i sots-directora de la Càtedra d'habitatge. Tracta la fiscalitat de la propietat compartida i temporal, així com la DA 2^a de la Llei 19/2015.
- Dr. Héctor Simón Moreno, investigador postdoctoral de la Càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili. Analitza el règim de constitució, inscripció i extinció de la propietat temporal i la propietat compartida. També la DA 3^a de la Llei 19/2015.
- Sra. Elga Molina Roig, responsable de l'Oficina d'habitatge al Consell Comarcal del Tarragonès i investigadora predoctoral de la Càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili. Tracta, en relació a la propietat temporal, l'objecte, el règim jurídic, l'adquisició, la durada i les facultats de les parts.
- Sra. Núria Lambea Llop, investigadora predoctoral en Dret civil de la Càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili. Tracta el concepte, l'objecte, el règim jurídic i les facultats en la propietat compartida.
- Sra. Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora predoctoral en Dret civil de la Càtedra d'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili. Analitza les tinences intermèdies com a instruments de les polítiques públiques d'habitatge: arts. 54, 67.2, 11 i 27 del Decret 75/2014. També la DA 1^a de la Llei 19/2015.

Tot i aquest repartiment inicial de tasques, tots els autors se'n consideren de la totalitat del treball, i entre ells no només s'ha coordinat, sinó que han passat per diversos *peer-reviews* recíprocs.

Per a poder coordinar el projecte, es van assenyalar una sèrie de reunions entre tot l'equip que precedeixen a les entregues internes per anar periodificant i monitoritzant l'avenç del projecte. El calendari fixat és el següent:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
DOM/ACRÒNIM	DETALLS	DES 2014	GEN	FEB	MARÇ	ABRIL	MAIG	JUNY	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DES
CEJFE 2014	Comentaris TI	Concessió	Reunió			Primera entrega		Reunió	Segona entrega		Reunió	Última entrega	Entrega projecte + publicació	

El disseny de la recerca del present projecte és mitjançant uns comentaris article per article a la nova regulació a les tinences intermèdies. Així doncs, partint de diferents fonts legals, doctrinals i jurisprudencials s'han analitzat els diferents aspectes jurídics d'aquestes dues figures.

Cada un dels comentaris als articles del Codi civil de Catalunya s'ha estructurat de la següent forma:

1. Antecedents: donada la importància dels antecedents per a la interpretació legal (tant des d'un punt de vista històric com teleològic), s'ha afegit un primer apartat que fa referència als antecedents de cada article del CCC que inclou els següents textos:

a) El WP7 (*working paper 7*): proposta de normativa de les tinences intermitges a Catalunya, de 12-7-2012, elaborat pel Grup de Recerca d'Accés a l'Habitatge de la URV (després de 6 versions anteriors), avui inclòs a la Càtedra d'Habitatge URV, que es va remetre a la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya.

b) El text resultant de la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya que es va remetre al Ple de la Comissió, el 21-12-2012.

c) L'Avantprojecte de Llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, Comissió de Codificació de Catalunya, sotmès a audiència pública, de 7-2-2014.

d) Projecte de Llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, de 23-6-2014 (BOPC núm. 342, 23-6-2014, p. 32) i les esmenes i compareixences d'experts durant el procés parlamentari.

2. Comentari: aquest apartat inclou la interpretació a cada article, tenint en compte les fonts habituals de l'anàlisi jurídica (legislació, doctrina i jurisprudència).

3. Conclusions: es fa una valoració de l'article en concret, destacant els principals elements que el caracteritzen.

4. Clàusules tipus: es proposen unes clàusules de model per a poder incloure-les en contractes de propietat compartida i temporal.

6. RESULTATS

COMENTARIS A LA NOVA REGULACIÓ DE LES TINENCES INTERMÈDIES

Abreviatures	18
EXPOSICIÓ DE MOTIUS DE LA LLEI 19/2015	20
COMENTARIS A LA PROPIETAT TEMPORAL	54
Art. 547-1. Concepte de propietat temporal	54
Art. 547-2. Objecte	64
Art. 547-3. Règim jurídic.....	74
Art. 547-4. Adquisició i durada	82
Art. 547-5. Règim voluntari.....	98
Art. 547-6. Facultats del propietari temporal	116
Art. 547-7. Facultats del titular successiu.....	123
Art. 547-8. Inscripció	135
Art. 547-9. Extinció.....	143
Art. 547-10. Efectes de l'extinció.....	158
COMENTARIS A LA PROPIETAT COMPARTIDA	167
Art. 556-1. Concepte de propietat compartida.....	167
Art. 556-2. Objecte	178
Art. 556-3. Règim jurídic.....	183
Art. 556-4. Constitució.....	188
Art. 556-5. Inscripció	206
Art. 556-6. Facultats del propietari material.....	210
Art. 556-7. Obligacions del propietari material	229
Art. 556-8. Facultats del propietari formal	238
Art. 556-9. Contraprestació dinerària	250
Art. 556-10. Dret de tanteig i retracte	263
Art. 556-11. Extinció.....	268

Art. 556-12. Execució forçosa	277
-------------------------------------	-----

COMENTARI A LES DISPOSICIONS ADDICIONALS 284

Disposició addicional primera. Col·laboració de les Administracions Públiques	284
---	-----

Disposició addicional segona. Mesures fiscals i normatives	298
--	-----

Disposició addicional tercera. Relacions de consum	308
--	-----

EL FOMENT DE LA PROPIETAT COMPARTIDA I TEMPORAL EN LES POLÍTIQUES SOCIALS D'HABITATGE 313

1. Més enllà de la regulació civil: les tinences intermèdies en l'habitatge social	313
--	-----

2. La previsió de les tinences intermèdies dins el Pla per al dret a l'habitatge	316
--	-----

3. Necessitat d'equiparació de les TI a la propietat i el lloguer: carències del Pla per al dret a habitatge	333
--	-----

4. Proposta de regulació de la propietat compartida i temporal dins del Pla estatal d'habitatge	341
---	-----

5. Conclusions	345
----------------------	-----

LA FISCALITAT DE LES TINENCES INTERMÈDIES 348

1. La tributació de la transmissió de la PC i de la PT	351
--	-----

2. Tributació personal derivada de l'acte de transmissió	357
--	-----

3. Coexistència tributària dels dos propietaris	359
---	-----

4. Ampliació de la quota de la PC	368
---	-----

5. Transmissió de la PC i de la PT	369
--	-----

6. Extinció de la propietat PC i de la PT	369
---	-----

7. Propostes	370
--------------------	-----

Abreviatures

BGB	Codi civil d'Alemanya (<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>)
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
BOPC	Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya
CA	Comunitat Autònoma
CC	Codi civil espanyol
CCC	Codi civil de Catalunya
CConC	Codi de Consum de Catalunya
CDCC	Compilació del Dret civil de Catalunya
CE	Constitució espanyola
CO	Codi d'Obligacions de Suïssa
DA	Disposició addicional
DL	Decret Legislatiu
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOUE	Diari Oficial de la Unió Europea
DT	Disposició transitòria
EAAAnd	Estatut d'Autonomia d'Andalusia
EAC	Estatut d'Autonomia de Catalunya
EM	Exposició de Motius
FD	Fonament de dret
FJ	Fonament jurídic
HPO	Habitatge amb protecció oficial
IAE	Impost sobre Activitats Econòmiques
IBI	Impost sobre béns immobles
ICIO	Impost de construccions, instal·lacions i obres
IIVTNU	Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana
INE	Institut Nacional d'Estadística
IRNR	Impost sobre la renda de no residents
IRPF	Impost sobre la renda de les persones físiques
IRSC	Indicador de renda de suficiència de Catalunya
IS	Impost de societats
ISD	Impost sobre successions i donacions
ITPAJD	Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats
IVA	Impost sobre el valor afegit
IVTM	Impost sobre vehicles de tracció mecànica
LAU	Llei d'Arrendaments Urbans

LC	Llei Concursal
LDH	Llei del Dret a l'habitatge de Catalunya
LGT	Llei General Tributària
LH	Llei Hipotecària
LMH	Llei del Mercat Hipotecari
LOFCA	Llei Orgànica de finançament de les Comunitats Autònomes
LPH	Llei de la Propietat Horitzontal
LTV	<i>Loan to value</i>
LRHL	Llei Reguladora de les Hisendes locals
PC	Propietat compartida
PDH	Pla pel dret a l'habitatge 2013-2016
PH	Propietat horitzontal
PT	Propietat temporal
RDGRN	Resolució de la Direcció General de Registres i Notariat
RDGT	Resolució de la Direcció General de Tributs
RDL	Reial Decret Legislatiu
RTEAC	Resolució del Tribunal Econòmic Administratiu Central
SAP	Sentència de l'Audiència Provincial
STJ	Sentència del Jutjat Mercantil
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
STEDH	Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans
STS	Sentència del Tribunal Suprem
STSJ	Sentència del Tribunal Superior de Justícia
STSJC	Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya
TEDH	Tribunal Europeu de Drets Humans
TI	Tinences intermèdies (PC i PT)
TS	Tribunal Suprem
UE	Unió Europea
URV	Universitat Rovira i Virgili
WP7	Working Paper 7 de TI de 12-7-2012

Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies Llei 19/2015 i d'altres normes

“The authorities in Member States responsible for meeting housing needs should ensure that there are services in place to assist in adapting current houses as well as promoting new concepts in housing design and community living, including appropriate financial and legal measures”

(Opinion of the European Economic and Social Committee 2009/C77/26).

EXPOSICIÓ DE MOTIUS DE LA LLEI 19/2015

1. Antecedents

El recurs a les tinences intermèdies (TI) a Catalunya sorgeix de la crisi de l'habitatge provocada per la crisi financera internacional⁶.

La primera referència completa a les mateixes en aquest sentit⁷ va ser a l'informe fruit de l'encàrrec del Centre d'Estudis Jurídics de la Generalitat de Catalunya el 2009 que duia per títol “Alternatives en dret privat per millorar l'accés a l'habitatge”⁸ de desembre de 2010, i entre les conclusions del qual es proposava la “Regulació de la “propietat compartida” com una forma de tinença tendent a l'adquisició progressiva d'una finca en propietat”. Aquest informe va formar part de la publicació “El acceso a la vivienda en un contexto de crisis” (Edisofer, Madrid, 2011), on es definien les TI com a alternativa a l'accés a l'habitatge, que destacaven sobre un conjunt de mesures (legals i

⁶ Veure el raonament a NASARRE AZNAR, S., “A legal perspective of the origin and the globalization of the current financial crisis and the resulting reforms in Spain”, a KENNA, P. (ed.), *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*, Ashgate Publishing, Surrey, 2014, pàgs. 37 i ss.

⁷ Sens perjudici d'alguns articles primigenis com el de FERRÁNDIZ, C. i NASARRE, S. “Métodos alternativos de acceso a la vivienda en derecho privado”, *Iuris*, núm. 158, març 2011, pàgs. 36 a 42 i 80 a 82.

⁸ RESOLUCIÓ JUS/3884/2009, de 15 de desembre, per la qual s'atorguen ajuts econòmics per a la realització de projectes de recerca, estudi i anàlisi en els àmbits de l'execució penal, la mediació penal, l'atenció a la víctima, l'Administració de justícia i el dret civil català (DOGC 1/2/2010).

jurisprudencials) que fins a aquell moment s'estaven duent a terme com l'emfiteusi o la reconsideració del comodat de l'habitatge "deixat" en un context familiar.

Prèviament, el primer pas doctrinal d'arribar a proposar mecanismes de "fraccionament del domini" (després de ser bàsicament abolits des del Codi Civil 1889, per influència d'una propietat absoluta del Codi Civil de Napoleó) com a una solució estructural al problema de l'accés a l'habitatge que havia sorgit el 2007 parteix de dues tesis doctorals⁹ que evidencien el rol que el *leasehold* anglès ha tingut des de la *Law of Property Act* 1925, al no desaparèixer com a *estate on land* juntament amb d'altres que sí ho varen fer, precisament per la seva vàlua juntament amb el *freehold*, que s'assemblaria més al nostre dret de propietat absoluta de l'art. 348 CC i art. 541-1 CCC.

Així, des dels anys 80, Anglaterra ha vingut confiant en el *leasehold* com a base per a promocionar una forma de tinença immobiliària alternativa al simple *freehold*, el que ha estat molt útil a les grans ciutats, especialment a Londres, on l'acumulació de propietats en *freehold* en mans de poques persones/famílies, entre d'altres factors, fan la compra d'habitatges inassequible per a la major part de la població. El *leasehold* ha tingut un efecte fraccionador dels preus als que es poden adquirir els habitatges afegint un altre factor a més dels clàssics que l'afecten (localització, superfície, accés a mitjans de transport públics, orientació, qualitats, etc.): el temps durant el qual se'n gaudirà la propietat. Encara que habitualment es poden trobar per 125 anys, hi ha mercat per a totes les durades, fins a 999 anys.

Al *leasehold* se li ha superposat des dels anys 80 del s. XX un altre factor que ha contribuït encara més en aquest fraccionament de preus, per a fer més assequible l'accés estable a l'habitatge: l'adquisició progressiva a través de la propietat compartida o *shared ownership*. I s'ha impulsat tant a l'habitatge assequible a través de les *housing associations* com també en el mercat privat,

⁹ NASARRE AZNAR, S. *La garantía de los valores hipotecarios*, Marcial Pons, Madrid, 2003, pàgs. 694 i ss.; i SIMÓN MORENO, H. *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, Tirant lo Blanch, València, 2013, pàgs. 60 i ss.

a través d'operadors privats. De fet, tant el *leasehold* com la *shared ownership* no deixen de ser més que institucions de dret civil.

La combinació de *leasehold* i de *shared ownership* al llarg d'aquests més de 30 anys ha dut a la creació d'un tercer mercat de l'habitatge, tant social com privat, a Anglaterra que ha possibilitat a 200.000 famílies (*Housing Association Federation*, 2013¹⁰) a accedir a un habitatge en propietat, evitant el sobreendeutament, essent xifres només relatives a les *housing associations*.

Compartim amb Anglaterra característiques clau del mercat de l'habitatge des de la perspectiva de les tinences:

- Per una banda té uns lloguers de curta durada (o *assured shorthold tenancies* -AST) d'entre 6 i 12 mesos, introduïts el 1988 i que comprenen la major part de l'actual mercat de lloguer, poc atractius i inestables i que causen un gran nombre de desnonaments indirectes (per simple finalització del contracte). No obstant això, ha quedat evidenciat que des dels anys 80 fins als darrers 2000, l'únic país a Europa que ha vist incrementat el seu parc de lloguer ha estat precisament el Regne Unit¹¹. A Espanya, el lloguer també s'ha tornat més inestable, no només per la disminució de la protecció dels llogaters arrel de la Llei 4/2013¹² sinó també per l'elevat nombre de desnonaments de llogaters anuals (a raó d'una mitjana de 35.000/any en el període 2010-2013). També recentment, Espanya ha vist com ha augmentat la taxa de lloguer, però la doctrina no es posa d'acord de si es tracta d'un canvi forçós per inassequibilitat (manca de crèdit i elevat atur) o és per veritable interès per aquesta forma de tinença¹³. És el mateix dubte que es planteja sobre les preferències dels

¹⁰<http://www.housing.org.uk/get-involved/shared-ownership-week-2013/shared-ownership-the-facts/> (visitat 27-6-2015).

¹¹ WHITEHEAD, C. *et al.*, *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*, Boligøkonomisk Videncenter, Copenhaguen, 2012, pàg. 23. Disponible a: <http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB%5B1%5D.pdf>.

¹² NASARRE AZNAR, S. "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 747, 2015, pàg. 205 a 249.

¹³ En aquest sentit, NASARRE AZNAR argumenta que la preferència pel lloguer no només és un aspecte relacionat amb l'assequibilitat, l'estabilitat o la flexibilitat, sinó que la percepció social també hi juga un paper fonamental, veure NASARRE AZNAR, S. "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo" cit. pàg. 234. Quant als tres primers aspectes, s'ha defensat que "si nos planteamos

alemanys: realment volen llogar o és que no poden comprar? Els elevats índex *loan to value* (LTV en endavant) ordinaris (60%) impliquen la necessitat de tenir elevats estalvis abans de comprar, el que habitualment no és normal tenir entre les famílies més humils¹⁴, que queden sistemàticament fora del mercat d'habitatge en propietat (*veure infra*).

una situación futura en la que vuelve el acceso fácil al crédito y fuera entonces mucho más factible adquirir una vivienda en propiedad, ¿verían los arrendatarios el alquiler como alternativa a la tenencia de la vivienda en propiedad? ¿O tratarían de convertirse en propietarios de vivienda en busca de una mayor seguridad y estabilidad? En nuestra opinión, las respuestas a estas preguntas no son alentadoras, ya que el aumento de la confianza en el arrendamiento es coyuntural por la crisis económica. Difícilmente puede ello sostenerse en el tiempo ya que el hecho de pagar un precio a cambio del uso de una vivienda no es lo suficientemente atractivo para los inquilinos en comparación, por ejemplo, con los *leaseholders* en el Derecho inglés, que tienen un derecho de propiedad por tiempo limitado” a SIMÓN MORENO, H. “El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda”, *Revista Práctica de Derecho CEFLegal*, febrer 2015, núm. 169, pàg. 105 a 156. pàg. 149. I quant al segon aspecte, l'informe FOTOCASA TRENDS, *Los españoles y su relación con la vivienda*, 2013 evidencia que amb la frase “La crisis hace que el alquiler se consolide como una firme opción” estan d'acord el 76% dels enquestats el 2013, mentre que només eren el 64% el 2011, pàg. 8. I assenyala que: “¿Cómo se explica entonces esta mayor tendencia a alquilar en un país de propietarios como España? Por la situación económica, la cual ha empeorado para un 61,4% de los españoles como consecuencia de la crisis. Además, un 48,8% asegura que llega justo a fin de mes y un 25,7% responde que no llega. Muchos españoles, sobre todo jóvenes, ante la imposibilidad de hacer frente a una hipoteca y a todos los costes que engloba la compra de una casa, se decantan a vivir en alquiler a la espera de que la situación mejore. Este informe revela que el mayor interés de los españoles por el alquiler se debe a que quien no compra es porque no puede debido a su situación financiera y laboral”. Aquesta enquesta sembla suggerir, doncs, el caràcter conjuntural de la preferència per l'habitatge en lloguer fins que les condicions macroeconòmiques possibilitin, de nou, l'accés a l'habitatge en propietat. Amb tot, no han faltat veus que defensen el lloguer com a forma d'accés a l'habitatge, per exemple pels joves i immigrants, com LEAL MALDONADO, J. “La política de vivienda en España”, *Documentación Social*, núm. 138, 2005, pàg. 63 a 80. pàgs. 77 i 78. Disponible a: <http://www.caritas.es/imagesrepositorio/CapitulosPublicaciones/508/04-%20LA%20POL%C3%8DTICA%20DE%20VIVIENDA%20EN%20ESPA%C3%91A.pdf>.

Així doncs, mentre que alguns sectors doctrinals (PAREJA-EASTAWAY, M. i SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M^a T. “El mercado de vivienda en España: la necesidad de nuevas propuestas”, a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, cit., pàg. 31 a 51. pàg. 49) entenen que l'augment de la propietat no s'ha produït com a conseqüència de que aquesta tinença tingui més avantatges, sinó per una política d'estímul de la propietat, altres (NASARRE AZNAR) creuen que l'augment de la taxa de lloguer és conjuntural degut a la falta de crèdit disponible i a l'atur, mentre que la propietat continua sent la forma de tinença preferida.

¹⁴ D'acord amb FITZSIMONS, la població alemanya ha de finançar gran part de l'habitatge en propietat amb recursos propis, vora un 40% del valor total de l'immoble. Això implica que les unitats familiars amb ingressos baixos i mitjans no poden accedir al mercat d'habitatge en propietat sense sobreendeutar-se. FITZSIMONS, J. “The German Private Rented Sector: A Holistic Approach”, *Working Paper*, Boligøkonomisk Videncenter, Copenhaguen, 2014, pàg. 124. Disponible a: http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/The_German_Private_Rented_Sector_web.pdf.

- Per una altra, té un sistema d'habitatge en propietat atractiu però inassequible per a moltes famílies sense incórrer en sobreendeutament, fins al punt que el 86% de les famílies angleses el 2013 voldrien ser propietàries¹⁵, el mateix que en el mateix any, després de 7 anys de crisi, el 80% dels llogaters espanyols voldrien ser propietaris si poguessin, com revela la Figura 1¹⁶. De fet, a Anglaterra, només el 36% dels primers adquirents d'habitatge poden comprar sense assistència dels pares, mentre que a Espanya el 30% dels emancipats continuen necessitant l'ajut familiar¹⁷. També ambdós països coincideixen en assenyalar que una de les principals dificultats en l'accés és l'entrada del 20% per a una hipoteca del 80% LTV: mentre que aquesta entrada mitjana a Anglaterra seria de £53.797 el 2013, en tant que a Espanya el preu mitjà el primer trimestre de 2015 és de 1.618€/m², mentre que és de 2.031€/m² a Catalunya¹⁸; per a un habitatge de 90m² surt, com a mitjana a Espanya per 145.000€ i a Catalunya per 182.790€, essent el 20% (a satisfer amb recursos propis no finançables, i més després de la Llei catalana 20/2014 i l'art. 18 de la Directiva 2014/17/UE) d'aquesta darrera quantitat 36.558€, tenint en compte que el 2015 el 70% de les famílies espanyoles ingressen menys de 1.800€/mes nets¹⁹, essent les que ingressen entre €1.200 i €2.400/mes el 38% dels treballadors per compte al.liè (entre 16.800 i 33.600 euros/any), que són el rang vers el qual s'ofereixen principalment les TI. De fet, els ingressos mitjans anuals dels adquirents de *shared ownership* a Anglaterra són de £27.000, essent l'edat mitjana de 35 anys.

¹⁵ https://www.youtube.com/watch?t=25&v=daAjqB_Gncl (visitat 27-6-2015).

¹⁶ FOTOCASA TRENDS, *Los españoles y su relación con la vivienda*, 2013, pàg. 17.

¹⁷ FUNDACIÓN ENCUESTRO, *Informe España*, 2013, pàgs. 226 i ss.

¹⁸ ÍNDICE INMOBILIARIO FOTOCASA, *La vivienda en el primer trimestre de 2015*, pàgs. 5 i ss.

¹⁹ CIS, <http://www.analisis.cis.es/cisdb.jsp> (visitat 27-6-2015).

Motivos por los que vives de alquiler

Inquilinos españoles

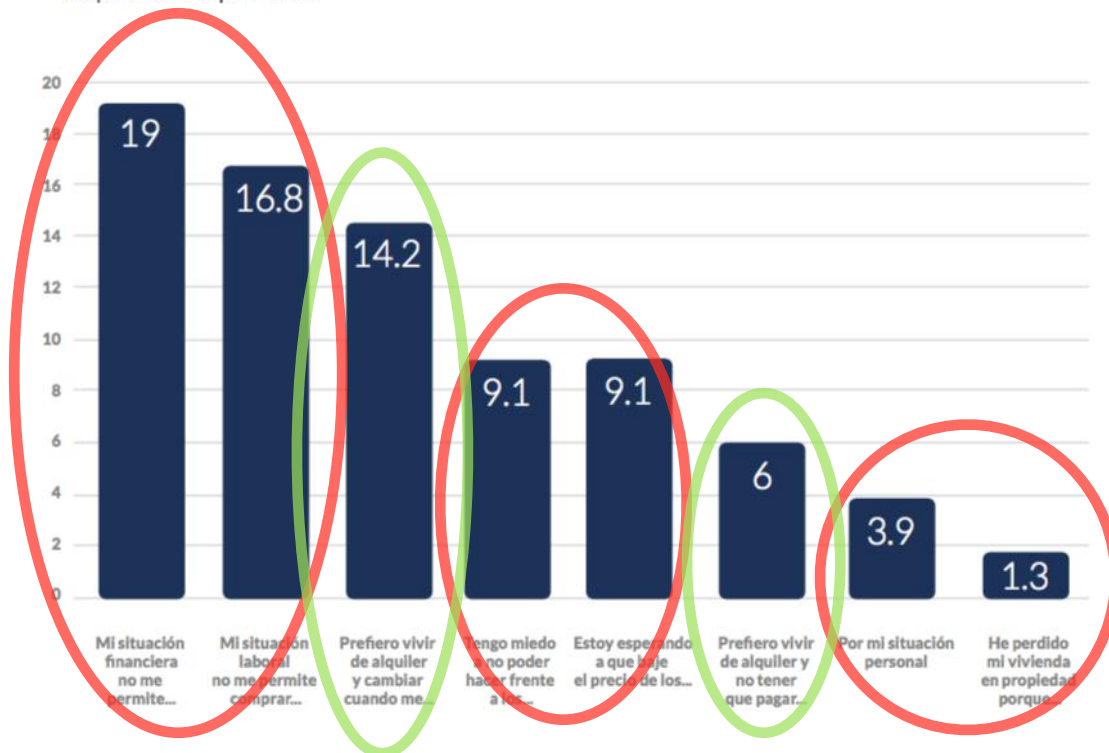


Figura 1. Motius per viure de lloguer. Font: FOTOCASA

Davant d'aquesta situació, les TI s'ofereixen com a una possible solució a Anglaterra per part de les pròpies *housing associations*²⁰, de manera que el 46% dels compradors primerencs (*first-time buyers*) opta per mecanismes d'*affordable home ownership*, entre les que destaquen la *shared ownership*, havent rebut 55.000 sol·licituds el 2011/2012 i existint, el 2013, 166.000 famílies en llista d'espera. L'estalvi anual dels que adquireixen mitjançant *shared ownership* (comptant la part d'hipoteca com la de renda) és de £2.700 en relació als compradors de la propietat completa i de £1.150 en relació als llogaters. Poden comparar-se aquestes xifres amb els treballs aquí presentats que modelitzen tant la propietat compartida com la temporal catalanes²¹. El *continuum* en les formes de tinença també està expressament previst al Codi de l'Habitatge de la ciutat de Brussel·les (Article 2, §1, 25°-27°) per tal de a) promocionar l'assequibilitat dels habitatges (*community land trusts*), b) permetre

²⁰ https://www.youtube.com/watch?t=25&v=daAjqB_Gncl (visitat 27-6-2015).

²¹ Veure *infra*.

projectes conjunts amb persones en situació de desavantatge (*solidair wonen*) i c) adequar habitatges per a les persones grans (*intergenerationeel wonen*).

Aquest sistema de lloguer feble-TI-propietat absoluta inassequible comporta la creació d'un *continuum* en les formes de tinença que s'adapta a les possibilitats de cada família: un lloguer inestable només va (o hauria d'anar, el que no succeeix necessàriament a Anglaterra²², doncs sovint s'utilitzen per a persones amb baixos recursos, el que no és desitjable) dirigit a les persones amb necessitat d'alta mobilitat, com treballadors o joves que ho requereixin per motius laborals o d'estudis; les tinences intermèdies per a persones i famílies que, acompanyades o no, volen més estabilitat que un lloguer i comprant se sobreendeutarien; i la compra "tradicional" queda per a aquells que hi puguin fer front no invertint més del 30% dels ingressos familiars. En aquesta línia es va pronunciar el Comitè Econòmic i Social de la Unió Europea, en seu de l'habitatge per a la tercera edat, assenyalant que els Estats membres han de garantir que 'The authorities in Member States responsible for meeting housing needs should ensure that there are services in place to assist in adapting current houses as well as promoting new concepts in housing design and community living, including appropriate financial and legal measures' (Opinió 2009/C77/26²³).

Bé doncs, a aquest model anglès existeix al menys una altra alternativa. El model alemany-austríac-suís que es caracteritza per tenir un lloguer fort i estable com a alternativa al domini, sense tanta necessitat de desenvolupar tinences intermèdies. Com es pot veure a la Taula 1, les característiques més rellevants per a un llogater (estabilitat, assequibilitat i flexibilitat) estan configurades de manera contrària en aquests tres països de com ho estan als països mediterranis, que tenen la taxa de lloguer més baixa de la UE, deixant de banda els països de l'antic bloc comunista.

²² Veure les conclusions del *Pilot project – Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions* de la Comissió Europea, Direcció General de Treball, Assumptes Socials i Inclusió. Ref. VC/2013/0611.

²³ DOUE 31 març 2009, C 77/115, *Opinion of the European Economic and Social Committee on 'Taking into account the needs of older people'*.

	Suïssa, Alemanya i Àustria	Països del sud d'Europa estudiats
Estabilitat	<ul style="list-style-type: none"> - preferència per contractes de lloguer a llarg termini - <i>emptio non tollit locatum</i> - drets d'adquisició preferent (Alemanya i Suïssa en consideració) 	<ul style="list-style-type: none"> - sistemes més intrusius de durada mínima obligatòria - <i>emptio non tollit locatum</i> més feble - drets d'adquisició preferent més febles o inexistents
Flexibilitat	<ul style="list-style-type: none"> - causes limitades d'oposició de l'arrendador per subarrendament unilateral del llogater - dret de desistiment unilateral amb preavís de 3 mesos 	<ul style="list-style-type: none"> - no s'admet el subarrendament sense el consentiment de l'arrendador - limitacions importants en el desistiment unilateral
Assequibilitat	<ul style="list-style-type: none"> - control de renda - rendiments de la fiança per a l'arrendatari - imputació de les despeses més favorable a l'arrendatari 	<ul style="list-style-type: none"> - sense control de renda - els rendiments de la fiança no són retornats a l'arrendatari ni a Espanya ni a Malta - imputació de les despeses més favorable al propietari

Taula 1. Característiques rellevants per a un llogater a la UE. Font: Nasarre Aznar, S. "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo" cit. pàg. 243.

Aquesta opció està molt lligada al denominat *responsible lending*, en concret, amb el *conservative lending*, és a dir, a la concessió d'hipoteques a persones que raonablement les puguin repagar, que ha caracteritzat l'activitat de préstec hipotecari de diversos països europeus, com Bèlgica, Malta o, també, Alemanya (el que avui està a l'art. 18 Directiva 2014\17\UE per a que es dugui a terme a tota la UE). Això, que sembla un objectiu lloable, té una important externalitat: que moltes famílies es poden quedar fora de l'habitatge en propietat. I, en això, el sistema de tinences alemany és paradigmàtic. Les estadístiques d'ocupació de l'habitatge en propietat²⁴ en relació amb els

²⁴ STATISTISCHES BUNDESAMT (StaBu), *Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wohnverhältnisse privater Haushalte* [sample survey of income and expenditure, housing conditions of private households], Wiesbaden, 2013, pàg. 23 f.

ingressos per llar, evidencien que només 17,4% de les llars amb ingressos per sota de 1.300 euros/mes viuen en el seu propi habitatge, mentre que aquest és el cas del 73,9% d'aquells, els ingressos dels quals són de més de 3.600 euros. Si bé la normativa pro-llogater contribueix a que la percepció del lloguer sigui positiva en aquell país, juntament amb un fort sistema de Seguretat Social, això no treu que, qui pot, compra, especialment quan s'arriba a una edat amb una certa estabilitat econòmica i familiar. A més, l'accés al préstec requereix nombrosos recursos propis del prestatari (al voltant del 35%-40%), donat el seu sistema de refinançament hipotecari, a través de les *Pfandbriefe* (§14 *Pfandbriefgesetz* 1995, versió 2014²⁵) que requereix préstecs molt segurs (és a dir, amb un LTV baix). Així, Fitzsimons²⁶ assenyala que: "German home-owners are used to financing the construction or purchase of real property with capital of their own up to at least 30%. On average 40% of the capital is their own. Small and medium households are unwilling to hold such large amounts of debt and the related financing burdens".

El que no pot ser és un sistema com el que estava vigent a Catalunya fins l'entrada en vigor a l'agost de 2015 de la Llei 19/2015: la combinació d'un lloguer feble i una propietat desitjada com a única opció estable però inassequible per a moltes famílies. A això fa referència explícita l'Exposició de Motius quan diu: "A això s'afegeix l'escassetat del lloguer com a forma de tinença (15%), situació que no és pas aliena al fet que les circumstàncies socials, econòmiques i jurídiques no hagin propiciat ni el lloguer privat ni el lloguer social, que representa poc més de l'1% del total, ni al fet que, en molts casos, les institucions jurídiques tradicionals no han donat una resposta suficient a les necessitats actuals. Aquesta situació ha comportat l'estancament de l'habitatge en general i del lloguer en particular".

Les TI aconsegueixen, bàsicament, "democratitzar" la propietat, fent-la assequible a tothom. Com diu la mateixa Exposició de Motius tenen "l'objectiu tant de facilitar l'accés a la propietat com de conferir la màxima estabilitat a la situació jurídica real de l'adquirent".

²⁵ BGBl. I S. 1373; modificada per BGBl. I S. 934.

²⁶ FITZSIMONS, J. "The German Private Rented Sector: A Holistic Approach" cit. pàg. 124.

Per tant, no és d'estranyar que els antecedents d'incorporar les TI al dret català es trobin precisament en la problemàtica de l'accés a l'habitatge, la seva assequibilitat i manca d'alternativa real a la propietat total o absoluta (la que es ve entenent segons a l'art. 348 CC i l'art. 541-1 CCC)²⁷ arrel de la crisi de 2007, que encara dura el 2015. L'habitatge és, potser, el bé (art. 511-1 CCC) més valuós que moltes famílies tindran mai a la seva vida i que el canviaran menys i, per tant, potser el més rellevant no només en termes patrimonials sinó també en termes morals i de drets fonamentals²⁸. Per tant, no és d'estranyar que la crisi de l'habitatge hagi estat la detonant d'un canvi tant profund en el nostre sistema de propietat del Dret Civil. I que aquest hagi estat aprofitat per l'Administració Pública Catalana per a utilitzar aquestes figures com a eines de polítiques públiques d'habitatge, com ha estat el cas al Pla per al Dret a l'Habitatge 2013-2016²⁹, també tractat en aquest treball. El que no vol dir que el legislador hagi descartat l'aplicació de les TI a d'altres immobles i als béns mobles identificables, sobre els que també influirà la seva assequibilitat a través del fraccionament bé del temps (PT), bé de l'adquisició (PC).

A més a més, l'objecte tant de la PT com de la PC pot ser la pròpia PT (arts. 556-3.2 i 547-6.3 CCC), és a dir, pot constituir-se una PC sobre una temporal i el titular de la PT pot transmetre una altra PT de menor durada que la que té. Donat que la naturalesa de la PT és la mateixa que el domini però limitada en el temps (art. 541-1 en relació a l'art. 547-4 que parla d'"adquisició" i no de "constitució", com sí apareix per a la PC, art. 556-4 CCC), no hagués estat necessari mencionar-lo, però això reforça la idea dominical de la PT, diferent de la naturalesa dels drets reals que s'evidencia a l'art. 511-2.2 CCC.

Alguns d'aquests aspectes queden reflectits a l'Exposició de Motius del Projecte. D'aquesta manera, la introducció d'aquestes modalitats de domini obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la

²⁷ Veure tota la discussió sobre que el lloguer no és una alternativa real al domini no només a Espanya sinó a d'altres països mediterranis a NASARRE AZNAR, S. "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo" cit. pàgs. 212 i ss.

²⁸ NASARRE AZNAR, S. "La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria", *Teoría y Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, núm. 16, 2014, pàg. 10 a 36. pàgs. 11 i ss.

²⁹ Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge (DOGC 29 maign 2014, núm. 6633).

propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició sobre la base tant de l'habilitació normativa prevista a l'EAC (art. 26) com de la regulació del dret a l'habitatge en l'àmbit estatal (art. 47 CE) i internacional (per exemple, art. 11 del Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals de les Nacions Unides del 1966). La recerca de nous instruments per facilitar l'accés a l'habitatge es justifica, d'una banda, en el percentatge d'habitatge en propietat a Catalunya (al voltant del 80%), el que ha provocat un endeutament excessiu dels seus propietaris (de fet, a Espanya un total de 580.000 habitatges valien menys que el préstec hipotecari pendent el 2014³⁰), i de l'altra, en l'escassetat del lloguer com a forma de tinença. Per aquest motiu, la Llei 19/2015 modifica el Codi Civil de Catalunya, és a dir, es busquen solucions estructurals i no conjunturals al problema de l'habitatge, sense que el caire civil de les figures impedeixi el seu ús en l'àmbit públic; ans al contrari, la normativa pública encoratja als poders públics a utilitzar-les en les seves polítiques d'habitatge.

2. Interpretació

L'Exposició de Motius (EM, en endavant) cobreix una sèrie d'aspectes essencials per a comprendre el per què de la norma, els seus objectius i la naturalesa de les figures. Dividida en dues parts (I i II), a la primera explica la naturalesa de la PC i la PT, el marc competencial i la seva col·locació sistemàtica al CCC, els orígens de la norma i la seva finalitat i el seu possible ús per part de l'Administració. A la segona, s'explica com es proposa regular les figures i alguns exemples de la seva utilització.

2.1. Part I. Naturalesa de la PC i PT

L'EM clarament estableix que la PC i la PT són "dues formes de propietat" i es diferencien "clarament dels drets reals en cosa aliena i dels drets de

³⁰ EL CONFIDENCIAL, *Más de 580.000 españoles están atrapados en hipotecas que valen más que sus casas*, 28-1-2014. Disponible a: http://www.elconfidencial.com/vivienda/2014-01-28/mas-de-580-000-espanoles-estan-atrapados-en-hipotecas-que-valen-mas-que-sus-casas_81673/ (visitat 22-9-2015).

caràcter personal”. L’EM exemplifica aquesta distància més endavant assenyalant que “A més de l’adquisició de la propietat definitiva (dret real) i del lloguer (contracte, dret personal), que són les dues respostes jurídiques tradicionals a l’accés a l’habitatge, cap de les altres figures jurídiques seculares de l’àmbit dels drets reals, com ara el cens, l’usdefruit o, fins i tot, la més actual de la superfície, no ha representat una alternativa real a aquella dicotomia. A la llum dels principis jurídics propis, és possible configurar altres alternatives jurídiques més flexibles, adequades a les necessitats reals i que alhora facilitin als adquirents una estabilitat en el gaudi com a propietaris de l’habitatge”.

Per tant, no es tracta ni de drets reals en cosa aliena, ni de drets de caràcter personal, però tampoc són figures administratives amb les que es podrien trobar semblances, com les concessions administratives temporals (veure *infra*). Per tant:

a) Són tipus de propietat. L’art. 541-1.1 CCC dóna el dret a usar de forma plena els béns en propietat, a fruit-los i a disposar-ne, a més de les facultats residuals que no tingui altri. Aquestes facultats queden reflectides en diverses disposicions tant per a la PT (arts. 547-1 i 6) com per a la PC (arts. 556-1 i 6). Però, tot i ser dos tipus de propietat, la seva col·locació sistemàtica al Llibre 5è determina una important diferència entre les dues: l’una és “una modalitat de propietat a termini” i l’altra és un tipus de comunitat, doncs “implica una concurrència de titularitats”. Veiem els detalls *infra*.

b) No són drets reals limitats en cosa aliena. És a dir, no es tracta de que el propietari temporal o el propietari material tinguin drets en una cosa d’un altre, sinó que els drets que la llei els hi atorga són sobre béns propis. Fins i tot en la part que encara no és titular el propietari material, exerceix l’ús i gaudi exclusiu com a drets irrenunciabls de la pròpia PC i, en tant que copropietari del bé, en compensació dels quals pagarà, si s’escau, una contraprestació dinerària (arts. 556-7 b) i 556-4.2.c CCC). Evidències de que no exerceix dret sobre un bé d’altri són: i) que aquesta contraprestació dinerària es va reduint a mesura que va adquirint més quota dominical sobre el bé (això preveu l’Exposició de Motius de la Llei 19/2015 atenent a la naturalesa jurídica de la propietat compartida, encara que les parts tenen llibertat de pacte en aquest punt), essent aquest dret

també irrenunciable, el que no succeeix amb cap dret real limitat en cosa aliena; ii) que la naturalesa de la contraprestació és *sui generis*, contenint elements de la renda del lloguer (art. 17 LAU) com el pagament per l'ús, la lliure periodificació i la progressiva reducibilitat (arts. 18 i 22.3 LAU sobre el supòsit de reducció de la renda per privació de l'ús de part de l'habitatge per obres de rehabilitació o de millora de l'arrendador), però també elements de la prestació econòmica anual del cens, com la seva garantia real sobre la finca o la seva essencialitat en la figura (arts. 565-8 i 565-9 CCC), tot i que és disponible. Sobre les diferències entre la PT i el dret de superfície (on els elements essencials són més que amb la PT i focalitzats en la idea de construir, art. 564-3 CCC), ens remetem al que ja hem explicat en un altre lloc³¹.

c) No són drets de naturalesa personal. No només per la seva ubicació sistemàtica, sinó també pel seu contingut, són clarament drets reals dominicals (arts. 556-1 i 547-1 CCC), doncs subjecten, a través de títol de domini, béns immobles i determinats béns mobles als seus titulars. Les facultats atribuïdes, com les de disposició o gravamen i les d'ús i gaudi plenes (547-6 i 556-6 CCC), limitades només pel que fa al límit del propi títol dominical (en el temps, la PT; en la quota, la PC) només s'expliquen des del punt de vista del domini.

d) No són concessions administratives. No només perquè estan al Codi Civil de Catalunya i, per tant, a l'abast de totes les persones i sotmeses als principis del Dret Civil (art. 111-1.1 CCC³²) i no del Dret Administratiu (que, com integrant del denominat Dret públic, constitueix un Dret propi de les institucions públiques al qual els particulars només hi tenen accés quan els poders públics els autoritzen, és a dir, mentre que aquests últims poden actuar normalment dins de les tècniques de Dret privat, per exemple mitjançant les tinences intermèdies, per a ser subjectes d'una institució pública es precisa d'una prèvia autorització o concessió³³), sinó que també difereixen en el seu abast i eficàcia. Més enllà de

³¹ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 2013, pàg. 3063 a 3122. pàgs. 3075 i ss.

³² Que preveu que "El dret civil de Catalunya és constituït per les disposicions d'aquest Codi, les altres lleis del Parlament en matèria de dret civil, els costums i els principis generals del dret propi". Dins del concepte "altres lleis" s'inclou la Llei 19/2015 y el Llibre Cinquè del CCC.

³³ BADOSA COLL, F. *Memoria de Derecho Civil*, Marcial Pons, Madrid, 2010, pàg. 67.

particulars coincidències, per exemple, entre les concessions d'ús temporal i la PT, poc o res tenen a veure quant a la resta d'elements. Ja el propi concepte de concessió administrativa s'allunya de la PT: mentre la concessió suposa una transferència de facultats de l'Administració a l'administrat sobre un bé, que està afectat a un servei públic, i per tant, s'integra dins del domini públic de l'Administració (STS 20-6-2007)³⁴, el propietari temporal té totes les facultats dominicals (art. 547-6.1 CCC). A tall d'exemple, les concessions administratives sobre el domini públic dels ens locals estan subjectes a uns principis ben diferents que en la PT (art. 61 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals³⁵). Primer, l'objecte d'ambdues és diferent: la concessió administrativa recau sobre béns de domini públic, mentre que la PT pot recaure sobre béns mobles (identificables i que puguin constar en un registre públic) o immobles de titularitat privada (art. 547-2.1 CCC) o pública (art. 54.1.b) Decret 75/2014). En el mateix sentit, la legislació catalana preveu la concessió de serveis locals (Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya³⁶), el que no és possible en la PT. A més, les concessions s'han de concedir per a una finalitat concreta, el que no té lloc en la PT, on el propietari temporal pot destinar el bé a la finalitat que estimi convenient, doncs n'és el propietari. Altres diferències són els terminis (les concessions no han d'excedir dels 50 anys, mentre que la PT pot existir fins als 99 anys, art. 547-4.3 CCC), i la facultat dels ens locals d'inspeccionar en tot moment els béns subjecte de concessió, el que no succeeix en la PT doncs el titular successiu no pot realitzar cap ingerència en les facultats del propietari temporal, excepte les relacionades amb la duració limitada del dret (veure *infra*).

2.2. Part I. Marc competencial i col·locació sistemàtica

Quant a la possibilitat de Catalunya per a poder regular les TI, la problemàtica pot venir de dues bandes. La primera, si hi cap en el nostre

³⁴ RJ 2007\3746.

³⁵ DOGC 2 desembre 1988, núm. 1076.

³⁶ DOGC 20 maig 2003, núm. 3887.

sistema uns tipus de propietat que no siguin absoluts. La segona, si Catalunya té competències, dins del marc competencial assenyalat per la Constitució Espanyola 1978, per a regular dues noves formes de propietat.

En relació a la primera, ja hem discutit al respecte en una altre treball³⁷, on vam concloure que no hi trobàvem problema en tant que “el legislador puede fragmentar la propiedad y regular tanto la propiedad temporal como la propiedad compartida con base en la función social de la propiedad, y ello con independencia de si se considera que la perpetuidad y/o la unidad del dominio forman parte de su contenido esencial. De hecho, encontramos numerosos ejemplos en nuestra legislación que demuestran que el legislador ya ha establecido excepciones a dichas características, como la “propiedad superficiaria”, la fiduciaria, propiedad intelectual, enfiteusis, reserva de dominio, donaciones con condición resolutoria o cláusula de reversión, etc.”. Quant a la propietat fiduciària (fidúcies *cum amico* i *cum creditore*), per exemple, el TS ha acceptat el principi que “aquell qui pot fer més, pot fer menys”, és a dir, que si un comprador i un venedor pacten fiduciàriament un efecte més limitat a la compra-venda que estan fent que no sigui la transmissió del domini (serà la transmissió per a custodiar – *cum amico*- o en garantia – *cum creditore*) no hi ha cap inconvenient, en base a l'autonomia de la voluntat (art. 111-6 CCC) que les parts puguin fer una compra-venda per exemple, per un temps limitat.

En relació a la segona, els arguments que es poden esgrimir són els següents:

1. Falta de precedents de la PC i la PT a la CDCC. L'art. 129 EAC ha de ser interpretat d'acord amb STC 31/2010, de 28 de juny³⁸. Així, diu la STC 31/2010 (Antecedent 68 b³⁹) que cap el desenvolupament del Dret propi fins i tot

³⁷ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda” cit. pàg. 3114.

³⁸ RTC 2010\31.

³⁹ “Para el Abogado del Estado, el art. 149.1.8 CE, tras atribuir al Estado competencia exclusiva sobre la legislación civil, introduce una garantía de la foralidad civil que no se cifra en la intangibilidad de los Derechos civiles especiales o forales, sino en la previsión de que los Estatutos de las Comunidades Autónomas en cuyo territorio rigieran aquéllos a la entrada en vigor de la Constitución pueden atribuir a dichas Comunidades competencia para su “conservación, modificación y desarrollo”. El Tribunal Constitucional ha reconocido que estos conceptos permiten que tales Derechos puedan ser objeto de una acción legislativa que haga

en qüestions no reglades fins el moment però no il·limitadament, sinó en connexió amb les ja regulades i sempre que suposi una actualització d'acord amb els seus principis generals o inspiradors. La CE no empara una ampliació abstracta del marc normatiu del dret civil propi, que no pot ampliar-se en qualsevol direcció ni sobre qualsevol objecte. El FJ 76 STC 31/2010 accepta el creixement orgànic del dret civil foral en àmbits fins al moment no normativitzats, doncs llavors “desenvolupament” no voldria dir res més que “modificació”, el que no és possible. Es podria entendre que la PT i la PC no són especials segons l'objecte sinó que és el propi “dret de propietat” el que queda diferenciat de la regulació general, a través de la reordenació de facultats dels seus titulars, durada, etc. Es tracta, doncs, d'esbrinar si existeix el nexa causal, conceptual o de categoria jurídica, aquesta “connexió o vinculació especial” amb el dret civil català preexistent, conforme requereix l'art. 149.1.8 CE. En aquest sentit, cal esgrimir els següents arguments:

a) Recordar que les TI són propietat, la qual estava naturalment present a la Compilació 1960 (Llei 40/1960⁴⁰), així com també al CCC (ex. art. 541-1 i ss. CCC). L'única particularitat essencial de la PT en relació a la propietat absoluta és el temps. I el temps, com a element essencial, està present a institucions

posible su crecimiento orgánico, sin que la competencia autonómica en materia de Derecho civil quede rígidamente vinculada al contenido actual de la Compilación o de otras normas de su ordenamiento civil. Esto es, cabe la ordenación legislativa de ámbitos hasta entonces no normados por el Derecho civil especial, pero no de forma ilimitada, sino con respecto a figuras conexas con las ya reguladas y siempre que ello responda a una actualización acorde con sus principios generales o inspiradores. De este modo la Constitución opera una clara delimitación de la atribución normativa, en la medida en que faculta para adoptar acciones tendentes al mantenimiento del citado Derecho especial, con las alteraciones y complementos que se consideren oportunos, pero no, sin embargo, a producir una auténtica ampliación abstracta del marco normativo que constituye el Derecho civil autonómico, ni a disfrazar de desarrollo legislativo lo que en realidad constituye una auténtica regulación ex novo de la materia, no previamente sometida ni conectada al Derecho foral o especial. Ello supone que el crecimiento del ordenamiento civil autonómico no podrá impulsarse en cualquier dirección ni sobre cualesquiera objetos. Así el sentido de la segunda reserva competencial que realiza el art. 149.1.8 CE en favor del legislador estatal no es otro que el de delimitar un ámbito dentro del cual nunca podrá estimarse subsistente ni susceptible, por tanto, de conservación, modificación o desarrollo, Derecho civil especial o foral alguno, sin perjuicio de lo que en el último inciso del artículo reseñado se dispone en orden a la determinación de las fuentes del Derecho”.

⁴⁰ BOE 22 juliol 1960, núm. 175. Tot i que la Compilació no regulava expressament el dret de propietat, els arts. 267 i següents regulaven diverses disposicions relacionades amb l'adquisició de la propietat, per exemple la tradició i l'accessió (art. 267.1), l'art. 246 respecte a la transmissió de la propietat en donació *mortis causa* o l'art. 327 respecte a la propietat gravada en venda a carta de gràcia, així com drets reals que la poden limitar, com l'usdefruit (art. 279 i ss.), la servitud (art. arts. 283 i ss.) i l'emfiteusi (art. 296 i ss.)

catalanes plenament acceptades, com és la comunitat especial per torns (art. 554-1 ss. CCC; especialment l'art. 554-3 on es defineix el "torn" com a unitat de temps). La PT ja existeix de fet amb la donació amb clàusula de reversió a termini (art. 531-19 CCC; què és el donatari en aquesta circumstància més que un propietari temporal sempre que el termini sigui determinat?), la propietat derivada de la substitució fideïcomissària a termini (art. 426-1 ss. CCC) i el termini durant el qual no s'exercita la redempció a la venda a carta de gràcia (arts. 326 a 328 CDCC). Quant a la PC, no només trobem antecedents en el cens (art. 565-1 CCC però també la Llei de 31 de desembre de 1945, sobre Inscripció, Divisió i Redempció de Censos a Catalunya⁴¹ quan el cens català va deixar de banda la tesi que el cens emfitèutic donava lloc a una distinció entre domini útil i domini formal⁴², que segueix encara present a l'art. 1605 CC⁴³), en essència que hi ha un que gaudeix de la cosa i l'altre que rep una renda periòdica; sinó també en la idea de comunitat (com hem dit, la necessitat d'organitzar dos posicions jurídiques sobre una mateixa cosa) i amb la finalitat última d'aquesta de consolidar-se en una sola propietat, però no a través de l'acció de divisió com a la comunitat ordinària (art. 552-9 CCC; que queda exclosa per a la PC a l'art. 556-2 CCC, com queda exclosa també per a la propietat horitzontal a l'art. 553-1.2 CCC i per a la comunitat especial per torns a l'art. 554-1 CCC) sinó a través de l'adquisició progressiva de quotes (art. 556-1 CCC en tant que dret inalienable del propietari material). Per tant, a la PC es tracta de combinar ús exclusiu a canvi de pagament de renda de la part que

⁴¹ BOE 4 gener 1946, núm. 4.

⁴² Aquesta és la tesi de GONZÁLEZ BOU, E. "El censo enfiteutico en Cataluña: configuración actual y perspectivas de futuro", *La Notaría*, núm. 6, 2003, pàg. 15 a 26: "Esta ley, si bien no abordó de una forma directa el problema de la naturaleza jurídica de la enfiteusis, contenía una regulación de la que resultaba el rechazo de la teoría del dominio dividido, considerando al enfiteuta como un verdadero propietario de la finca, siendo el censalista titular de un derecho real sobre cosa ajena o, si se quiere, de un gravamen que recae sobre la finca propiedad del enfiteuta. Así resultaba del preámbulo de la Ley cuando decía que la enfiteusis es una institución «cuya naturaleza de carga real es evidente»; del artículo 41, que permitía al censatario o enfiteuta enajenar libremente la finca censada sin manifestar que deja a salvo los derechos de los censalistas; y del artículo 21 que regulaba la facultad concedida al enfiteuta de redimir a su voluntad la enfiteusis, es decir, de liberar su derecho de propiedad del gravamen que representa el derecho del censalista. Esta concepción pasó a la Compilación de 21 de julio de 1960, ya que a pesar de que utilizaba repetidamente la expresión «dueño directo» para referirse al censalista ello se debía", pàgs. 17 i ss.

⁴³ La doctrina configura aquest tipus de cens com un dret real de propietat amb dos cotitulars, cadascun amb facultats dominicals sobre la finca, és la opinió de ALBADALEJO GARCIA, M. *Derecho Civil. Derecho de bienes*, 10a ed., vol. III, Edisofer, Madrid, 2004. pàg. 640.

encara no es té (semblant al cens) amb dret a adquirir progressivament la totalitat del bé (amb la idea d'unificar el domini en mans de l'adquirent, és a dir, acabar amb la situació de comunitat, com a una copropietat ordinària).

De fet, la versió final de l'EM a la Llei 19/2015 incorpora dos paràgrafs específics reforçant aquestes idees i marcant paral·lelismes amb institucions conegudes en Dret català, alhora que destaca l'avenç que suposen les TI: "Ambdues modalitats de propietat són formes de poder jurídic real que troben els fonaments en institucions pròpies de llarga tradició jurídica legal i consuetudinària en les fonts catalanes i que es mantenen en el Codi civil. En aquesta llei es desenvolupen a partir de la regulació del Codi civil sobre la propietat i la comunitat. En efecte, 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 CCC), 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 (art. 531-19 CCC), i en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta, particularment el cens emfitèutic i el dret de superfície (art. 564-1 CCC). D'altra banda, la propietat temporal que es crea per contracte s'emparenta amb clàusules típiques amb eficàcia real, com ara la de 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. La propietat compartida, que és una comunitat amb distribució del poder i de la possessió entre els comuners, s'acomoda a la regla, pròpia de la comunitat ordinària indivisa, segons la qual els copropietaris acorden l'ús i la possessió del bé com més els convé (art. 552-7 CCC). És, a més, una cotitularitat de propietat que s'endinsa en les figures censals, en concret en el cens emfitèutic tal com es va practicar i es manté, en la distinció entre el domini útil –del propietari que cobra el cànon– i el domini directe –qui posseeix i explota el bé– en consideració a qui està en contacte directe amb el bé".

A tot això cal afegir que la noció de propietat de l'art. 348 CC és una de les propietats a les quals fa referència la STC 37/1987⁴⁴ quan parla de la plasticitat del domini, “que se manifiesta en la existencia de diversas propiedades o estatutos jurídicos diversos”. Per tant, el legislador català té competència per regular estatuts diversos de la propietat tot respectant el contingut essencial del dret de propietat privada (art. 33.1 CE). En aquest sentit, si bé l'exclusivitat forma part del contingut essencial del dret, entenem que no succeeix el mateix amb la temporalitat (*cf.* art. 348 CC, que regula la propietat absoluta i perpètua): la PT regulada en el CCC sobre la base de la funció social de la propietat (art. 33.2 CE) permet al seu titular el lliure desenvolupament de la personalitat (vessant institucional del dret de propietat privada) així com exercir totes les facultats dominicals amb un mínim de temps (10 anys en els béns immobles) que li permet obtenir un dret amb un contingut jurídic-econòmic autònom (vessant individual del dret de propietat privada).

b) A més a més, les TI ja porten un temps incorporades a l'ordenament jurídic català. Així, per art. 162 de la Llei de Promoció de l'Activitat Econòmica 2011⁴⁵ es va modificar l'art. 71 de la Llei d'Habitatge de Catalunya (Llei 18/2007⁴⁶) per a introduir la PC, de la que ja predica un element principal: una de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdia entre el lloguer i la propietat que implica la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona (art. 71.1 Llei 18/2007) i que a la part de l'habitatge no transmès es poden aplicar les corresponents ajudes per al lloguer (art. 71.3 Llei 18/2007), obrint així des de llavors la porta a que l'Administració Pública pugui impulsar l'habitatge social mitjançant la PC (art. 71.4 Llei 18/2007). Per la seva banda, la propietat temporal ja existia a l'art. 531-16 CCC en relació a la donació amb condició resolutòria, quan assenyalava que “els donataris o els seus successors, en la donació sotmesa a termini o condició resolutòria, fins al venciment del termini o fins a complir-se la condició, adquireixen els fruits i les rendes del bé o drets

⁴⁴ RTC 1987\3.

⁴⁵ Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (BOE 14 gener 2012, núm. 12).

⁴⁶ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (BOE 27 febrer 2008, núm. 50) .

donats”, és a dir, està reconeixent implícitament que la propietat pot transmetre’s mitjançant donació subjecta a termini (o condició) durant el qual el donatari serà un propietari temporal. Aquest article evidencia un *modus* de transmetre’s la propietat temporal, doncs, que ara gaudeix d’una regulació complerta.

c) Finalment, les TI poden considerar-se una eina de les polítiques d’habitatge. Atenent a l’art. 148.3 CE i 137 EAC, l’habitatge és una competència autonòmica. Garantir l’accés a l’habitatge dels ciutadans (art. 47 CE) ha d’estar necessàriament inclòs dins d’aquesta competència i, per tant, les TI s’haurien d’entendre en aquest context, com bé diu l’EM. La STC 14-5-2015⁴⁷ entén que les expropiacions de l’ús d’habitatges que prèviament han estat objecte de desnonament resultants de la Llei Andalusà d’Habitatge (DL 6/2013, 9 abril) no són constitucionals perquè poden causar una distorsió en el mercat hipotecari com a part de les bases de la planificació econòmica d’Espanya (art. 149.1.13 CE), de competència estatal. Així, les mesures previstes a dita Llei autonòmica, dictades a l’empara de la competència en habitatge de la CA, es van considerar incompatibles amb les que preveu la Llei 1/2013, que pretén resoldre la mateixa situació dels desnonats. Com diu la pròpia STC 14-5-2015: “En tercer lugar, no puede obviarse que el legislador andaluz puede ejercer su competencia exclusiva en materia de vivienda (art. 56 EAAnd) de modos distintos al simple desarrollo de las bases estatales, como ocurre, dentro del mismo decreto-ley recurrido, con los instrumentos de fomento previstos en el Capítulo III del Título VI, que es una regulación que, utilizando técnicas distintas a las que utiliza el Estado y que en nada interfieren con el mercado hipotecario, se orienta a satisfacer el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de un vivienda digna”. En cap cas, doncs, les TI contradiuen mesures preses per l’Estat per a fomentar l’accés a l’habitatge, sinó que, en el seu cas, les complementen.

2. Vulneració de la competència exclusiva de l’Estat sobre l’ordenació dels registres i instruments públics (art. 149.1.8 CE). Tant la PC com la PT són dret substantiu, sense que es pugui dir que alteren l’ordenació dels registres ni dels instruments públics. Si bé és cert que l’art. 556-5.1 CCC preveu la possibilitat d’inscriure al Registre de la Propietat la PC i es preveu que ha de

⁴⁷ RTC 2015\93.

constar i la manera de fer-ho (en foli a part), hi ha una remissió a la normativa estatal del Registre; la referència al Registre per a la PT encara és més somera a l'art. 547-8 CCC. Ambdós preceptes fan referència a qüestions d'inscripció substantives essencials de les figures (el temps a la PT o la quota per exemple a la PC) i les qüestions instrumentals (ex. foli a part a la PC) és a efectes d'orientar als operadors registrals en aquestes noves figures sempre dins del marc de la normativa estatal sobre registres. De fet també existeixen al CCC per a la propietat horitzontal regles semblants a les analitzades en aquest context per a la PC i la PT, com per exemple els arts. 553-9, 553-50 i 553-58 CCC, que mencionen no només el contingut mínim sinó també com s'han d'inscriure (ex. art. 553-58.2 CCC), el que no ha estat declarat inconstitucional.

3. Vulneració de l'art. 149.1.8 CE sobre aplicació i eficàcia de les normes jurídiques en relació a l'afectació real en garantia del pagament de la contraprestació dinerària de l'art. 556-9 CCC. Si bé la prelación creditícia podria considerar-se en base a aquest fonament constitucional competència exclusiva de l'Estat (ex. els arts. 90 i ss. Llei Concursal, LC), el propi precepte finalitza dient que "el crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelación que determini la llei", és a dir, fa una remissió a la normativa estatal sobre la matèria. No és la primera vegada que el CCC crea una garantia semblant, com la de l'art. 553-5 CCC en la que la finca en propietat horitzontal alienada està afectada amb caràcter real al pagament de les despeses de la comunitat; en dret espanyol existeixen també gravàmens reals de naturalesa indefinida, com el de l'art. 12 LMH. Existeixen, finalment, garanties reals, com el dret de retenció (arts. 569-3 ss. CCC) que no tenen la mateixa consideració en dret estatal (sense presència, tampoc, a la Llei concursal); fins i tot, això es podria predicar de la penyora, l'anticresi o, inclús de la hipoteca catalanes (569-1 i ss. CCC) que no tenen per què coincidir amb la hipoteca, l'anticresi o penyora estatals, podent-se fins i tot qüestionar que totes aquelles constituïdes via CCC (*lex rei sitae*, art. 10.1 CC) siguin les mateixes que els hi dóna privilegi l'art. 90 LC; una cosa és que tinguin una naturalesa jurídica semblant (encara que regulació diferent) i l'altra és que la LC no admeti cap analogia. Cap

d'aquests ha estat declarat inconstitucional, doncs, serà la normativa estatal la que doni un o l'altre privilegi.

2.3. Part I. Orígens de la norma, la seva finalitat i possible ús per part de l'Administració

Si bé el text normatiu està redactat, podríem dir, de manera asèptica per englobar tots el tipus de béns que poden ser susceptibles d'organitzar-se o de tenir-se a través de qualsevol de les dues TI, l'Exposició de Motius, que té un valor informador de tot el text, és més clar evidenciant els orígens del text. Diu l'EM que: "Tot i que aquestes institucions responen, sobretot, al propòsit de coadjuvar a la solució del problema de l'habitatge i, per tant, els béns immobles són el seu objecte principal, la configuració jurídica es fa de manera àmplia i s'estén també a determinats béns mobles, en concret, a aquells que siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, identificables". Per tant, la introducció de les TI al CCC obeeix principalment a una necessitat de millorar l'accés a l'habitatge. Per això l'EM fa referències a l'art. 47 CE, a l'art. 26 EAC i a diversos textos internacionals i de la UE, evidenciant la insuficiència de la propietat i del lloguer per a donar resposta a les noves necessitats de les llars nascudes arrel de la crisi financera de 2007.

De fet, com s'ha dit, la recerca sobre TI a Catalunya parteix d'una iniciativa d'uns investigadors de la Universitat Rovira i Virgili, avui agrupats a la seva Càtedra d'Habitatge⁴⁸, que va poder permetre concebre la necessitat i l'estructura bàsica tant de la PC i de la PT l'any 2010, encara que les investigacions més remotes es remunten a l'any 2000, estudiant figures en dret comparat. En el procés de cinc anys d'elaboració d'aquestes figures (fins la Llei 19/2015), els investigadors de la Càtedra han acompanyat la introducció d'aquestes tinences intermèdies a l'ordenament jurídic català.

En una primera fase, es va fer l'anàlisi estructural del problema de l'accés a l'habitatge: aportar una possible solució entre la propietat -que ha dut a moltes famílies al sobreendeutament i ulteriorment al desnonament a partir de la crisi de

⁴⁸ <http://housing.urv.cat> (visitat 5-11-2015).

2007- i el lloguer -massa inestable i no prou assequible-. Per això, la solució no podia venir ni amb actuacions conjunturals o puntuals ni a través de les regles “tradicionals” d'accés a l'habitatge. S'havia de superar la dicotomia propietat-lloguer, encara que això comportés un dels canvis més importants en el nostre sistema de propietat des del Codi Civil de Napoleó, al quedar superada la concepció de propietat absoluta.

En una segona fase es va evidenciar la necessitat de que en lloc de construir les tinences intermèdies a partir de figures ja existents (com l'usdefruit, el cens emfitèutic o el dret de superfície), primer s'havien d'aclarir quins eren els objectius a aconseguir i després posar les regles per a arribar-hi. I els objectius van ser crear una forma d'accés a l'habitatge que fos flexible i assequible (com el lloguer en un mercat sanejat) i estable (com la propietat). És a dir, gaudir de l'estabilitat de la propietat, participant de la flexibilitat del lloguer i evitant el sobreendeutament familiar.

D'aquí, els investigadors de la Càtedra van aprofundir en models comparats existents. Un d'ells, el *leasehold* anglès, està servint des dels anys 80 a Anglaterra com a tinença intermèdia en una forma “modernitzada”: la *shared ownership*. Un cop estudiada, es va veure que la major assequibilitat l'aconseguien a través del fraccionament del domini però sense perdre facultats dominicals (disposició, gravamen, ús i gaudi, bàsicament), el que no estava permès al Dret Civil català (ni tampoc al Codi Civil espanyol) i, existint-hi figures que s'hi poguessin aproximar (alguns drets reals limitats), no havien funcionat mai com a alternatives a la propietat o al lloguer en l'accés a l'habitatge.

I aquest fraccionament venia per dues vies: que el *leasehold* és una propietat absoluta però limitada en el temps i la *shared ownership* permetia una adquisició progressiva de l'habitatge, encara que a Anglaterra es trobessin fusionades per a aconseguir les polítiques d'habitatge. Per a poder-les introduir al Dret Civil de Catalunya calien, doncs, dues institucions: una que permetés l'adquisició de l'habitatge només per un número d'anys -la que ha estat finalment la propietat temporal- i una altra que permetés l'adquisició progressiva -la que ha estat la propietat compartida. Però ambdues havien de ser combinables, com ho són finalment d'acord amb l'art. 556-2 CCC.

Després de presentar una proposta de normativa, amb el suport de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya el 12 de juliol de 2012, els treballs van continuar a la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya amb la participació d'un representant de la Secretaria d'Habitatge i d'un altre de l'ara Càtedra d'Habitatge URV que, després de 6 mesos, va adaptar el text primari per a poder-lo introduir amb garanties al Codi Civil de Catalunya, generalitzant els seu ús més enllà de l'accés a l'habitatge, entregant al ple de la Comissió de Codificació el text de 17-12-2012. Des de llavors, la proposta va seguir els tràmits habituals de tot projecte de llei, fins que es van aprovar al Parlament de Catalunya en sessió de 23-7-2015.

Finalment, quant a l'ús per part de l'Administració, bàsicament ens remetem al que més avall es tracta sobre la presència de les TI en el Pla pel Dret a l'Habitatge de 2014. No obstant, afegim a continuació quines són les polítiques públiques desitjables que es pretenen aconseguir amb les TI, que queden resumides a la Taula 2.

Objectius	Propietat compartida	Propietat temporal
Reduir l'estoc d'habitatge i reactivar el sector	Permetre anar venent parts d'habitatges en lloc d'habitatges sencers	Vendre habitatges per períodes de temps ajustats a les necessitats de cada persona
Adaptar-se als problemes de liquiditat de les entitats de crèdit	Préstecs més petits: depenen del percentatge adquirit	Préstecs més petits: depenen del temps de la tinença
Evitar el sobreendeutament de les famílies	Concedir préstecs més petits i responsables. Potenciar la cultura de l'estalvi	
Crear un context favorable a l'endeutament responsable i al crèdit responsable	Adquisició progressiva del 100% de l'habitatge	Planificació de la real necessitat de l'habitatge en base al temps
Flexibilitzar l'accés a l'habitatge	Aconseguir un <i>continuum</i> de tinençes que s'adapti a totes les possibilitats familiars	
Tinença segura però flexible	Quan més es necessita (ex. jubilació) es pot tenir tot l'habitatge i mentrestant es va fent patrimoni	Durant la tinença s'esdevé ple propietari de l'habitatge i reverteix al propietari originari quan ja no es necessita

En habitatge social, fórmules no massa oneroses, donadla conjuntura actual	L'Administració pot finançar més la part de renda	L'Administració pot vendre temporalment amb vocació de restitució i reutilització del parc d'habitatges
--	---	---

Taula 2. Objectius de les polítiques d'habitatge en relació amb la propietat compartida i la propietat temporal. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre).

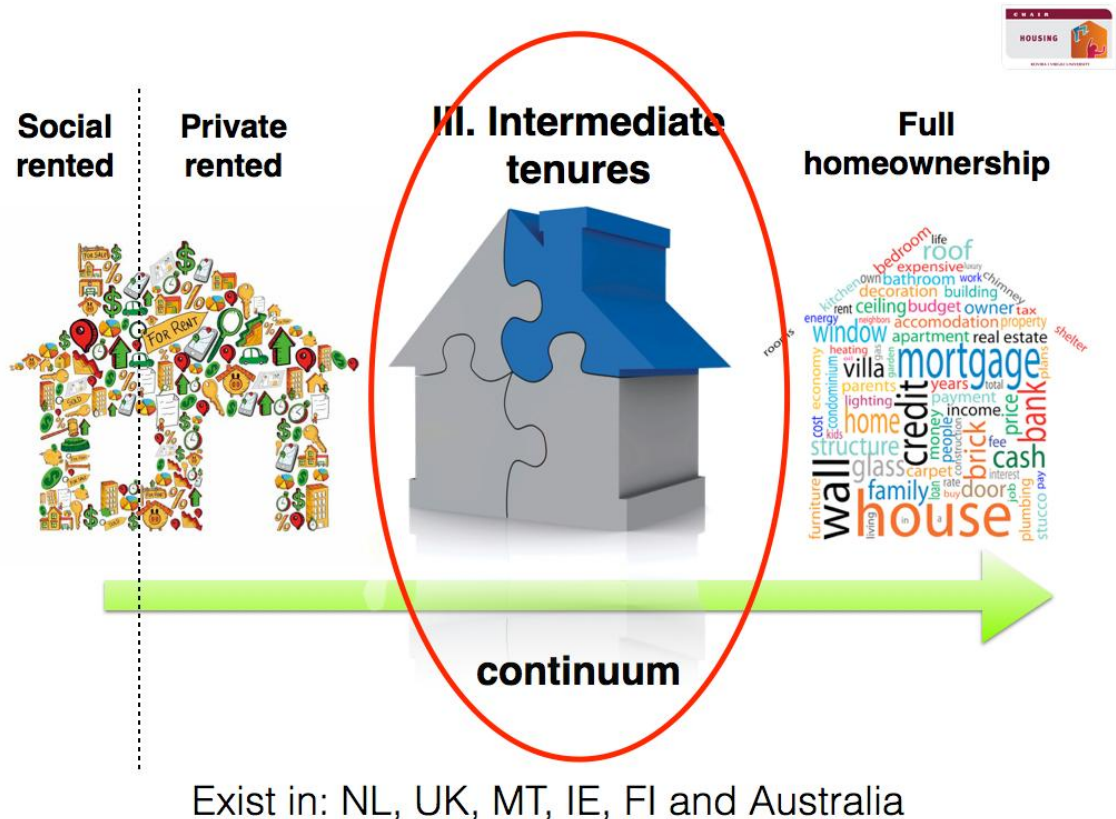
El *continuum* de formes de tinença de l'habitatge és un element essencial per a poder oferir un tipus de tinença adequat per a les necessitats de cada família, de manera que aquestes no s'hagin de conformar amb tinences no desitjades (com el lloguer, segons hem vist *supra*) o s'hagin de sobreendeutar (com ha succeït amb la propietat absoluta). Si bé això es pot aconseguir per diverses vies, com per exemple, amb sistemes de lloguer protectors amb el llogater complidor i protectors del propietari si el llogater és incomplidor, com succeeix a Alemanya, Suïssa i Àustria⁴⁹, que possibilita un mercat de lloguer ampli, sa, estable i assequible per a tothom fins al punt que no hi ha la necessitat de l'existència d'habitatge públic (a Alemanya, per exemple), aquest no és, avui per avui, el cas en el nostre sistema.

I això no és així només perquè no siguin aquestes les condicions del nostre mercat de lloguer ni de la normativa de lloguer, sinó perquè és necessari que es desenvolupin en un context d'Estat Social fort⁵⁰. De manera que també ha de ser possible fer-ho deixant el lloguer com una forma d'accés a l'habitatge residual (el que ha estat sempre a Espanya des dels anys 60 del s. XX i és en la immensa majoria de països europeus) i intercalar entre l'habitatge social, el lloguer i la propietat unes formes de tinença que participin de característiques desitjables del lloguer (flexibilitat i assequibilitat) i de la propietat (estabilitat), com són les tinences intermèdies. En aquest sentit, la PC està present als

⁴⁹ NASARRE AZNAR, S. "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo" cit. pàgs. 221 i ss.

⁵⁰ CASTLES, F. G. I FERRERA, M. "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?", *South European Society and Politics*, vol. 1:2, 1996, pàg. 163 a 185. Els autors vinculen habitatge en propietat no només amb la certesa en la tinença sinó en un mecanisme d'estalvi per a la jubilació (pàgs. 164 i 165) i destaquen la xarxa familiar com a efectiu mecanisme per a protegir els seus membres (pàg. 181).

Països Baixos, el Regne Unit, Malta, Irlanda, Finlàndia i Austràlia⁵¹. La Figura 2 mostra aquest *continuum*.



(c) Sergio Nasarre, 2015

Figura 2. El *continuum* en les formes de tinença. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre).

2.4. Part II. Explicació de regulació de les figures

L'EM segueix amb una somera explicació dels elements principals de les dues figures. Així:

- a) De la PT en destaca que confereix durant la seva durada un poder jurídic idèntic al propietari ordinari (després a l'art. 547-1 CCC); que el titular successiu té un dret de reversió (dret a recuperar el bé acabat el termini) amb contingut econòmic però que no li permet interferir en la PT (art. 547-7 CCC, que li permet alguna actuació en ares al

⁵¹ Més detalls a NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, València, 2015, pàg. 776 a 826. pàgs. 791 i ss.

manteniment del valor de l'immoble). El termini ha de ser cert i determinat i entre 10 i 99 anys (art. 547-4 CCC).

- b) Quant a la PC, en destaca l'adquisició progressiva de quotes de domini (art. 556-1 CCC), que es configura com a dret "inherent a la institució" o "consustancial a la figura", indicant que a major quota de titularitat, menor contraprestació dinerària a satisfer (art. 556-7), que fins i tot, es pot imputar al pagament de la següent quota a adquirir. Estableix, a més, una relació entre gaudi de facultats dominicals pràcticament en exclusiva pel propietari material i, a canvi, ha de satisfer totes les despeses i impostos (art. 556-6, que n'assenyala algunes excepcions). Finalment, dóna el següent exemple per al cas d'habitatge, representat a la Figura 3:

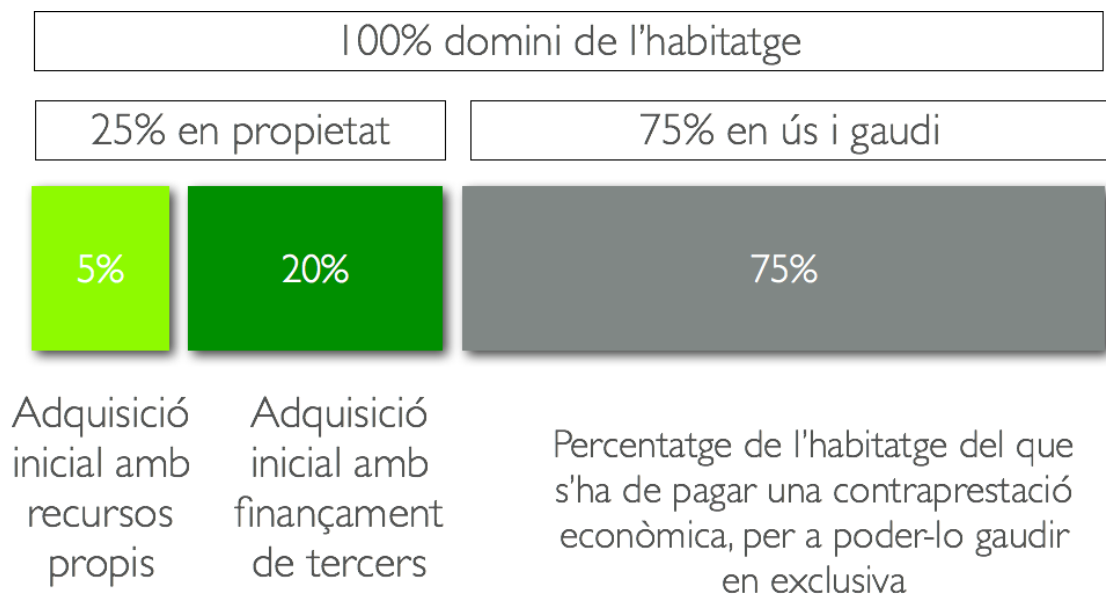


Figura 3. Model estàndard de PC catalana en adquisició d'habitatge, conforme a la Llei 19/2015. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre)

Aquest model, totalment optatiu i present a l'EM amb una finalitat purament pedagògica en relació a l'accés a l'habitatge, donada la novetat de les figures, permet mostrar els següents aspectes. Primer, que en tota adquisició dominical en la qual es requereixi un finançament de tercers és important que hi

hagi una aportació de recursos propis del comprador, no només per la lògica comercial arrel especialment de la crisi de 2007, sinó en consonància amb l'art. 18 Directiva 2014/17/UE i l'art. 263-2 Llei 20/2014 (modificació Codi de Consum de Catalunya) que requereix certa possibilitat de que el deutor hipotecari pugui repagar el préstec que sol·licita, el que legitima a exigir-li uns mínims d'aportacions pròpies que impliquen, a la seva vegada una moderació del *loan-to-value*, no fent el préstec tant arriscat i, per tant, onerós. Segon, que no hi ha inconvenient en obtenir finançament de tercers per anar obtenint cadascuna de les quotes, per exemple, a través de préstecs hipotecaris sobre dites quotes. I, tercer, que la contraprestació dinerària té com a finalitat retribuir adequadament al venedor donat que se li concedeix l'ús i gaudi de l'immoble en exclusiva al comprador (art. 556-4.2 c) CCC), independentment de la quota que hagi adquirit fins al moment. Per tant, la contraprestació, com s'ha dit, anirà en relació a la part que encara no tingui.

2.5. Part II. Alguns exemples del seu ús

L'EM en mencionen els següents:

- a) Que es pot constituir una PC sobre una PT. Amb la finalitat d'aconseguir el màxim fraccionament del domini i per tant millorant la seva assequibilitat *per se*, es preveu expressament a l'art. 556-2.2 CCC. També l'art. 547-6.4 CCC permet transmetre una PT de menor durada sobre una altra PT.
- b) Que és possible establir un règim de *mortgage-to-equity*⁵². En aquest sentit, és ara possible per a un deutor hipotecari d'habitatge en propietat ordinària que es veu amb dificultats econòmiques pactar amb l'entitat de crèdit una "dació en pagament" parcial per la qual pot continuar a l'immoble en règim de PC, de manera que serà propietària de la part equivalent del préstec hipotecari que ja hagi amortitzat i per

⁵² Veure LONDON SCHOOL OF ECONOMICS. *Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal bankruptcy, datio in solutum of mortgages, and restrictions on debt collection abusive practices*, Londres, 2012, i NASARRE AZNAR, S. (dir.), "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 795.

la resta pagarà la contraprestació dinerària corresponent, amb el dret inalienable a seguir adquirint parts de l'immoble de manera que s'aconsegueix: evitar el sobreendeutament de la família, el seu desnonament, que mantingui una tinença estable, que el banc no s'hagi de quedar amb un actiu que no desitja i que, progressivament, el deutor pugui aconseguir ser el que desitjava, propietari. Aquest mecanisme ha estat recomanat en les conclusions sobre "Desnonaments i sensellarisme" per a la Comissió Europea⁵³. Veure, en aquest sentit, el comentari a l'art. 547-5 CCC *infra* i veure també la DA 1a.2 que, inclosa en el darrer moment del tràmit parlamentari, evidencia la importància d'aquesta utilitat assenyalant que: "2. Les administracions públiques han de negociar amb les entitats de crèdit perquè els habitatges en procés d'execució hipotecària es transformin en propietat temporal o compartida tenint en compte les quantitats amortitzades per l'adquirent". Aquesta DA estén la possibilitat d'acordar transformar, doncs, una propietat ordinària d'un deutor morós en una PT que pugui assumir.

- c) Que és possible pactar convertir un lloguer en una PT, el que permetrà més estabilitat al llogater i reduir els costos al propietari, assegurant-se un "llogater reforçat" per anys. Diversos ordenaments jurídics europeus distingeixen entre el règim de lloguers curts i el de lloguers llargs, com per exemple Anglaterra amb els *short leases* i els *leaseholds*⁵⁴. En aquest sentit, els *leases* poden ser de llarga (*long leases*, constituïts per 99 o 999 anys) o de curta durada (*short leases*, que són aquells de menys de set anys)⁵⁵ En aquest últim cas, els *leases* prenen per defecte la forma de *shorthold tenancies* des de 1997, que són una submodalitat de les *assured tenancies*. Les primeres donen menys seguretat jurídica als seus titulars doncs el

⁵³ EU Pilot Project - Promoting Protection of the right to housing. Homelessness prevention in the context of evictions, cit.

⁵⁴ SPARKES, P. *A new landlord and tenant*, Hart Publishing, Oxford i Portland, 2001. pàg. 17 a 33.

⁵⁵ BRIGHT, S. *Landlord and Tenant Law in Context*, Hart Publishing, Oxford i Portland, 2007. pàg. 6. Els *medium term leases* tenen una durada fins a 21 anys.

propietari pot donar per finalitzat el contracte sis mesos després de la seva formalització amb un preavís de dos mesos (veure *sections* 96 i següents de la *Housing Act* de 1996⁵⁶). Això no succeeix a les *assured tenancies*, on el propietari (*landlord*) ha de provar davant el jutge que hi ha una raó suficient per portar a terme el desnonament (per exemple, impagament de les quotes o danys a la propietat). Encara que en ambdós tipus de *lease* (curta i llarga duració) podem parlar de *property rights* o drets de propietat limitats en el temps, la possibilitat de constituir una hipoteca (*mortgage*) o d'obtenir un guany patrimonial gràcies a la seva venda és més teòrica que pràctica en els *leases* de curta duració, donat que el valor patrimonial del dret és poc significatiu en comparació amb els *leases* de llarga durada, on el *leaseholder* reté quasi la totalitat del valor patrimonial de la finca (de fet, ha de fer una forta inversió en l'adquisició del *leasehold*)⁵⁷. A Bèlgica es regulen quatre classes de contractes: l'estàndard, que s'aplicarà en defecte de pacte (9 anys), de curta durada (com a màxim 3 anys), de llarga durada (d'entre 9 i 99 anys), i vitalicis.⁵⁸ En el Dret suís s'admeten contractes de curta i llarga durada (sense termini fix), inclús vitalicis, la diferència és que en els contractes de llarga durada, a més de resoldre per les causes ordinàries també es podrà fer, extraordinàriament, per una justa causa quan es consideri que el termini pactat és tan ampli que l'execució del contracte es considera inconcebible donat el temps que es trigaria fins poder resoldre ordinàriament el contracte de lloguer (art. 266.g CO).⁵⁹ A Alemanya no s'exigeix un termini mínim o màxim de lloguer, sinó que es distingeix

⁵⁶ Chapter 52.

⁵⁷ Efectivament, aquí “the long residential lease is typically granted for terms of 99, 125 or 999 years and a substantial premium will be paid to purchase this interest, similar to the amount that would be paid to buy a freehold interest. Here is the lease that will have a significant capital value, rather than the reversion. Indeed, the leaseholder will usually perceive himself as the ‘owner’ of the property, as a purchaser rather than a tenant”, veure BRIGHT, S. *Landlord and Tenant Law in Context*, cit. pàg. 6.

⁵⁸ Art. 3 § 1, 6 i 8 Housing Rent Act 1991.

⁵⁹ WEHRMÜLLER, A. “National Report for Spain”, *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, 2014, http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf (visitat 21-10-2015). pàgs. 83, 84 i 122.

entre contractes de lloguer amb termini determinat, que només es poden constituir per causes taxades (perquè el propietari necessitarà l'habitatge per a sí mateix, quan es lloga a un empleat de l'arrendador o es preveu realitzar obres que impediran la continuació del lloguer - § 575 (I) BGB) o bé, es constitueixen per un període de temps indefinit (secció § 542 BGB). Encara que els contractes de lloguer amb termini determinat normalment tenen la finalitat de donar una resposta habitacional curta, es reconeix la possibilitat de formalitzar contractes amb durada superior a trenta anys (§ 575 (I) i § 544 (2) BGB) i per tota la vida del llogater (§ 1093 BGB).⁶⁰

Algunes aplicacions des d'una perspectiva d'habitatge són:

- a) Família que s'ha de traslladar a una ciutat gran per treball. No té necessitat ni de llogar ni de comprar un habitatge per sempre sinó que, si té vocació de tornar a la seva població quan es retiri, tenint en compte l'edat d'emancipació de la població espanyola al voltant dels 29 anys⁶¹, tindrà una vida laboral d'uns 38 anys, que és el temps pel que pot comprar l'habitatge, al temps que la resta l'estalvia per poder adquirir un habitatge a la seva població arribada la seva jubilació.
- b) Aquell progenitor que té només un immoble però més d'un fill. No hi ha inconvenient en deixar-los-hi diverses propietats temporals successives en herència (l'art. 547-6.4 CCC), concedint-li el dret de reversió al més necessitat.

⁶⁰ CORNELIUS, J. I RZEZNIK, J. "National Report for Germany", *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, 2014. Disponible a: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf (visitat 21-10-2015). pàgs. 128 a 130.

⁶¹ EUROSTAT. *What it means to be young in the European Union today*. Abril 2015. Disponible a: <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/6783798/1-16042015-AP-EN.pdf/5d120b02-c8df-4181-9b27-2fe9ca3c9b6b> (visitat 6-11-2015). D'acord amb l'INE, "uno de cada tres de las 6.353.800 personas entre 25 y 34 años todavía no se ha independizado. Lo más frecuente es que vivan con sus dos padres o con alguno de ellos (32,8%), en pareja con hijos (28,2%) y en pareja sin hijos (19,2%)", Encuesta Continua de Hogares, 10 d'abril 2014. Veure resum a: http://www.ine.es/ss/Satellite?L=es_ES&c=INECifrasINE_C&cid=1259944407896&p=1254735116567&pagename=ProductosYServicios%2FINECifrasINE_C%2FPYSDetalleCifrasINE (visitat 6-11-2015)..

- c) Les Administracions Públiques es poden desfer temporalment d'immobles de la seva titularitat però que no utilitzin, per a recuperar-los després, sense perdre'n la titularitat definitiva⁶².
- d) Persona que rep en herència un pis (o n'adquireix un per a invertir) però no confia en el lloguer⁶³. El podrà vendre temporalment, preveient, per exemple, que el seu fill d'ara 1 any, el podrà necessitar als 32 anys. Amb això aconseguirà eixugar (totalment o parcial) la hipoteca de casa seva.
- e) Aquella persona/parella que no desitgi tenir fills (o aquests clarament no necessitin/vulguin el seu habitatge), ja no necessita optar pagar per un immoble indefinidament al que no li troba sortida després de la seva mort ni estar vivint de lloguer si no ho desitja, doncs podrà adquirir l'habitatge només pel número d'anys amb cert escriu en relació a la seva expectativa de vida.
- f) Adquisició de segones residències de manera temporal, amb finalitat vacacional (pel temps que es prevegi que l'hagi d'utilitzar la família, per exemple, fins que es prevegi que els fills vulguin venir) o amb finalitat de que l'ocupi un fill a la ciutat on fa els seus estudis superiors i on previsiblement passarà els primers anys professionals.
- g) Política d'habitatge del *pepperpotting* per a evitar la guetificació. Possibilitat *per se* de poder mixturar en barris i inclús en edificis a propietaris de tot tipus d'ingressos, gràcies tant a la PC com a la PT. Així, a una mateixa escala hi poden haver propietaris ordinaris, aquells que només tenen el 10% de l'immoble o aquells que el tenen per 10

⁶² Veure'n la discussió a PÉREZ RIVARÉS, J. A. "La «propiedad temporal» o «leasehold», posible fórmula para facilitar la inversión privada en inmuebles ocupados por la Administración", *Diario La Ley*, núm. 7930, 2012. pàg. 1.

⁶³ L'estat de l'habitatge és un dels principals motius pels quals molts habitatges buits no es posen en el mercat privat de lloguer. En aquest sentit, molts arrendadors no volen llogar el seu habitatge perquè la legislació actual no li dona la seguretat necessària a l'hora de reclamar la renda pendent si l'arrendatari no compleix amb les seves obligacions. Per aquest motiu, l'arrendador no té l'expectativa i la confiança de rebre unes rendes suficients durant la vigència del contracte de lloguer per a poder mantenir l'habitatge en bon estat, veure MOLINA ROIG, E. "National Report for Spain", *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, 2014, pàg. 191. Disponible a: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SpainReport_16092014.pdf (visitat 21-10-2015).

anys. Donada la major assequibilitat de les TI, això no és possible només en base a la propietat ordinària (ex. sobreendeutaments, guetificació per ingressos) i lloguer (inestabilitat, manca d'implicació en la comunitat, cura de l'habitatge, etc.⁶⁴).

- h) Per a donar resposta al mode de tinença d'habitatges modulars, que s'amplien i encongeixen segons canvien les necessitats de la família⁶⁵, en cicles vitals de 5 anys en 5 anys (individual, matrimoni/parella estable, nens, avis, marxen nens, marxen avis).
- i) Evitació de la gentrificació: famílies amb ingressos mitjans per a que puguin tornar a viure en barris centrals regenerats, doncs no caldria que comprassin el 100% dels mateixos, sinó que els podrien comprar progressivament amb entrades modestes, gràcies a la PC, o per temps limitat, mitjançant la PT.
- j) La figura 4 mostra les possibles famílies *target* de les TI⁶⁶, com podrien ser les monoparentals, mileuristes/bimileuristes, famílies en lloguer que volguessin més estabilitat i menys dependència del propietari (al voltant del 80% dels actuals llogaters, com hem dit), famílies sobreendeutades, joves que desitgen emancipar-se, professionals amb poca estabilitat o remuneració, etc.

⁶⁴ La disminució del període de protecció de cinc a tres anys a la LAU 1994 a 2013 provoca que l'arrendatari sigui reacci a portar a terme en la propietat cap millora durant aquest termini, el que hauria fet segurament amb un període més llarg, veure CARRASCO PERERA, Á. "Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4/2012, pàg. 118 a 134. pàg. 135. Respecte a la relació entre la falta de capacitat de realitzar obres de conservació i millora dels habitatges llogats i la falta de cura d'aquests, veure: EASTHOPE, H. "Making a Rental Property Home", *Housing Studies*, vol. 29, núm. 5, 2014, pàg. 579 a 596, pàg. 580; INURRIETA BERUETE, A. *Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional*, Fundación Alternativas, 2007. pàg. 15. Finalment, en relació a la menor implicació en la comunitat i en la cura de l'habitatge dels llogaters, veure BOZALONGO, A. "Problemas económicos de las comunidades para la conservación de la finca", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, cit, pàg. 349 a 355.

⁶⁵ Ja existeixen empreses que ofereixen aquest tipus d'habitatge, com IDM, <http://www.idmmodular.com/la-empresa/idi/>; veure també <http://www.nomoconcept.com> (visitat 10-11-2015).

⁶⁶ En recerca, gràcies al projecte R2B - Valorització del coneixement 2015 de la Universitat Rovira i Virgili (Ref. 2015R2B-04).

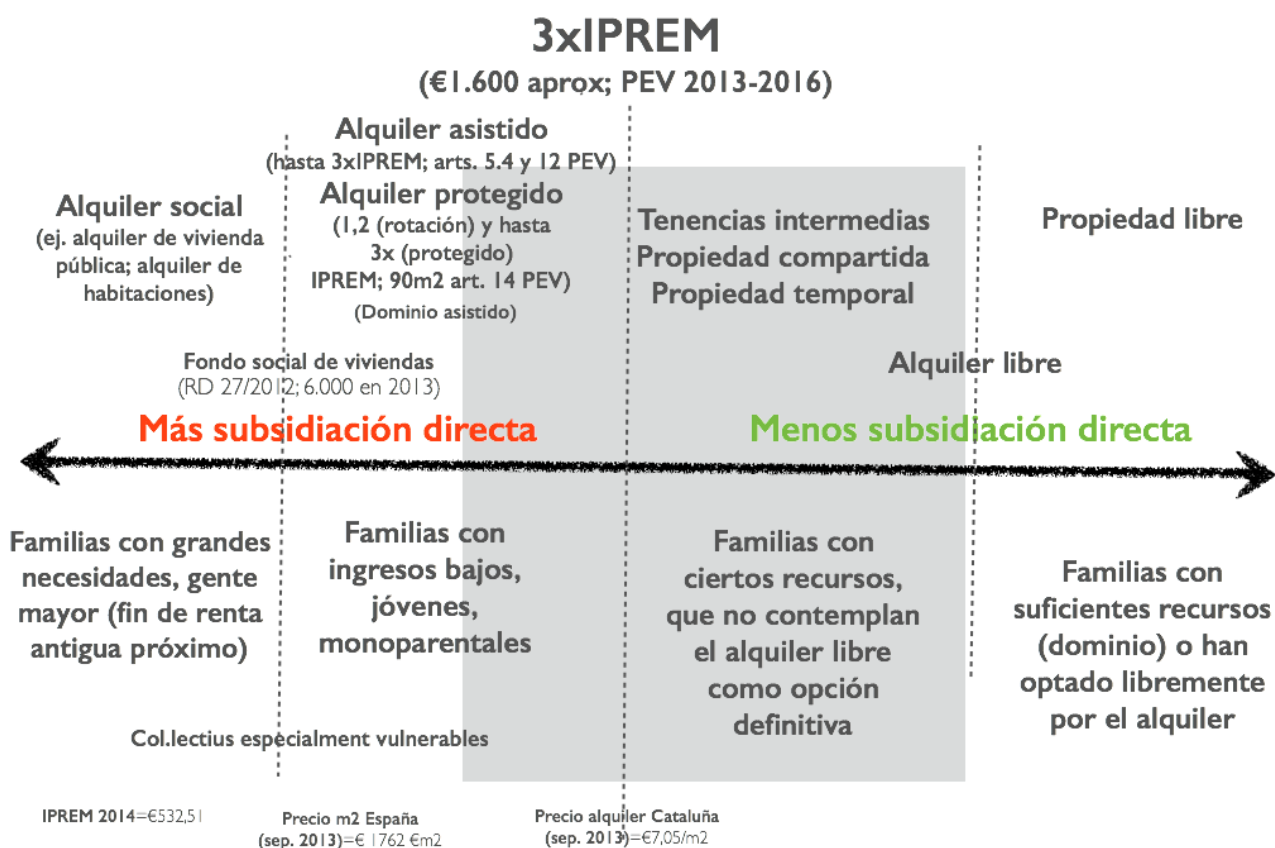


Figura 4. Continuum amb ingressos i famílies target. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre).

COMENTARIS A LA PROPIETAT TEMPORAL

ART. 547-1. CONCEPTE DE PROPIETAT TEMPORAL

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 a l'anomenat titular successiu.

1. Antecedents

Aquest precepte es remunta al WP7 en el seu art. 557-1 on ja apareixia el concepte de "propietari temporal" (que apareix ara a l'art. 547-6 CCC però no en aquest 547-1). El contingut dominical ve fixat per un termini "cert i determinat" i només hi concorre una titularitat a la vegada (el ara denominat titular successiu "deixa de ser propietari" mentre duri la PT en favor del propietari temporal). Finalment, el "trànsit" del que parla ara l'art. 547-1 CCC en acabar la PT ja constava a l'art. 557-3 WP7, on es parlava de "reversió".

Quant a la manera com hom pot arribar a tenir una PT, la asèptica redacció d'aquest precepte ("confereix") coincideix amb la idea "d'adquirir" de l'art. 557-1 WP7, però, com es veurà, hi ha una important diferència. Mentre l'art. 557-1.3 WP7 parlava de "constitució" de la PT, l'art. 547-4.1 CCC parla, més adequadament, de "transmetre", en tant que la PT no es "constitueix" pròpiament sinó que passa d'unes mans a unes altres, es "transmet" (art. 541-1 CCC: la propietat "s'adquireix"; veure també l'art. 609 CC que es refereix a adquirir i transmetre). Ens remetem al comentari de l'art. 547-4 CCC per a més detalls.

Una diferència important entre el WP7 i el text definitiu va ser la col·locació sistemàtica de la institució. Mentre al WP7 es proposà que formés part d'un capítol especial dins del Títol V del llibre 5è CCC, és a dir, com un tipus de "comunitat", la ubicació definitiva ha estat al Títol IV, en el dret de propietat. Amb coherència, la definitiva ubicació al CCC dóna més èmfasi a la idea de que mai coexisteixen dos propietaris sobre el mateix bé (per tant no pot ser una

comunitat), mentre que el WP7 partia, igual que succeeix en dret anglès on coexisteixen *freehold* i *leasehold*⁶⁷, de que la regulació havia d'ordenar la existència de dos o més titularitats (una absoluta i una temporal o, inclús, una temporal i diverses sub-temporals), és a dir, una distribució de drets i obligacions dels implicats, donat que alguns d'aquests sí poder existir durant la titularitat de l'altre o dels altres (veure art. 547-7 CCC).

Per últim, al WP7 a l'ara "propietari successiu" (el que transmet la PT al propietari temporal), se li denominava "propietari original" (art. 557-1 WP7). Al text final de la Subcomissió de Drets Reals de 21-12-2012 se li denominà "titular de l'expectativa", apareixent ja el nom final a l'Avantprojecte de Llei sotmès a audiència pública de 7-2-2014. Potser aquest canvi de nom vol distanciar al titular successiu d'un mer titular d'una expectativa (art. 231-15 CCC, quant als béns adquirits amb pacte de supervivència i art. 451-2.1 CCC), que usualment es caracteritza per la seva incertesa⁶⁸, quan realment el titular successiu té la certesa de que recuperarà el bé.

2. Interpretació

En primer lloc, donada la col·locació sistemàtica del projecte dins del CCC, a un nou Capítol VII del Títol IV del Llibre 5è del Codi civil de Catalunya, la PT és un tipus de propietat, descartant-se que es pugui tractar d'un tipus de comunitat (a diferència del que succeeix amb la PC, art. 556-1 CCC), tot i la presència d'alguns drets del titular successiu durant la vida de la PT, com els que apareixen a l'art. 547-7 CCC. De fet, mentre el propietari temporal ho és, el titular successiu no ho és i, per això, és successiu, perquè és el que segueix al propietari temporal.

Tot i això, aquesta denominació de "titular successiu" pot dur a equívoc, donat que s'utilitza en un altre sentit, per exemple, en seu de donacions amb

⁶⁷ SIMÓN MORENO, H. *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, cit. pàgs. 60 i ss.

⁶⁸ Veure, en aquest sentit, DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2015. pàg. 158.

clàusules de reversió a l'art. 531-19.5 CCC al referir-se als titulars successius respecte del donatari abans de la reversió, que no al donant o un altre afavorit per la reversió, com resulta en aquest art. 547-1 per a la PT que sí es refereix a aquell que va transmetre la PT (el "propietari originari" del WP7) o a qualsevol altre a qui li hagi estat transferit el dret a recuperar (art. 547-7 CCC), sense els límits de la reversió en la donació de l'art. 531-19.1 CCC.

La PT ve configurada com un "dret de propietat" (igual que l'encapçalament del Títol IV i la literalitat de l'art. 541-2 CCC) però aquest dret ve qualificat com a "temporal", és a dir necessàriament limitat en el temps, de manera que la fixació d'un termini en les condicions de l'art. 547-4.4 CCC és imprescindible per a l'existència d'una PT, doncs la durada el configura i li dona naturalesa. Succeeix igual que a d'altres drets on el temps és essencial, com el dret de superfície⁶⁹ (art. 564-1 CCC): si no existeix, no hi pot haver PT (art. 547-4.3 CCC).

Per tant, la PT no és un dret real limitat en cosa aliena sinó que és propietat (dret ple en cosa pròpia) i, per tant, no hagués calgut, per exemple, limitar-la necessàriament a 99 anys (com la superfície –art. 564-3.2 CCC-, l'usdefruit a favor de persona jurídica –art. 561-3.4 CCC- o el drets reals d'aprofitament parcial –art. 563-2.4 CCC-) o exigir un inventari en la transmissió (que hagués hagut de quedar a l'arbitri de les parts). El que sí queda clar de l'art. 547-3.2 CCC és que el fideïcomís, les donacions amb clàusules de reversió, la superfície o d'altres que impliquin temporalitat de drets, es regeixen pel seu propi règim, per tant deixant clar que són situacions diferents de la PT; per exemple, mentre que per regla general el fiduciari no pot alienar per ell mateix el bé, requerint normalment el consentiment del fideïcomissari (art. 426-41 CCC), el propietari temporal sí ho pot fer (art. 547-6.2 CCC). El dubte que

⁶⁹ En aquest sentit, la doctrina ja havia configurat el dret de superfície regulat a l'art. 1 de la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent (DOGC 18 gener 2002, núm. 3556) com un "derecho esencialmente temporal", el que també es pot mantenir en la nova regulació del CCC donat que l'escriptura pública mitjançant la qual es constitueix el dret s'ha de fer constar la duració del dret, que no pot superar en cap cas els 99 anys. Veure MARTÍNEZ DIEZ, R. "Derecho de superficie: aspectos prácticos", *La Notaría*, núm. 9-10, 2003, pàg. 61 a 70., pàg. 63; i DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2012. pàg. 306 a 308.

roman és si, en cas de que aquesta normativa no sigui suficient, si es podria aplicar a la situació d'interim, és a dir, mentre dura el dret temporal, supletòriament la regulació de la PT. Per exemple, què és el donatari sotmès a termini de reversió mentre no es dona la reversió? Quin és el seu règim i quines les seves limitacions en aquest període? Per exemple, se li podria exigir un inventari per a garantir unes mínimes condicions de reversió, o tindrà el donant algun dret de rescabament si li retornen la cosa en condicions deficientes per culpa del donatari temporal, com a l'art. 547-7.3 CCC? És més, quina diferència hi ha entre una donació amb clàusula de reversió sotmesa a termini cert i determinat i una PT transmesa per donació (531-7 CCC via art. 547-4.1 i 2)?

Durant el temps que existeixi la PT, el propietari temporal tindrà els mateixos drets que fixa per a la propietat ordinària l'art. 541-1 CCC (art. 547-3) és a dir "el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne", com també les seves obligacions (ex. funció social de l'art. 541-2, restriccions dels arts. 545-1 i ss., relacions de veïnatge dels arts. 546-1 i ss, etc.). No obstant això, hi ha una sèrie de restriccions al PT vinculades exclusivament a la temporalitat i, com aquesta existeix, també per l'existència d'un titular que el succeeixi forçosament després d'acabar el termini (art. 547-6 CCC) i que, en principi, no es troben a la naturalesa i contingut del dret de propietat de l'art. 541-1 CCC com són⁷⁰:

- a) A la transmissió de la PT s'ha d'acompanyar un inventari dels béns que, si s'escau, l'integren (art. 547-4.4 CCC); en acabar-se la PT, també (art. 547-10.3 CCC). Això és típic d'institucions temporals (arts. 1581 CC i 561-3 i 4 CCC), per exemple, en cas de l'usdefruit (art. 561-7 CCC) i a l'arrendament urbà és habitual si l'habitatge s'entrega amb mobles⁷¹.
- b) Les alienacions i els gravàmens de la PT queden limitats pel temps que duri (art. 547-6.2 CCC). Aquest límit s'ha de posar en relació amb l'art. 547-7.2 CCC quan diu que: "Els actes i els contractes no

⁷⁰ Sens perjudici de remetre'ns per a més detalls als corresponents comentaris dels articles.

⁷¹ Veure model contractual de l'OCU a <http://www.ocu.org/vivienda-y-energia/alquiler/modelos/contrato-de-arrendamiento-de-vivienda458474> (visitat 7-11-2015).

consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat temporal no el perjudiquen”.

- c) El titular successiu pot exigir al propietari temporal que faci obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora més del 50% (art. 547-7.3 CCC). Aquest precepte compleix, al menys, dues funcions:

- Primer, allunya a la PT de l'arrendament urbà (només excepcionalment el llogater pot fer obres) i del principi del *salva rerum substantia* de l'usdefruit (art. 561-2.1 CCC), donat que només tindrà lloc si es produeix una malmesa molt important de l'immoble de manera culpable o dolosa, és a dir, pràcticament que afecti a l'existència de la cosa. Això està d'acord en què el propietari temporal és més que un usufructuari i, per tant, les seves facultats d'ús i gaudi de la cosa han de ser majors, de fet, iguals que les d'un propietari ordinari (també amb les seves limitacions, per exemple, de funció social de la propietat i de relacions de veïnatge) amb només aquest impediment afegit i derivat de la temporalitat.

- I, segon, impedeix que l'Administració Pública el pugui declarar en estat ruïnós i, ulteriorment, s'hagi d'enderrocar. D'aquesta manera, l'art. 198.2 b) RDL 1/2010⁷², del text refós llei urbanisme de Catalunya, assenyala que “si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús” es declararà l'immoble en estat ruïnós. No obstant, s'ha de posar de rellevància que aquest precepte fa referència al 50% del valor de les obres en relació al valor de reposició de l'immoble i no en relació al valor de l'immoble actual (com ho fa l'art. 547-7.3 CCC i com ho feia l'art. 247 RD 1/1992, de 26 de juny, de sòl⁷³) i, per tant, el RDL 1/2010 normalment actuarà després⁷⁴ de quan el titular successiu pugui

⁷² DOGC 5 agost 2010, núm. 5686.

⁷³ BOE 30 juny 1992, núm. 156. El precepte va ser declarat inconstitucional per STC 20/3/1997 (RTC 1997\61).

⁷⁴ Així, si degut a l'obsolescència, l'immoble valia 1.000€ euros i les obres costaven 501€ es podia declarar ruïna; amb la normativa catalana, si el valor de reposició del mateix immoble (construir-hi un de nou al seu lloc) és de 1.500€ (la diferencia de 500€ és l'obsolescència que

actuar reclamant fer obres o, en el seu defecte, extingint la PT. Així, la disposició de l'art. 198.2 b) RDL 1/2010 només serà efectiva si el titular successiu de la PT no actua abans i depenent, bàsicament, de l'estat i l'obsolescència de l'immoble i les causes del deteriorament en qüestió. Per tant, és una espècie de "tanteig legal" a favor del propietari successiu abans de que actuï l'Administració Pública que, fixat el moment en el 50% de pèrdua de valor del bé (immoble pel cas que ens ocupa), si el propietari no fa les obres necessàries, la PT queda extingida (art. 547-9 b) CCC) i les pot fer el titular successiu i així evitar la declaració de ruïna.

- d) Responsabilitat per danys causats al bé en PT pel propietari temporal amb culpa o dol davant del titular successiu (art. 547-10.2 CCC), en la línia del règim de deteriorament o pèrdua en el posseïdor de bona fe desposseït de l'art. 522-5.1 CCC.
- e) Règim de liquidació possessòria de l'art. 547-10.3 CCC: "Les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu". Aquest règim s'ha de coordinar amb el dels arts. 522-3 (fruits) i 522-4 (despeses) de la liquidació possessòria però, en qualsevol cas, en constitueixen dret especial, igual com succeeix en la liquidació possessòria en l'arrendament urbà (ex. arts. 1563 y 1564 CC i arts. 21 i 27 LAU).
- f) Finalment, com a règim voluntari, es pot pactar un dret d'adquisició preferent del titular successiu en relació al propietari temporal si aquest transmet onerosament la cosa (art. 547-5 c) CCC).

No obstant, la temporalitat de vegades aporta avantatges en relació a la propietat ordinària, com és la seva "fraccionabilitat". L'art. 547-6.4 CCC assenyala 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", el que facilita usos com els que hem explicat al comentari de l'EM

duu a la pèrdua de valor), només les obres que costin 751€ poden donar lloc a ruïna. El PT podrà actuar quan les obres costin 501€ conforme a l'art. 547-7.3 CCC.

supra, és a dir, poder transmetre mortis causa un mateix immoble a diversos fills successivament.

Tal i com diu el precepte, el termini ha de ser cert i determinat. Sens perjudici del comentari a l'art. 547-4 CCC *infra*, si bé un termini pot tenir diverses modalitats, només a la *dies certus, certus quando*⁷⁵ se sap que el termini arribarà segur i quan ho farà és ha dir: ha d'existir, no pot quedar subjecte ni a condició ni a mode, no pot determinar-se per fets o persones aliens a les voluntats de les parts ni en un altre moment (l'art. 547-4.3 CCC quan diu "en el negoci jurídic d'adquisició hi ha de constar el termini cert i determinat de durada de la propietat temporal"). S'ha de tenir en compte que és la durada de la PT la que li dona el seu valor i funció jurídic-econòmica (és per la seva certesa de quan acabarà que el propietari successiu la vol transmetre, es fixa el preu, es pot hipotecar, s'aplica el règim de conservació i responsabilitat, garanteix la durada exacta i el seu gaudi total al propietari temporal, etc.). Per tant, l'exigència de la certesa i determinació del temps pot anar més enllà del que succeeix als arrendaments en el quals, per exemple, la renda habitualment es paga periòdicament (per tems usat) o la pròrroga forçosa i la tàcita reconducció tenen un temps limitat. Així, si bé l'art. 1543 CC (també el 9.1 LAU) requereix termini a l'arrendament (no pot ser perpetu ni indefinit; SSTS 27/6/1989⁷⁶, 9/5/2005⁷⁷ i 20/3/2013⁷⁸) admet, segons la jurisprudència, que el termini sigui determinat més endavant (STS 21-5-1958⁷⁹) o, inclús, que pugui finalitzar-se per les parts en qualsevol moment per denúncia o revocació unilateral (ex. l'arrendador pot reclamar-ne l'ús si necessita l'immoble per a ell o per a determinats familiars seus, art. 9.3 LAU).

Finalment, la idea de "fer trànsit" al final del termini de la PT està clarament inspirat al que succeeix en el fideïcomís successori (art. 426-1 CCC;

⁷⁵ Veure la classificació dels diferents tipus de terme a BERNARD MAINAR, R. *Curso de derecho privado romano*, 2a ed., Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, 2006. pàgs. 181 i 182.

⁷⁶ RJ 1989\6967.

⁷⁷ RJ 2005\3981.

⁷⁸ RJ 2013\3258.

⁷⁹ RJ 1958/2094.

l'art. 426-6.1 parla de “deferir”, és a dir, “cedir”⁸⁰) però, en lloc de l'herència o el llegat “d'arribar” al fideïcomitent (el que seria el titular successiu a la PT) a l'acabar el termini (o condició en els fideïcomisos, no a la PT) passa al fideïcomissari, doncs naturalment és una regla a aplicar-se a la successió (transmissió *mortis causa*).

El “trànsit” és essencialment gratuït (així també es dedueix del fideïcomís, arts. 426-1, 45 i 47 CCC), independentment del que s'estipula a l'art. 547-10.3 CCC sobre liquidació possessòria. Això ha de ser així, no només perquè no s'especifica cap cost a la normativa per als efectes de l'extinció de la PT (“l'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin”), sinó perquè estipular un cost al “trànsit” implicaria un enriquiment injust (art. 1895 CC), donat que el dret a recuperar és intrínsec en el titular successiu (arts. 547-1 i 7 CCC) i aquest té dret automàtic i legal a prendre possessió i al domini del bé (evitant que es converteixi en *res nullius*), el propietari temporal –cas de ser onerós- ha satisfet la quantitat equivalent al temps que ha estat propietari del bé i no per més (art. 547-4.1 i 3 CCC) i, a més, verificada l'extinció per qualsevol causa legal o contractualment prevista, en perd automàticament (*ex lege*) la propietat (art. 547-10.1 CCC).

3. Conclusió

L'art. 547-1 CCC assenta les bases i inspira a tota la regulació de la PT (10 articles), a més de poder servir de regulació supletòria a d'altres situacions de titularitat temporal, com la del donatari de donació amb clàusula de reversió a termini.

Conté tots els elements que són essencials a la PT, és a dir, que es tracta d'un tipus de propietat (ni dret real limitat en cosa aliena, ni una situació de cotitularitats, donat que mai el titular successiu i el propietari temporal

⁸⁰ Segons Diccionari Jurídic de l'Institut d'Estudis Catalans (<http://cit.iec.cat/DJC/default.asp>; 6-11-2015).

coexisteixen en relació a la cosa), limitada en el temps (no a condició ni mode, i aquest ha de ser cert i determinat) i que, finalitzar aquest, la cosa passa a ser automàticament i *ex lege* del titular successiu (podent, per tant, prendre possessió per ell mateix i sense previ tràmit).

Tot i així, durant la PT, el titular successiu té algunes facultats (exigir inventari quan recuperi la cosa, exigir fer obres de conservació, danys i perjudicis) i el propietari temporal té algunes limitacions (alienacions i gravàmens de la PT limitats pel temps de la PT, liquidació possessòria necessària) que no són pròpies del dret de propietat que el propietari temporal té però que hi han de ser donada la limitació temporal d'aquest domini.

4. Clàusules tipus al contracte

Al contracte hi haurà de figurar:

- a) Que la PT es transmet: “Per aquest contracte/acte⁸¹ el (nom titular successiu) transmet/ven/permuta/llega la propietat temporal del bé (identificació del bé moble o immoble) a (nom propietari temporal) a canvi de XXX€ [si és c-v]”.
- b) Que es fa per un nombre d'anys entre 10 i 99: “La propietat temporal té una duració de 10 anys/durarà fins el dia 7 de novembre de 2025”.
- c) Contingut i límits: “Durant aquest temps el (nom propietari temporal) serà propietari del bé a tots els efectes de la llei, inclosa la possibilitat d'alienar, gravar i hipotecar el bé per ell mateix durant el temps que duri, al temps que tindrà únicament les altres limitacions que aquesta li requereixi donada la temporalitat del seu dret. En cap cas tindrà el (nom titular successiu) dret a entrar a l'immoble ni a usar-lo ni tampoc disposar-ne ni gravar-lo durant el temps que duri la propietat temporal”.
- d) Fi de la PT i reversió del bé: “Extingida la propietat temporal per qualsevol causa prevista a la llei (o contractualment disposada), el bé

⁸¹ Ex. donació, llegat, compra-venda, etc.

farà trànsit automàticament al (nom propietari successiu), qui esdevindrà el seu propietari i en podrà prendre possessió per ell mateix. El propietari temporal haurà d'entregar la cosa al titular successiu en un termini de 24 h. des del darrer dia de duració de la propietat temporal en bones condicions de conservació”.

ART. 547-2. OBJECTE

Poden ser objecte de la propietat temporal els béns immobles. També ho poden ser els béns mobles duradors no fungibles i que puguin constar en un registre públic.

1. Antecedents

El preàmbul de la Llei 19/2015 crea la PC i la PT amb la finalitat tant de facilitar l'accés a la propietat, fent-la més flexible i assequible, com també per afavorir la màxima estabilitat a l'adquirent d'un bé. Aquestes finalitats tenen el propòsit de contribuir a solucionar la problemàtica de l'accés a la propietat d'habitatges. Així, el WP7 només reconeixia com objecte de la PT els béns immobles. No obstant, encara que aquesta segueix sent la finalitat de la norma tal i com recull el preàmbul⁸², ja l'Avantprojecte de Llei 21-12-12 estén aquest dret als béns mobles. D'aquesta manera, el text es redacta en termes genèrics al pretendre englobar tots els tipus de béns que poden ser objecte d'una PT.

En aquest sentit, el legislador configura la PT com un autèntic dret de propietat atorgant al seu adquirent un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari que el legitima per actuar com a propietari únic i exclusiu del bé però limitat a un temps cert i determinat. En coherència amb aquest plantejament, el legislador amplia l'objecte de la PT als béns mobles, donat que al ser una forma de domini, pot facilitar també l'abaratiment de l'adquisició d'altres béns necessaris per el tràfic econòmic i empresarial, oferint una regulació normativa que aporti seguretat jurídica a les adquisicions limitades en el temps. Per aquest motiu, no pot ser objecte de la PT qualsevol bé moble, sinó només aquells que siguin identificables. I per tant, s'exigeix que compleixin unes determinades característiques: que siguin 1) duradors, 2) no fungibles, 3) i que puguin constar en registre públic. D'aquesta manera es pretén garantir la funcionalitat de la figura, és a dir, que el dret disposi de suficient contingut jurídic i econòmic per exercitar les facultats que la Llei 19/2015 li reconeix com a propietari del bé, és a

⁸² Veure el comentari a l'article 547-1 CCC.

dir, poder disposar del bé (gaudir, alienar, hipotecar i gravar), per lo qual és necessari que el bé sigui plenament identificable, que duri en el temps, i que pugui garantir la seguretat jurídica que dona la seva inscripció en un registre públic.

2. Interpretació

2.1. L'objecte de la propietat temporal

Poden ser objecte del dret de propietat tots els béns susceptibles d'apropiació. Per garantir que es compleixi aquesta condició, en termes generals, es requereix que el bé tingui tres característiques: que sigui útil, que existeixi en quantitat limitada i que sigui susceptible d'ocupació. En aquest sentit, l'objecte del dret de propietat són les coses corporals, mobles o immobles (art. 511-1 CCC). No obstant, cal recordar que el dret de propietat també pot recaure sobre béns incorporals, com la propietat industrial o intel·lectual, que atribueixen a l'autor de l'obra la plena disposició i el dret exclusiu a l'explotació de la mateixa. El dret de propietat ordinari és el dret real més complet que recau sobre una cosa, doncs disposa de totes les facultats d'us, gaudi i disposició. Ara bé, no és un dret il·limitat sinó que es troba delimitat tant per la funció social de la propietat com per les pròpies limitacions que es puguin imposar a una mateixa classe d'objectes.⁸³ En aquest sentit, la propietat és la base sobre la que es construeixen els drets reals limitats, que suposen un repartiment de facultats entre diferents titulars, que concorren en el temps. No obstant, en el cas de la PT el legislador considera, a diferència del que succeeix amb la PC, que no concorren dues titularitats (art. 547-1 vs 556-1 CCC). Per tant, no coincideixen temporalment les facultats dominicals que cadascun té sobre la cosa, ja que quan un adquireix el dret, l'altre el perd,⁸⁴ encara que el titular successiu recuperarà el seu dret gratuïtament quan passi el període de temps pactat (dret de reversió, art. 547-10.1 CCC).

⁸³ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàgs. 116 i 117.

⁸⁴ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 780.

La PT, com a dret real, atorga al seu titular un poder directe e immediat sobre una cosa, sense que sigui precisa la intervenció d'un altre subjecte. Així es diferencia dels drets de crèdit, que recauen sobre la conducta d'una persona que ha de realitzar una determinada prestació. Per aquest motiu, s'exigeix que les coses sobre les que recaiguin drets reals existeixin, siguin específiques i determinades,⁸⁵ doncs, l'existència del dret real depèn de l'existència de la cosa (art. 532-1 CCC).

2.2. Els béns immobles

L'art. 511-2.2 CCC ens enumera els béns immobles sobre els quals pot recaure el dret de PT, que podran ser de titularitat pública (art. 54.1.b Decret 75/2014) o privada (art. 547-2.1 CCC). Aquesta classificació de béns immobles es tractada com a *numerus clausus*⁸⁶ donada l'expressió "es consideren" emprada a l'article, i el fet que si un bé no es troba en aquesta classificació s'ha de considerar bé moble, d'acord a l'últim incís del mateix article.

a) El sòl, les construccions i les obres permanents.

El Preàmbul de la Llei 19/2015 ja recull que la finalitat principal d'introduir aquestes formes de domini a l'ordenament jurídic català és "aportar solucions als problemes d'accés a la propietat d'habitatges, flexibilitzant les vies d'adquisició". No obstant, podrà ser també objecte de la PT un terreny rústic o urbà, o altres tipus d'edificacions com un local, una nau industrial; o qualsevol altre construcció unida al sòl i amb certa estabilitat (casa de fusta amb cimentació), que no tingui caràcter ocasional (no podria ser per exemple, un *stand* de fira) inclús les obres que no poden considerar-se construccions però tenen caràcter permanent, és a dir, que no puguin separar-se del sòl en

⁸⁵ MORENO QUESADA, B. "Configuración del derecho real", a SÁNCHEZ CALERO, F. J. (coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, 5a ed., Tirant lo Blanch, València, 2014. pàgs. 29 a 31.

⁸⁶ PUIG I FERRIOL, LL. *Introducció del Dret Civil de Catalunya. Drets reals*, vol. IV, Tirant lo Blanch, València, 2007. pàg. 51.

qualsevol moment (quedarien excloses les caravanes de càmping encara que sempre estiguin situades en el mateix lloc).⁸⁷

b) L'aigua, els vegetals i els minerals, mentre no siguin separats o extrets del sòl.

c) Els béns mobles incorporats de manera fixa a un bé immoble del qual no poden ésser separats sense que es deteriorin.

En ambdós supòsits aquests béns mobles passen a formar part d'un bé immoble, que és sobre el qual pot recaure la PT, donat que al ser béns que no es poden separar del bé immoble, no poden ser objecte d'una PT per ells mateixos.

d) Els drets reals i les concessions administratives que recauen sobre béns immobles, ports i refugis nàutics, i també els drets d'aprofitament urbanístic.

L'article 547-2 CCC parla de béns, i dintre d'aquests es poden incloure els drets patrimonials d'acord a l'article 511-1.1 CCC. En aquests termes, per a que es puguin considerar béns immobles aquests drets reals han de recaure sobre bens immobles dels mencionats anteriorment, com podria ser el dret d'usdefruit (art. 561-2 CCC), de superfície (art. 564-1 CCC), d'ús (art. 562-7 CCC) i d'habitació (art. 562-9 CCC), les servituds (art. 566-1 CCC), els drets d'aprofitament parcial (art. 563-1 CCC), el dret de vol (art. 567-1 CCC), de cens (art. 565-1 CCC), o els d'adquisició (art. 568-2 CCC). El dret d'aprofitament urbanístic, és el dret d'aprofitar el sòl, que és diferent del dret que recau sobre la titularitat del sòl.

Per exemple, l'usufructuari podria transmetre la PT del seu dret (mai per un termini superior a la durada de l'usdefruit) a un tercer, el qual es convertirà en propietari temporal fins que finalitzi el termini pactat, moment en el qual la PT revertirà a l'usufructuari (titular successiu), qui podrà continuar gaudint del seu dret d'usdefruit durant el termini que resti per complir, d'acord al pacte realitzat amb el nu propietari.

⁸⁷ HOLGADO ESTEBAN, F. et al. *Comentarios al Código civil de Cataluña*, Civitas Thompson Reuters, Cizur Menor, 2011. pàg. 558.

La PT també podrà ser objecte d'un altre PT, ja que al disposar del ple domini sobre la cosa, el propietari temporal té la facultat de crear sobre el seu dret una altra PT a favor d'un tercer per un termini inferior al qual ell disposi del seu dret (art. 547-6.3 CCC). També, serà possible que la PT pugui ser objecte, al mateix temps, d'una PC (art. 556-2.2 CCC). Així s'aconsegueix fraccionar el domini per fer encara més assequible l'accés a la propietat, sense perdre quasi facultats dominicals, tal i com senyala el Preàmbul de la Llei 19/2015⁸⁸.

2.3. Els béns mobles

Encara que el propi art. 511-2.3 CCC assenyala que són béns mobles les coses que es poden transportar i els altres béns que les lleis no qualifiquen expressament com a immobles, l'art. 547-2 CCC exigeix per transmetre la PT sobre béns mobles que aquests disposin d'unes característiques determinades. L'Exposició de Motius també es pronuncia al exigir que els béns mobles siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, que siguin identificables.

a) No fungibles: les coses no fungibles (art. 337 CC) són aquelles que es troben determinades per la seva espècie o individualització, i per això, no poden ser substituïdes per un altre cosa, ni encara que siguin del mateix gènere. Per aquest motiu, si per la destrucció de la cosa s'hagués d'indemnitzar els danys i perjudicis, no seria possible la restitució natural a través de l'entrega d'una cosa de la mateixa espècie, sinó que tractant-se de coses no fungibles només seria possible la indemnització en diners, per no poder substituir-la per un altre cosa.⁸⁹ Si bé no s'admet la PT sobre béns consumibles, el dret d'usdefruit sí pot recaure sobre aquests béns consumibles (art. 561-5 CCC) amb el "quasiusdefruit", deteriorables (art. 561-4 CCC) o quan l'objecte son diners (561-33 CCC). En canvi, el contracte d'arrendament tampoc pot recaure sobre

⁸⁸ Veure comentari a l'Exposició de Motius.

⁸⁹ SANTOS BRIZ, J. "Comentarios al Código Civil. Tomo V, Vol. 1º: Artículos 333 a 391 del Código Civil (2ª edición). Capítulo II de los Bienes Muebles", *Revista Jurídica VLEX*. Disponible a: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/articulo-337-229815> (visitat 13-10-2015).

béns fungibles que es consumeixin amb l'ús (art. 1545 CC). La infungibilitat és necessària per la reipersecutorietat de la cosa,⁹⁰ per tant, és imprescindible que la PT recaigui sobre béns no fungibles.

La doctrina⁹¹ ha interpretat el terme “identificable” com a “no fungible”, precisament amb el mateix significat que el legislador utilitza en la PT. L'article 568-3.1 CCC preveu que els drets reals d'adquisició poden recaure sobre béns mobles que poden identificar-se. Igualment, la comunitat per torns pot recaure sobre béns mobles identificables de forma clara (art. 554-2.2 CC), i que siguin susceptibles d'un ús reiterat, és a dir, que no es pugui consumir pel seu ús, sinó que s'han de poder utilitzar de forma successiva i periòdica.⁹² L'art. 554-2.2 CCC reconeix explícitament que poden ser objecte de la comunitat per torns els vaixells i les aeronaus, però també els béns mobles identificables. Per tant, ho podran ser també els tractors, determinada maquinaria agrícola, les caravanes i els vehicles especials.⁹³ L'article 1.2 de la Llei 28/1998 de venda a terminis recull que es consideren “béns identificables tots aquells en els que consti la marca, número de sèrie o fabricació de forma indeleble o inseparable en una o varies de les seves parts fonamentals, o que tinguin alguna característica distintiva que exclogui raonablement la seva confusió amb altres béns”. L'Exposició de Motius d'aquesta última Llei utilitza un criteri similar per establir els béns objecte d'hipoteca mobiliària quan parteix de la idea de permetre la constitució d'aquesta garantia només als “béns susceptibles d'identificació exterioritzada en el Registre i de rebre eficaçment la publicitat registral”.

b) Duradors: són aquells béns que poden ser utilitzats diverses vegades al llarg del temps, i que, encara que poden acabar gastant-se, no es consumeixen ràpidament com els béns no duradors. Aquests béns no es

⁹⁰ BADOSA COLL, F. *Manual de Dret Civil Català*, Marcial Pons, Barcelona, 2003. pàg. 224.

⁹¹ CUMELLA GAMINDE, A. “Art. 568-3”, a GINER GARGALLO, A. I CLAVELL HERNÁNDEZ, V. (dirs.), *Derechos reales: Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008. pàg. 1669.

⁹² DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 277.

⁹³ Tal i com recull GONZÁLEZ BOU, E. “La comunitat especial per torns en el Codi Civil de Catalunya”, *Revista Catalana de Dret Privat (Societat Catalana d'Estudis Jurídics)*, vol. 9, 2008. pàg. 82.

defineixen per la normativa,⁹⁴ però en canvi sí es detallen els béns concrets que tenen aquesta naturalesa a l'annex II del Reial Decret 1507/2000,⁹⁵ als efectes d'aplicar els articles 11.2 i 5 de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris⁹⁶ i l'article 12, 1, 2 i 3, de la Llei d'Ordenació del Comerç Minorista.⁹⁷ Aquesta classificació pot servir de referència per identificar els béns duradors, que són els següents: instruments i material d'òptica, fotografia, rellotgeria i música; eines, coberteria i altres manufactures metàl·liques comunes; mobles, articles de parament, accessoris i útils domèstics; aparells elèctrics, electrotècnics, electrònics, e informàtics; vehicles automòbils, motocicles, velocípedes, les seves peces i recanvis; joguines, articles de recreació i esports; habitatge. No obstant, tots aquests béns no poden ser objecte d'una propietat temporal, doncs no tots poden accedir a un registre públic o no són identificables.

c) Que puguin constar en registre públic: la conseqüència més immediata de considerar la PT com un dret real és la possibilitat de constància registral d'aquest dret, que només podran tenir aquells béns mobles perfectament identificables i que puguin accedir al Registre de Béns Mobles,⁹⁸ com per exemple els vaixells, aeronaus, els vehicles a motor (que també poden ser objecte d'una comunitat per torns, art. 554-2.2 CCC),⁹⁹ la maquinària industrial, els establiments mercantils (també es poden gravar aquests béns

⁹⁴Per a més detall, SANZ VALENTÍN, L.A. "En torno al concepto de bienes de naturaleza duradera y su incardinación en las garantías de la venta", *Anuario de Derecho Civil*, vol. 56, núm. 3, 2003, pàg. 1357 a 1393.

⁹⁵ Reial Decret 1507/2000, d'1 de setembre, pel qual s'actualitzen els catàlegs de productes i serveis d'ús o consum comú, ordinari i generalitzat i de béns de naturalesa duradora, a efectes d'allò disposat, respectivament, als articles 2, apartat 2, i 11, apartats 2 i 5, de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i normes concordants (BOE 12 setembre 2000, núm. 219).

⁹⁶ Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries (BOE 30 novembre 2007, núm. 287), (endavant RDL 1/2007).

⁹⁷Llei 7/1996, de 15 de gener, que regula la Llei d'Ordenació del Comerç Minorista (BOE 17 gener 1996, núm. 15).

⁹⁸ Es crea per la Disposició Addicional Única del Reial Decret 1828/1999, de 3 de desembre, que aprova el Reglament del Registre de Condicions Generals de la Contractació (BOE 23 desembre 1999, núm. 306).

⁹⁹ GONZÁLEZ BOU, E. "La comunitat especial per torns en el Codi Civil de Catalunya" cit., pàg. 82.

amb una hipoteca mobiliària perquè són plenament identificables, art. 12 Llei de 16 de desembre de 1954),¹⁰⁰ les obres d'art o les joies valuoses¹⁰¹ (són susceptibles de penyora sense desplaçament però no d'hipoteca mobiliària perquè encara que són béns identificables mitjançant la descripció de les seves característiques al Registre, el grau d'identificació és menor que en els béns que es poden hipotecar, art. 52 i 57 Llei de 16 de desembre de 1954), els títols de valors nominatius, les participacions socials i les llicències administratives transmissibles.

D'aquesta manera no es permet adquirir la PT de qualsevol bé moble sinó només d'aquells que siguin no fungibles, duradors i tinguin accés al Registre, és a dir, d'aquells béns amb contingut econòmic que es puguin individualitzar i atorgar certa estabilitat, doncs és una de les principals finalitats de la figura. A més, en cas que no s'exigís el compliment d'aquests requisits als béns mobles per l'article 547-2 CCC, difícilment podria gravar-se el dret de PT sobre aquest bé. Això implicaria perdre una de les principals facultats del PT i que pot atorgar major assequibilitat i estabilitat a la figura, ja que si no es pot gravar el bé per a obtenir finançament és possible que no es disposi de capacitat econòmica per accedir a contractes de llarga durada, degut a l'important cost inicial que pot implicar l'adquisició d'aquesta PT per un elevat nombre d'anys.

A aquests efectes, detallem a continuació alguns dels béns que podrien ser objecte d'una PT, donat que són duradors, identificables mitjançant alguna característica que els diferencia de la resta, i a més poden accedir al Registre de Béns Mobles: els vaixells, les aeronaus, els vehicles a motor: automòbils, motocicletes, camions, tractors; els establiments mercantils, la maquinària industrial i els béns d'equip identificables; les obres d'art o les joies valuoses; els títols de valors nominatius, les participacions socials, la llicència de pesca o altres llicències administratives que siguin transmissibles.

¹⁰⁰Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca immobiliària i penyora sense desplaçament (BOE 18 desembre 1954, núm. 352).

¹⁰¹D'acord a la disposició transitòria de l'Ordre de 19 de juliol de 1999 per la que s'aprova l'Ordenança per al Registre de Venta a termini de Béns Mobles i que regula les seccions del Registre de Béns Mobles (BOE 20 juliol 1999, núm. 172).

3. Conclusions

L'article 547-2 CCC delimita l'objecte sobre el que pot recaure el dret de PT, que com a autèntic domini, s'atorgarà sobre béns immobles i mobles. D'aquesta manera no només és facilita l'accés a l'habitatge sinó també l'accés a la propietat d'altres béns de forma més flexible i assequible. Ara bé, donada la heterogeneïtat dels béns mobles, no es pot adquirir en PT qualsevol d'ells, sinó només aquells que siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, que siguin identificables mitjançant marca, model o alguna característica que faci el bé inconfusible de la resta, com succeeix per exemple en els vehicles a motor, els establiments mercantils, la maquinària industrial, les obres d'art, els títols de valors nominatius o les llicències administratives transmissibles, entre altres.

4. Clàusules tipus al contracte

Al contracte hi haurà de figurar la identificació concreta del bé i del seu Registre. En aquest sentit, veure la clàusula tipus a) del comentari a l'article 547-1 CCC. Respecte a la identificació concreta del bé:

a) Béns immobles: Finca urbana/rústica ubicada al carrer/avinguda/plaça_____número____, bloc o polígon _____, pis ___i porta___del municipi de_____. I amb referència cadastral número_____. Es troba inscrita en el Registre de la Propietat de _____ al foli_____del llibre_____de la secció _____, finca número_____, duplicat, inscripció_____. L'habitatge/nau/local/terreny es compon de _____habitacions, cuina, bany, i té una superfície útil de _____i construïda de_____. Llindars: _____. Quota de participació en la comunitat_____.

Titularitat: La va adquirir el/la senyor/senyora_____ (titular successiu) por compra/donació/herència efectuada al senyor/senyora_____ en virtut d'escriptura pública atorgada davant el Notari senyor/senyora_____ protocol número_____ el dia ___de_____de_____.

b) Béns mobles: Cada bé moble s'haurà de descriure amb les característiques específiques que l'identifiquen seguint les normatives reguladores al respecte. A continuació detallem alguns exemples:

I.Vehicles a motor: El vehicle de classe_____, marca _____, model_____, amb número de bastidor_____, matrícula_____, antiguitat _____ i quilometratge del marcador_____. Inscrit en el Registre de Béns Mobles de _____, bé número_____, foli _____ i assentament_____.

II.Aeronaus: L'aeronau amb marca_____, tipus o model_____ i número de sèrie_____, amb ____ (núm.) motors de marca_____ i model_____, que s'utilitza per _____ (recreo/escola/negoci). Inscrit en el Registre de Béns Mobles de_____, bé número_____, foli _____ i assentament_____.

III.Títols de valor nominatiu/participacions socials: És titular de _____ (número) accions nominatives/participacions socials de la Companyia, números_____ a la _____ (número: indicar classe i sèrie) i números _____ a la _____ (número: indicar classe i sèrie) totes elles inclusives, per un valor nominal total de _____ euros, que estan totalment desemborsades i que representen el _____% del capital social de la Companyia. Inscrit en el Registre de Béns Mobles de _____, bé número_____, foli _____ i assentament_____.

Titularitat: El Venedor és accionista de l'entitat mercantil _____, entitat de nacionalitat_____ amb domicili social a_____, carrer/avinguda/plaça_____, número_____ i prevista de Número d'Identificació Fiscal_____. Constituïda mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de_____ Don_____, el dia___ de_____ de_____, amb número de protocol_____, e inscrita el dia___ de_____ de_____ en el Registre Mercantil de_____ en el tom _____, foli_____,fulla_____, inscripció _____endavant, "la Companyia".

ART. 547-3. RÉGIM JURÍDIC

1. La propietat temporal, en tot allò no previst en el títol d'adquisició i en les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives al dret de propietat.

2. Els 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 les seves disposicions específiques.

1. Antecedents

El WP7 no regulava de manera expressa el règim legal aplicable a la PT, que es va recollir en el text resultant de la Comissió de Codificació així com en l'Avantprojecte de Llei.

Tots dos textos ja contenien el text d'aquest article al Projecte i a la Llei 19/2015.

2. Interpretació

2.1 El règim jurídic de la propietat temporal

Un cop es va traslladar la ubicació del nou capítol des de les situacions de comunitat del títol V (WP7) al dret de propietat del títol IV del Llibre V del CCC, s'havia de configurar un règim jurídic adequat per un dret que implica el domini exclusiu del bé, però limitat en el temps.

Així es reconeix pel legislador quan es denomina la institució com a "propietat temporal", o es reconeix en el preàmbul com a "propietat a termini". De la mateix manera, el legislador deixa clara la seva intenció d'assimilar la PT a la plena propietat quan reconeix l'aplicació subsidiària del règim jurídic de la propietat. En aquest sentit, el legislador ha preferit dotar d'autonomia a aquesta figura i reforçar-la amb el règim jurídic del dret de propietat que remetrem supletòriament a altres situacions temporals de propietat ja existents en el CCC,

com per exemple el fideïcomís.¹⁰² Aquesta autonomia de la institució també s'evidencia en el segon paràgraf quan es diferencia la PT d'altres situacions temporals de la propietat. D'aquestes, el legislador enumera tres (el fideïcomís, la donació amb clàusula de reversió i el dret de superfície), i després fa una remissió genèrica a altres situacions temporals de propietat, doncs la finalitat d'aquesta figura és evitar la confusió sobre el dret aplicable a situacions similars. Així, deixa clar que cada figura jurídica es regirà per la seva normativa específica.

L'article 547-3.1 CCC recull les fonts que regulen la figura de la PT. Així, i d'acord al principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC) que regeix les relacions contractuals entre les parts, s'estableix per el legislador un règim essencialment dispositiu que dona preferència a l'autonomia de la voluntat privada i dona marge a les parts perquè adoptin els acords que estimin convenients en el títol d'adquisició, excepte en aquells elements que tipifiquen la institució de la PT.

L'element essencial que tipifica la institució és la temporalitat, és a dir, que s'atorgui la propietat temporal per un temps cert i determinat (art. 547-4.3). La temporalitat és el que diferencia la PT de la propietat ordinària. No obstant, s'estableixen una sèrie de restriccions a la PT vinculades directament a l'element temps i a l'existència d'un titular successiu. Per intentar garantir la seguretat jurídica de la figura s'estableixen determinades facultats, com les causes d'extinció específiques de la PT (art. 547-9 CCC), la limitació temporal en la disposició del dret (art. 547-6.2 CCC), un règim de responsabilitat per danys si el bé es deteriora (art. 547.3 CCC), la necessitat d'inventari (art. 547-4.4 CCC), un règim de liquidació possessòria (art. 547-10.3 CCC), un dret d'adquisició preferent del titular successiu (art. 547-5.c CCC) i la inscripció del títol al Registre de la Propietat (art. 547-8 CCC).¹⁰³

El dret de propietat, tal i com es regula al CCC concedeix al seu titular el dret a usar el bé de forma plena, excepte per les restriccions que fixen les lleis al respecte (art. 545-1 i 545-4 CCC). Així mateix, el propietari temporal es trobarà

¹⁰² DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàgs. 160 i 161.

¹⁰³ Per més detall sobre les restriccions pròpies de la propietat temporal, veure el comentari a l'article 547-1 CCC.

afectat per les restriccions que s'estableix al dret de propietat al CCC, com és la funció social de la propietat, les restriccions establertes per l'interès públic (entre d'altres, les compreses a l'article 545-2 CCC, com per exemple, normes sobre planejament territorial i urbanístic, sobre habitatge, sobre protecció del patrimoni cultural, d'espais naturals i del medi ambient) i l'interès privat (com les que es deriven de les relacions de veïnatge i del règim de propietat horitzontal, art. 545-3 CCC).

Aquest principi de llibertat civil, que dona preferència al títol d'adquisició sempre que no contradigui les normes imperatives legals, s'aplica també al dret de propietat (art. 545-1 CCC), a l'usdefruit (art. 561-1 CCC), al dret d'ús i habitació (art. 562-1 CCC), al dret de superfície (art. 564-4 CCC) i al dret d'aprofitament parcial (art. 563-1 CCC).

A més, l'aplicació subsidiària de la regulació del dret de propietat es fonamenta, per una banda, en el fet que el propietari temporal disposa del domini a tots els efectes, amb les mateixes facultats i obligacions que el propietari ordinari, però limitades en el temps (art. 547-6 CCC). I per altre banda, perquè el règim de PT s'inclou dintre del Capítol VII al Títol IV del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya dedicat al dret de propietat. Aquesta mateixa tècnica respecte al sistema de fonts subsidiari a aplicar als drets reals s'utilitza en la regulació de l'usdefruit, quan al regular el règim aplicable remet subsidiàriament a les normes sobre successions del Llibre IV i al Codi de família del CCC (art. 561-1 CCC), d'acord a la funció socioeconòmica concreta, alimentària i familiar que complia ja en el Dret romà per atendre a la vídua no hereva.¹⁰⁴ Aquesta finalitat es manté en l'actualitat, donat que l'usdefruit s'utilitza majoritàriament en matèria hereditària o successòria quan el testador desitja afavorir a una persona vitalíciament però sense que passin els béns als seus hereus, sinó que retornin a la propietat.¹⁰⁵ Igualment succeeix amb el règim legal del dret d'ús i habitació al qual s'apliquen subsidiàriament les normes de l'usdefruit (art. 562-1 CCC), donada la similitud existent entre aquestes figures, que cedeixen l'ús i/o gaudi d'un bé amb una finalitat alimentària i familiar.

¹⁰⁴ D'acord a RIVERO HERNÁNDEZ, F. *El Usufructo*, Thomson Reuters, Pamplona, 2010. pàg. 45 i 46.

¹⁰⁵ DIEZ-PICAZO, L. *Sistemas de derecho civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, 2005. pàg. 326.

Per últim, cal recordar que, encara que la PT es regeix per l'autonomia de la voluntat de les parts, quan intervingui un consumidor s'aplicarà el règim jurídic imperatiu que estableix la normativa sobre consum (Disp. Add. 3^a Llei 19/2015) per protegir-lo dels possibles abusos o pràctiques deslleials en l'adquisició, donada la posició de predomini que té un professional respecte a un propietari particular. D'acord a la definició d'empresari,¹⁰⁶ no resultarà d'aplicació la normativa sobre consumidors a cap de les parts d'un contracte entre particulars, que no duguin a terme una activitat econòmica. En aquest sentit, s'aplicaran les normes del Codi de Consum de Catalunya que regulen l'activitat de tots els agents que intervenen en el procés de prestació de serveis immobiliaris i financers relacionats amb la transmissió de la propietat temporal, com per exemple la informació en la d'adquisició de béns mobles (art. 242) i en l'oferta de venda d'immobles (art. 241.1). I els requisits d'informació i documentació a subministrar als consumidors en les transmissions d'habitatges, recollits en els articles 58 a 60 i 63 a 65 de la Llei 18/2007.¹⁰⁷ En aquests termes ens remetem al comentari a la Disposició addicional tercera. A més, subsidiàriament també resultaran d'aplicació les normes mínimes d'informació a subministrar als adquirents d'habitatges, regulades en el RD 515/1989¹⁰⁸; així com el RDL 1/2007, i la Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre Condicions Generals de la Contractació,¹⁰⁹ entre altres, sempre i quan es realitzi el contracte en el marc d'una activitat professional o empresarial.

2.2 Altres formes jurídiques que impliquen propietat temporal

L'article 547-3.2 CCC enumera determinades figures que es regulen al CCC (fideïcomís, donació amb clàusula de reversió, dret de superfície) i que per les seves característiques impliquen certa temporalitat dels drets, de forma que

¹⁰⁶ "Es considera empresari a tota persona física o jurídica que actua en el marc de la seva activitat empresarial o professional, ja sigui pública o privada", d'acord a l'article 4 del RDL 1/2007.

¹⁰⁷ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC 09 novembre 2008, núm. 5044).

¹⁰⁸ Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, de Protecció dels Consumidors quant a la Informació a Subministrar en la Compravenda i Arrendament d'habitatges (BOE 17 maig 1989, núm. 117).

¹⁰⁹ BOE 14 abril 1998, núm. 89.

podria donar lloc a confusió respecte a l'aplicabilitat de la regulació de la propietat temporal a aquestes figures. Per aquest motiu, el citat article estableix que aquestes situacions temporals de propietat es regularan per les seves disposicions específiques, que detallem a continuació. No obstant, aquesta enumeració de figures no és *numerus clausus*, sinó que per contra, quan es doni una situació temporal de propietat, respecte a una figura que disposa d'una regulació determinada, s'aplicaran les disposicions específiques que regulin aquesta institució.

Així, podem determinar per què es dona una situació de propietat temporal en les mencionades figures:

a) En el fideïcomís (art. 426.1 CCC), 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, es transmet al fideïcomissari. Per tant, el fiduciari disposa de la propietat temporal dels béns heretats o llegats fins que reverteixen al fideïcomissari.

b) La donació a termini o condició resolutòria i amb clàusula de reversió (art. 531-19 i 531-16 CCC), preveu que el donant pugui establir, a termini o condicionalment, que els béns reverteixin al mateix donant, al cònjuge, a l'altre membre de la parella estable o als seus hereus. La reversió, en aquest precepte, implica el retorn dels béns donats al patrimoni del donant una vegada es compleix el termini o la condició imposada pel donant. En aquest cas, com succeeix en la PT, no trobem la concurrència de dos propietaris, doncs en primer lloc tindran aquesta consideració els donataris i, finalment, el donant o les persones designades per aquest, en qui revertirà el bé donat.

c) En el dret de superfície (art. 564-1 CCC) concorren dues titularitats: la del superficiari, que és el titular d'un dret real limitat que temporalment disposa de la propietat de la construcció o plantació, i la del propietari del sòl, a qui revertirà el bé una vegada arriba el termini pactat. Els

béns superficialis tornen llavors al patrimoni del propietari (arts. 564-2 CCC¹¹⁰ i 40.3 RDL 2/2008, del sòl),¹¹¹ com succeeix en la PT.

En aquest mateix sentit, també hi ha altres figures que poden implicar una situació de propietat temporal, com per exemple la reserva de domini, regulada a l'article 7.10 de la Llei 28/1998,¹¹² i que és el pacte per el qual el venedor d'un bé moble es reserva el domini de la cosa venuda fins que l'adquirent li pagui tot el preu ajornat. En aquest cas, hi ha posicions doctrinals divergents respecte a la naturalesa jurídica de la figura:¹¹³ 1) la tradicional, que configura la reserva de domini com una condició suspensiva per l'adquisició de la propietat per part del comprador. 2) Quan aquest pacte comporta una condició resolutoria, 3) una propietat compartida, 4) una penyora sense desplaçament, o 5) inclús s'ha intentat subsumir en les titularitats fiduciàries.¹¹⁴ En tot cas, la doctrina¹¹⁵ ha defensat la falta d'unitat del dret de propietat quan s'ha pactat una reserva de domini. A més, l'article 631-38, que regula el pacte de reserva de domini, dels Treballs preparatoris del Llibre 6é del CCC "les obligacions i els contractes"¹¹⁶ disposa en el seu apartat tercer que "el pagament comporta el compliment de la condició suspensiva i la consolidació del domini en la compradora". De forma que, per una banda, sembla que s'inclina per la postura tradicional, i per un altre banda, es reconeix el fraccionament del domini temporal, és a dir, fins que es pagui el preu total del bé, moment en que el domini es consolida en el comprador.

¹¹⁰ "L'extinció del dret de superfície comporta, llevat de pacte en contra, 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 superficialis".

¹¹¹ Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per la que s'aprova el text refós de la Llei del sòl (BOE 26 juny 2008, núm. 154).

¹¹² Llei 28/1998, de 3 de juliol, de venda a terminis de béns mobles (BOE 14 juliol 1998, núm. 167).

¹¹³ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit. pàgs. 3109 i 3110 i CUMELLA GAMINDE, A. "La compra-venda immobiliària: en especial, el pacte de reserva de domini i la condició resolutoria" a *Contractes, responsabilitat extracontractual i altres obligacions al Codi Civil de Catalunya*, Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, Girona, 2010.

¹¹⁴ CUMELLA GAMINDE, A. "La compra-venda immobiliària: en especial, el pacte de reserva de domini i la condició resolutoria" cit.

¹¹⁵ Com recull NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit. pàgs. 3109 i 3110.

¹¹⁶ Departament de Justícia. Observatori de Dret Privat de Catalunya. Secció de Dret Patrimonial.

El dret de propietat intel·lectual, que atorga a l'autor d'una obra els drets d'explotació i disposició de la mateixa (arts. 14, 17 i 57 del RDL 1/1996),¹¹⁷ està limitat a la vida de l'autor i setanta anys després, de forma que la doctrina¹¹⁸ entén que la propietat intel·lectual és un dret temporal (art. 26 del RDL 1/1996). També és el temps un element essencial en la comunitat per torns, on els seus titulars tenen el dret a fruir el bé amb caràcter exclusiu, per unitats temporals discontinües i periòdiques (arts. 554-1 i 554-3 CCC). Hi ha propietat temporal durant el termini en el qual no s'exercita la redempció a la venda a carta de gràcia (arts. 326 a 328 CDCC), en la que el venedor es reserva el dret real de 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 (art. 326.1 CDCC).

En definitiva, l'article 547-3.2 CCC recull específicament que altres situacions temporals de la propietat es regularan per la seva normativa específica i no estableix que el règim de PT s'apliqui supletòriament a les disposicions de les seves normatives específiques. No obstant, no sembla que hi hagi impediment per aplicar les normes que regulen la PT, en tot allò que no quedi regulat per el seu règim jurídic específic, sempre que no siguin contràries a la naturalesa de la institució.¹¹⁹ En aquests termes, ens podríem plantejar per exemple, l'aplicació del règim de responsabilitats per deteriorament del bé per culpa o dol del propietari temporal (arts. 547-7.3, 547-9.1.b, 547-10.2 CCC), quan el donatari gravat amb la clàusula de reversió retorna la cosa en condicions deficientes o quan el superficiari retorna el solar al propietari amb un deteriorament greu. O la possibilitat d'exigir inventari en la donació amb clàusula de reversió com es fa amb la PT (art. 547-4.4 CCC)¹²⁰.

3. Conclusions

¹¹⁷ Reial Decret Legislatiu 1/1996, de 12 d'abril, de propietat intel·lectual (BOE 22 abril 1996, núm. 97).

¹¹⁸ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit. pàg. 3106.

¹¹⁹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 160.

¹²⁰ Algunes altres qüestions han estat tractades al comentari de l'EM *supra*.

L'article 547-3.1 CCC regula el règim jurídic a aplicar a la PT, que serà en primer lloc els pactes realitzats per les parts, sempre que no siguin contraris als elements que tipifiquen la figura, com per exemple que el termini cert i determinat no sigui inferior ni superior als límits fixats. En segon lloc, respecte al que no es pacti s'aplica el Capítol VI que regula la PT. I en últim lloc, s'aplicaran les normes relatives al dret de propietat, ja que el legislador ha volgut reforçar la posició del propietari temporal, a qui li concedeix el domini exclusiu del bé, doncs és propietari a tots els efectes. L'article 547-3.2 CCC ha volgut establir una separació entre el règim jurídic de la propietat temporal i les altres institucions que també impliquen situacions temporals de propietat, com el règim de fideïcomís, la donació amb clàusula de reversió o el dret de superfície, entre altres. No obstant, no sembla que hi hagi impediment per a que, supletòriament, es puguin completar les seves normatives específiques amb el règim jurídic de la Pt, sempre que no contradiguin la naturalesa de cada figura.

4. Clàusules tipus del contracte

En quant a les clàusules tipus que es poden establir per adoptar acords en el títol d'adquisició, veure el comentari a l'article 547-5 CCC, que regula el règim voluntari de la propietat temporal.

A títol informatiu es podria introduir al contracte el contingut de l'article 547-3.1 CCC, en els següents termes:

“La propietat temporal, en tot allò no previst en el títol d'adquisició i en les disposicions del Capítol VI del Codi Civil de Catalunya (CCC), es regeix per les normes del CCC relatives al dret de propietat, que imposa restriccions com és la funció social de la propietat, les restriccions establertes per l'interès públic (entre d'altres, les compreses a l'article 545-2 CCC, com per exemple, normes sobre planejament territorial i urbanístic, sobre habitatge, sobre protecció del patrimoni cultural, d'espais naturals i del medi ambient) i l'interès privat (com les que es deriven de les relacions de veïnatge i de situacions de propietat horitzontal, art. 545-3 CCC).”

ART. 547-4. ADQUISICIÓ I DURADA

1. El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a l'inversa o transmetre ambdues. En 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.

2. La propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort.

3. En el negoci jurídic d'adquisició hi ha de constar el termini cert i determinat de durada de la propietat temporal, que no pot ser inferior a deu anys, per als immobles i a un any per als mobles, ni superior, en cap cas, a noranta-nou anys.

4. La transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar amb un inventari dels béns que, si escau, l'integren.

1. Antecedents

El contingut essencial de l'article 547-4 CCC es recollia ja a l'Avantprojecte de Llei 21-12-2012, encara que amb certs aspectes modificats (ex. es substitueix el terme "expectativa" per "titularitat successiva") i l'ordre dels paràgrafs invertits (el paràgraf 1 i 2).

A més, el WP7 parlava de "constitució" de la PT mentre que la Llei 19/2015 estableix més adequadament que la PT s'adquireix, donat que el dret de propietat és un dret que pròpiament no es constitueix sinó que es transmet mitjançant el títol d'adquisició. De fet, la PT no modifica el dret de propietat ordinari, sinó que segueix sent el mateix dret, amb totes les seves facultats, però limitades en el temps.

En la versió definitiva de la Llei 19/2015, en l'article 547.4-1 CCC, s'inclou una remissió a la normativa sobre propietat horitzontal, regulada en el Capítol III del Títol V, per aquells habitatges que formant part d'una propietat horitzontal adquireixin un dret de PT. També s'incrementa el termini mínim de durada dels drets de PT que recaiguin sobre béns immobles, passant de sis a deu anys (art. 547-3 CCC). A més, en aquest articulat s'inclou un nou apartat quart en el qual s'estableix que al document de transmissió s'adjuntarà un inventari dels béns

que integren el dret, si escau. Amb anterioritat no s'havia previst exigir un inventari en la transmissió perquè, en principi, no hauria de ser necessari, donat que la PT no és un dret real en cosa aliena, sinó que és domini i no existeix concurrència de titularitats com en el cas del dret d'usdefruit, on també es preveu la necessitat de realitzar inventari (art. 561-7.1 CCC), o en el cas del contracte d'arrendament, on la Llei no ho preveu, però és una pràctica habitual adjuntar al contracte un inventari detallat dels mobles i els seu estat.

2. Interpretació

2.1. La facultat de transmissió del propietari temporal

L'art. 547-4.1 CC recull les facultats de transmissió del dret de PT de les quals disposa el titular d'un dret de propietat ordinària:

a) Reserva de la PT: pot retenir-la quan transmet la titularitat successiva i, per tant, un propietari ordinari esdevindria propietari temporal. Per exemple, uns pares poden reservar-se la PT dels seus béns i transmetre per donació la titularitat successiva als seus fills en vida.

b) Cessió de la PT: pot transmetre-la a un tercer i convertir-se en titular successiu. Per exemple, l'Administració podria vendre en PT de 90 anys un bloc perquè es destini a habitatge social, reservant-se l'expectativa per recuperar l'habitatge posteriorment per decidir-ne de nou l'ús, i així l'Administració quedaria alliberada durant tot aquest període de les obligacions derivades del dret de propietat (arts. 547-1 i 547-6.1 CCC), però alhora disposaria de determinades facultats per protegir el seu dret de reversió, com les responsabilitats per deteriorament del bé per culpa o dol (arts. 547-7.3 i 547-10.2 CCC), la necessitat d'inventari dels béns (art. 547-7.3 CCC) o la possibilitat de fer seves les millores i accessions (547-10.3 CCC).

c) Divisió de la propietat: transmetre la titularitat successiva i la PT a tercers diferents i deixar de ser propietari del bé. Per exemple, a l'atorgar testament es pot donar en herència o llegat la PT d'un o varis béns a un familiar, per exemple, al vidu o vídua, i l'expectativa de reversió a un altre, per exemple, als fills del matrimoni.

Com succeeix en la propietat ordinària, a la transmissió de la PT se li apliquen les normes compreses al Capítol III del Títol V que regula el règim jurídic de la propietat horitzontal, quan l'edifici on s'ubiqui l'immoble s'hagi adquirit en aquest règim. En aquest sentit, amb la transmissió s'adquireixen totes les facultats del dret de propietat, sense més limitació que les que es deriven del règim de propietat horitzontal. Per tant, es transmet el dret a usar i gaudir dels elements comuns en els mateixos termes que ho fan la resta de propietaris dels elements privatis, reconeixent la possibilitat de realitzar tota mena d'actes de disposició ordinària i extraordinària sobre el bé immoble (arts. 553-1 i 553-37 CCC), d'exercir el dret d'assistència a juntes i el dret de vot (arts. 553-22 i 24 CCC), però limitat a la durada pactada d'aquest dret de PT. En aquest mateix sentit, si el propietari temporal subscriu un contracte d'arrendament o s'ha subrogat al contracte existent, aquest serà responsable davant la comunitat i tercers del compliment de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal (art. 553-37. 2 CCC).

Així mateix, amb la transmissió del dret de PT s'adquireix la quota proporcional que correspongui dels elements comuns, de forma que el propietari temporal serà responsable de les obligacions que s'assumeixin per la comunitat de propietaris en proporció a la seva quota, com són les despeses comunitàries i la titularitat dels crèdits constituïts a favor de la mateixa (arts. 553-1 i 553-4 CCC), el compliment dels acords adoptats en junta de propietaris (art. 553-30 CCC), aquells que constin en els estatuts i el reglament de règim interior (arts. 553-11 i 553-12 CCC), així com les obligacions de conservació i les limitacions d'ús tant de l'element privatiu com dels elements comuns (arts. 553-38 a 553-42).

Quan es procedeix a la transmissió de la PT a un tercer, a l'igual que succeeix quan el dret reverteix al titular successiu,¹²¹ l'adquirent queda subjecte per l'afecció real dels immobles reconeguda en l'art. 553-5 CCC: "els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament de les quantitats que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de

¹²¹ Veure apartat 2.2 submissió al règim de propietat horitzontal del comentari a l'article 547-6 CCC, *infra*.

despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en què es transmeten i als quatre anys immediatament anterior, comptats del 1 al 31, comptats del 1 de gener al 31 de desembre, sense perjudici, si procedeix, de la responsabilitat de qui transmet”.

Ara bé, per protegir al tercer adquirent del possible desconeixement de les despeses comunitàries pendents, l'article exigeix al transmissor que declari i aporti un certificat de l'estat dels deutes pendents existents amb la comunitat. I a més, prohibeix l'atorgament d'escriptura pública sense aquesta manifestació i l'aportació del certificat, excepte que les parts renunciïn expressament a elles (art. 553-5.2 CCC). D'aquesta manera s'atorga seguretat jurídica a la transmissió, donat que el nou adquirent podrà escollir entre assumir els deutes de forma voluntària, o bé exigir al transmissor la liquidació del deute abans d'adquirir la PT.

2.2 Formes d'adquisició de la propietat temporal

L'art. 547-4.2 CCC preveu els modes d'adquisició de la PT: per negoci jurídic entre vius, a títol oneros (com per exemple la compravenda d'un habitatge per 50 anys) o gratuït (com la donació d'un local comercial d'un pare al seu fill per 20 anys), o bé per causa de mort (donar en herència la PT dels seus béns al vidu i l'expectativa de reversió al fill). Si el negoci jurídic és *inter vivos*, s'admetran les tres formes d'adquisició (cessió, reserva, divisió); en canvi si és *mortis causa*, la forma serà necessàriament la divisió.¹²²

No es requereix forma específica per transmetre la PT. No obstant, haurà d'adoptar la forma que s'exigeixi per el negoci concret que es realitzi. Així, en el cas que la PT es transmeti per donació es requerirà escriptura pública (art. 531-12 CCC). Si es transmet a títol oneros, la compravenda no exigeix forma concreta, ja que d'acord a la teoria dels contractes, és un contracte consensual, és a dir, es perfecciona pel concurs de voluntats de les parts, de forma que la PT per sí mateixa no transmet el gaudi o ús del bé, sinó que es produeix

¹²² DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 162.

l'obligació de transmetre-la, com succeeix amb la propietat ordinària o a l'arrendament urbà.¹²³ I, per tant, el contracte podrà ser privat i realitzar-se oralment o per escrit.

Per tant, per a que es transmeti la propietat del bé a l'adquirent per contracte de compravenda serà necessària la *traditio*, és a dir, que el PT prengui possessió del mateix, d'acord amb la teoria del títol i el mode de l'article 531-1 CCC. O bé, que la PT consti en escriptura pública, que substituirà la tradició del bé (art. 531-4.2.a CCC). És previsible que sigui una pràctica molt habitual la constància de la PT en escriptura pública perquè són títols que es poden inscriure en els corresponents registres de béns mobles o immobles (art. 547-8.1 CCC). No obstant, només serà obligatori que el títol d'adquisició s'elevi a escriptura pública en el cas dels béns immobles, per poder accedir al Registre de la Propietat (art. 2.6 i 3 LH),¹²⁴ sense que per això la naturalesa de la inscripció sigui constitutiva.¹²⁵ En canvi, en el Registre de Béns Mobles s'inscriuen contractes aprovats en models oficials, sense necessitat d'escriptura pública (art. 10 Ordre de 19 de juliol de 1999).¹²⁶ Per tant, dependrà de les parts que el títol d'adquisició consti en escriptura pública (art. 111-6 CCC), excepte en determinats negocis jurídics, com en la donació de la PT d'un bé immoble on és obligatòria (art. 531-12.1 CCC). En definitiva, quan ens referim a la PT, al contrari del que succeeix en la PC (art. 556-4.1 CCC), hem de parlar "d'adquisició" i no de "constitució".

2.3 La durada: l'element essencial

L'element essencial que defineix la PT i configura la seva naturalesa, com indica la seva denominació, és el temps. Així ho recull l'article 547-4.3 CCC quan estableix que en el negoci jurídic ha de constar el termini cert i determinat

¹²³ LUQUE JIMÉNEZ, M.C., *Responsabilidad contractual y extracontractual en los arrendamientos urbanos*, Tirant Lo Blanch, València, 2008. pàg. 130.

¹²⁴ Decret de 8 de febrer de 1946 que regula la Llei hipotecària (BOE 27 febrer 1946, núm. 58).

¹²⁵ Veure comentari a l'article 547-8 CCC.

¹²⁶ Ordre de 19 de juliol de 1999 per la qual s'aprova l'Ordenança per al Registre de Venda a Terminis de Béns Mobles (BOE 20 juliol 1999, núm. 172).

de durada i quan el Preàmbul de la Llei 19/2015 el senyala com l'element de tipificació de la figura.

Aquest termini pot ser per a béns immobles entre 10 i 99 anys, i per als mobles entre 1 i 99 anys. Hi ha altres drets reals, com el dret de superfície (art. 564-1 CCC), que també estableixen el temps com a element essencial de la figura.

En aquests casos es pot considerar lògic que davant l'absència d'aquest element, la Llei no hagi establert un termini supletori de durada, com en la propietat compartida (art. 556-4.3 CCC)¹²⁷ o els arrendaments urbans (arts. 9.2 LAU i 1581 CC). I per tant, si la durada no es pacta al títol d'adquisició o no s'en pot deduir del negoci transmissiu, la PT es nul·la i no arribarà a existir.

La durada de la PT ha de ser certa i determinada per fixar el valor econòmic al bé, que és útil tant en la seva transmissió com quan es vol crear un gravamen, quan s'ha d'aplicar el règim de conservació i el de responsabilitat. I sobretot perquè garanteix certesa respecte al termini, tant al titular successiu que coneixerà el moment exacte de reversió del seu dret, com al propietari temporal sobre la durada del seu domini.

El requisit de certesa que s'exigeix al termini de durada es complirà quan no sigui indeterminat, aleatori o contingent,¹²⁸ és a dir, s'hagi determinat inicialment sense que, en cap cas, es pugui deixar a l'arbitri d'un dels contractants (art. 1256 CC). D'acord amb NASARRE AZNAR,¹²⁹ el termini és "*dies certus, certus quando*" (sabem que arribarà i quan arribarà).¹³⁰ I, per tant, els requisits que deu complir són: a) ha d'existir, b) la seva existència no pot estar subjecta ni a condició ni a mode, i c) no es pot determinar per fets o persones alienes a la voluntat de les parts ni en un altre moment diferent. En

¹²⁷ Així ho recull DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 162.

¹²⁸ Requisits que s'exigeixen respecte als elements essencials del contracte, com és el preu en la compravenda o l'arrendament, així ho disposen les SSTS de 5 de novembre de 1959 (CENDOJ 28079110011959100491) i de 4 d'octubre de 1966 (CENDOJ 28079110011966100124).

¹²⁹ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 798 i 799.

¹³⁰ Veure els diferents tipus de termes en BERNARD MAINAR, R. *Curso de derecho privado romano*, 2a ed., cit. pàgs. 181 i 182.

conseqüència, si no es compleixen aquestes condicions i el termini no és cert i determinat, el negoci jurídic no és vàlid, i per tant, hauria de ser nul de ple dret.

No obstant, hom podria pensar que el principi de conservació dels negocis jurídics justificaria que en defecte de termini cert i determinat s'apliqués el termini màxim que fixa la Llei en 99 anys. Ara bé, en els supòsits que no es pacti cap termini en el títol d'adquisició, difícilment es podrà evitar la nul·litat del negoci jurídic, donat que l'article 547-4.3 CCC sembla que ho estableix com obligatori quan recull "hi ha de constar", i a més la Llei no estableix un termini supletori, a diferència del que succeix a la PC (art. 556-4.3 CCC). No obstant, hi ha autors¹³¹ que proposen que, igual que ho fan pel dret de superfície, s'apliqui analògicament el termini supletori de 30 anys establert per la propietat compartida (art. 556-4.3 CCC), els drets d'aprofitament parcial (art. 563-2.3 CCC), i l'usdefruit de persona jurídica (art. 561-3.4 CCC), en virtut del principi de conservació del negoci. Finalment, si el termini no es recull adequadament en el títol d'adquisició, la PT tampoc es podrà inscriure en els registres públics corresponents, donat que en la inscripció s'ha de fer constar la seva durada (art. 547-8.2 CCC).

Així, NASARRE AZNAR¹³² recull algunes expressions vàlides que es poden fer constar en el títol d'adquisició, com "per 20 anys", "per als pròxims 20 anys", "en 20 anys a comptar des del dia X" o de data a data. No es poden acceptar condicions o terminis només determinables o terminis vitalicis, ja que és necessari que el titular successiu conegui el moment concret en el que recuperarà el bé. A més a més, creiem que el termini també s'hauria de poder referir a un esdeveniment futur, sempre que irremediament aquest fet hagi de succeir,¹³³ coneixem quan ha de tenir lloc l'extinció del dret, i aquest termini no sigui superior a 99 anys. Un cas que es pot plantejar és que s'estableixi que el termini finalitzarà quan caduqui la vigència de la cèdula d'habitabilitat actual, ja que es correspon amb una data concreta, i aquesta en cap cas pot ser superior

¹³¹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 163.

¹³² NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 798 i 799.

¹³³ Com disposa la STS 21/5/1958 (CENDOJ28079110011958100643).

a 25 anys.¹³⁴ No obstant, cal tenir en compte que aquest termini es podria modificar per una normativa posterior de forma retroactiva,¹³⁵ i això implicaria una ampliació del termini de la PT automàticament, sense que hi hagués acord entre les parts.

2.3.1 La propietat temporal vitalícia

En aquest sentit, la Llei 19/2015 exigeix certesa i determinació en el termini per assegurar l'expectativa de recuperació del bé per el titular successiu. I no admet terminis vitalicis per a que el dret disposi d'un contingut econòmic cert, i així el bé es pugui hipotecar o alienar onerosament.¹³⁶

Ara bé, cal destacar que un dels majors beneficis de la propietat ordinària sobre un habitatge és l'estabilitat i la seguretat que atorga al seu titular durant la vellesa, no només perquè segurament el preu final ja estarà satisfet de forma que s'allibera gran part dels seus ingressos, fins al moment destinats al pagament de l'habitatge; sinó perquè, a diferència del que succeeix en l'arrendament, el propietari no s'ha de preocupar de que el seu dret s'extingeixi abans de la seva defunció. En canvi, el titular de la PT no sempre disposarà de la mateixa estabilitat, perquè aquesta depèn de la durada que s'hagi pactat en el contracte, ja que pot succeir que el seu dret s'extingeixi durant la fase de jubilació o durant els seus últims anys de vida (*mors certa, hora incerta*). La possibilitat de pactar un dret vitalici, evitaria que el seu titular es pogués trobar en aquesta situació, atorgant així al dret de PT l'estabilitat i seguretat característiques del domini ordinari. És aquí on podria plantejar-se una PT vitalícia en els termes que expliquem a continuació.

¹³⁴ Així ho disposa l'article 9.1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat a Catalunya (DOGC 02 novembre 2012, núm. 6245) pels habitatges de nova construcció. Aquest termini es reduirà a 15 anys per les cèdules de segona ocupació procedents de processos de rehabilitació.

¹³⁵ Encara que no és la tècnica utilitzada fins ara per establir els terminis de les cèdules d'habitabilitat, ja que els nous Decrets aprovats no s'han aplicat retroactivament.

¹³⁶ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 798 i 799.

Respecte a l'exigència de disposar d'un contingut econòmic cert per poder hipotecar o alienar l'habitatge, o inclús el dret del titular successiu, és possible realitzar una valoració econòmica d'aquests drets, d'acord en primer lloc, a l'esperança de vida mitja dels homes i dones, depenent del cas, a l'igual que es realitza amb l'hipoteca inversa.¹³⁷ D'aquesta forma, mitjançant taules actuàries, que estableixen l'esperança de supervivència mitja, es calcula el període d'amortització (de capital e interessos) del préstec i la seva quantia.¹³⁸ En segon lloc, a efectes de determinar la quantia màxima possible del préstec garantit amb el dret, l'immoble serà taxat, i el préstec consistirà en un percentatge del seu valor de taxació.¹³⁹ Aquest percentatge variarà depenent de la diferència entre l'edat actual i l'esperança de vida establerta. En definitiva, el càlcul es podrà realitzar, igual que en la hipoteca inversa, mitjançant la valoració del bé, atenent a l'edat del sol·licitant i a la possible evolució del preu de l'immoble en el mercat. D'aquesta forma, es calcula el risc afegit que comporta el desconeixement del moment d'extinció del dret i del valor que tindrà l'immoble hipotecat a la mort del deutor.¹⁴⁰

En conseqüència, es tracta d'establir una fórmula com la que utilitzen les entitats de crèdit per calcular la renda que es pot obtindrà mensualment per la constitució d'una hipoteca inversa sobre l'immoble. En aquest sentit, podem trobar varis simuladors de càlcul per internet¹⁴¹ per a que un mateix pugui calcular la renda que podria obtindrà si constituís una hipoteca inversa. Per exemple, una propietària de 65 anys amb un habitatge taxat en 300.000 euros,

¹³⁷ La hipoteca inversa és "el negoci que té per objecte la concessió d'un crèdit amb garantia immobiliària, per el que una persona major de seixanta i cinc anys (prestatar) rep del prestamista una renda, temporal o vitalícia, sobre la garantia d'un immoble de la seva propietat, calculada tenint en compte el valor de la mateixa i l'edat del seu propietari", tal i com recull ZURITA MARTÍN, I. "La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, 2008, pàg. 1275 a 1320. pàg. 1279.

¹³⁸ JIMÉNEZ CLAR, A. J. "La hipoteca inversa con instrumento de protección social", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 113, 2009, pàg. 97 a 142. pàg. 5.

¹³⁹ GARCÍA GARNICA, M.C., "La hipoteca inversa: un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1, 2011. pàgs. 10 i 11.

¹⁴⁰ D'acord a JIMÉNEZ CLAR, A. J. "La hipoteca inversa con instrumento de protección social" cit. pàg. 5.

¹⁴¹ Com per exemple: www.bankimia.com/hipoteca-inversa (visitat 29-10-2015).

segons el simulador podria cobrar una pensió hipotecària de 337,63 euros. En el cas que el propietari tingui 75 anys la quota mensual seria de 599,83 euros.¹⁴²

En definitiva, d'acord a aquests paràmetres es podria determinar el preu total de venda de la PT (o del dret del titular successiu), o bé la quota a satisfer a l'entitat de crèdit per constituir una hipoteca sobre aquest dret. Així doncs, el fet de no conèixer el moment exacte d'extinció del dret de propietat temporal no impedeix que pugui donar-se un valor econòmic, i per tant, que es pugui hipotecar o alienar onerosament.

És, doncs, plantejable que les parts, d'acord al principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC), poguessin acordar un dret de PT vitalici en una futura reforma, el que podria afegir utilitats a la institució.

2.3.2 El termini mínim i màxim de la propietat temporal

El termini de sis anys que exigia inicialment la Llei buscava donar certa estabilitat a la figura i, sobretot, distingir-lo de l'arrendament d'habitatge que habitualment té una durada contractual d'uns cinc anys (art. 9.1 LAU 1994).¹⁴³ De fet, els contractes de lloguer signats entre l'1 de gener de 1995 i el 5 de juny de 2013 tenen una durada mínima de cinc anys i els signats a partir del 6 de juny de 2013, de tres anys (art. 9.1 LAU).¹⁴⁴

Per altre banda, el termini mínim de deu anys per als immobles, que ha estat el regulat finalment, permet donar més d'estabilitat al propietari temporal (que un llogater), i un valor econòmic superior que un lloguer amb la possibilitat de rebre finançament. En aquest sentit, a Anglaterra, per exemple, quan els contractes de *leasehold* són inferiors a set anys el dret a hipotecar el bé és bàsicament teòric, doncs aquests préstecs no són habituals.¹⁴⁵ A més, en aquell

¹⁴² Disponible a: <http://www.jubilarseencasa.es/hipoteca-inversa/simulador-hipoteca-inversa> (visitat 29-10-2015).

¹⁴³ Llei 29/1994, de 24 de novembre, d' Arrendaments Urbans (BOE 25 novembre 1994, núm. 282).

¹⁴⁴ D'acord a la modificació introduïda per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges (BOE 05 juny 2013, núm. 134).

¹⁴⁵ NASARRE AZNAR, S. "La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar

ordenament els drets a sotsarrendar o heretar la PT d'un bé es restringeixen pel propi contracte o per Llei.

En el cas de Catalunya, la Llei 19/2015 no es pronuncia al respecte, de forma que permet disposar *-inter vivos i mortis causa-* del bé dins del termini establert per la PT sense limitacions (art. 547-6.1 CCC). Respecte als béns mobles, un any sembla un termini bastant curt. Ara bé, és comprensible que no s'estableixi el mateix termini que pels béns immobles, ja que podria buidar de contingut el dret del titular successiu, perquè hi ha béns mobles que poden tenir una vida útil inferior a deu anys, sobretot depenent de l'ús que es doni al bé, com per exemple pot succeir amb determinada maquinària o una motocicleta.

El termini màxim s'ha establert en 99 anys, de forma que es podran pactar les pròrrogues que es considerin convenients per les parts, sempre que la suma de totes elles no superi els 99 anys. L'extinció es produeix de forma automàtica i, si les parts volen excedir aquest límit, hauran de formalitzar un nou contracte de PT.

Segons les discussions prelegislatives, el termini màxim s'ha fixat seguint la tradició jurídica catalana, comuna amb els sistemes jurídics continentals, perquè sigui un termini prou ampli per a satisfer les necessitats dels propietaris temporals i per a donar flexibilitat al mercat. Aquest termini màxim és el mateix que s'estableix per al dret de superfície (art. 564-3.2.a CCC), el dret d'aprofitament parcial (563-2.4 CCC) i per al dret d'usdefruit quan es transmet a favor de persona jurídica (art. 561-3.4 CCC). En canvi, si l'usdefruit recau sobre una persona física serà vitalici, excepte que en el títol de transmissió s'estableixi una altra cosa (art. 561-3.3 CCC). En aquest mateix sentit, el dret de cens pot ser temporal o perpetu i, quan és temporal, ho pot ser amb caràcter vitalici (art. 565-2 CCC).

Per tant, no tots els drets reals, que impliquen alguna forma de propietat temporal per als seus usuaris, tenen fixat aquest límit màxim de 99 anys, i inclús s'admeten pactes vitalicis. De manera que, bàsicament, el termini màxim s'ha fixat discrecionalment si tenim en compte que la PT és domini a tots els efectes

el acceso a la vivienda. Algunas propuestas", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, cit, pàg. 117 a 172. pàg. 162.

i, a diferència dels drets reals de garantia, no graven un bé aliè, i per tant, no precisen evitar un gravamen o una vinculació permanent d'un bé. En aquest sentit, el *leasehold* anglès reconeix una durada màxima de 999 anys, el que permet flexibilitzar els preus i adequar millor els terminis a les necessitats de les parts. Com, per exemple, quan una persona està interessada en adquirir una propietat temporal per assegurar la necessitat d'habitatge d'aquest i els seus hereus,¹⁴⁶ els quals podrien rebre el bé conjuntament o successivament. O quan l'Administració o altres tipus d'entitats volen fer transmissions de llarga durada, com es recull al comentari de l'article 547-5 CCC.

2.4 La necessitat d'inventari

De la redacció de l'apartat quart d'aquest article podem interpretar que, en els casos que el dret de PT recaigui sobre més d'un bé, serà obligatori realitzar un inventari que reculli els béns que comprenen aquest dret i que s'haurà de lliurar amb el bé, com s'exigeix en les institucions en les que hi ha obligació de conservació i restitució com en el fideïcomís (art. 426-20 CCC) o l'usdefruit (art. 561-7 CCC). Així succeeix també en el contracte d'arrendament urbà, en el qual és habitual acompanyar un inventari i un reportatge fotogràfic per a poder acreditar l'estat en què es lliura l'habitatge i els seus annexos, encara que en aquest cas no és obligatori per llei com succeeix en la PT.

Ara bé, cal recordar que, a diferència del que succeeix amb l'usdefruit i l'arrendament urbà, en la PT la llei no fixa obligatòriament un repartiment de despeses entre les dues titularitats que recauen sobre el bé, sinó que el propietari temporal és titular del domini amb tots els efectes i responsabilitats que això comporta. Per tant, el legislador podria haver deixat al lliure arbitri de les parts pactar-lo (art. 111-6 CCC).

No obstant això, es presenta com una novetat que s'incorpora a la Llei 19/2015 en virtut de l'esmena presentada pel Grup socialista i té la finalitat

¹⁴⁶Tal i com recull NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 799 i 800.

d'aportar seguretat jurídica a la relació, on intervenen dos objectes de dret (propietat temporal i titularitat successiva), encara que les seves titularitats no concorren en el temps. Aquest inventari inicial és el que determinarà l'estat en el qual es lliura el bé o béns al propietari temporal i, per tant, és necessari per determinar les responsabilitats que es puguin derivar a la finalització del dret, i retorn del bé al titular successiu (per exemple, en virtut de les responsabilitats establertes als articles 547-7.3, 547-9.1.b i 547-10.2 CCC). D'aquesta manera, la norma pretén establir un sistema de control per poder determinar si el propietari temporal incorre en dol o culpa. En canvi, no s'ha d'entendre com una obligació de restituir els béns en el mateix estat en el que es trobaven al constituir la PT,¹⁴⁷ com sí succeeix en l'arrendament urbà, donat que el titular successiu assumeix el deteriorament produït al bé, sempre que no sigui per culpa o dol del propietari temporal, d'acord al règim de responsabilitat establert a la Llei (arts. 547-7.3, 547-9.1.b i 547-10.2 CCC).

El CCC no es pronuncia sobre el contingut ni l'abast de l'inventari, ni determina que s'hagi de realitzar per un pèrit o un professional que pugui donar certesa i rigor al seu contingut. Quan el dret de PT recau sobre un bé immoble, aquest disposa d'uns béns de continent (que l'integren els elements estructurals i funcionals, com per exemple, els revestiments interiors i exteriors, la fusteria, els paviments) i de contingut (com per exemple els mobles i els electrodomèstics), o bé la incorporació d'annexes (com pàrquings o trasters) i les instal·lacions i serveis que integra l'edifici (els elements comuns) que s'inclouen a la finca amb unes característiques, qualitats i condicions concretes, que determinen l'estat i el valor del bé, i que s'haurien de fer constar tant a l'inventari inicial com al final.

Encara que la Llei 19/2015 no es pronuncia al respecte, també es podria acordar en el títol d'adquisició l'exigència d'una caució en garantia del compliment de les obligacions del propietari temporal, com es reconeix en el dret real d'usdefruit. En aquesta institució no és necessari acord de les parts per

¹⁴⁷ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 163.

constituir caució perquè la Llei l'imposa, excepte pacte en contrari (art. 561-7.1 CCC).

L'acreditació de l'estat inicial de l'habitatge és necessari per poder reclamar els danys produïts posteriorment al mateix. Aquest inventari inicial s'haurà de comparar amb l'inventari final (exigit per l'article 547-10 CCC) que acreditarà l'estat actual de l'habitatge a la finalització de la PT per determinar si correspon reclamar responsabilitats al propietari temporal (arts. 547-9.1.b i 547-10.2 CCC). Respecte a l'inventari que cal realitzar a la finalització de la PT ens remetem al comentari de l'article 547-10 CCC.

Respecte al incompliment de l'obligació d'elaborar inventari, la Llei 19/2015 no es pronuncia. Al nostre entendre, tant el titular successiu com el propietari temporal podrien exigir judicialment l'elaboració d'aquest inventari en compliment de l'obligació que s'estableix als articles 547-4.4 i 547-10 CCC.

3. Conclusions i suggeriments

L'article 547-4 CCC recull els trets essencials que caracteritzen la PT i que es deriven de l'element del temps que tipifica la institució: 1. Les vies d'adquisició del dret de propietat temporal, que permeten el màxim fraccionament de titularitats del domini, per facilitar l'assequibilitat dels béns. 2. Els modes d'adquirir la propietat temporal, característics del domini. 3. El seu règim jurídic imperatiu: que el termini sigui cert i determinat, i no inferior a deu anys, per als immobles i a un any per als mobles, ni superior, incloses les pròrrogues, a noranta-nou anys. A més, recull l'obligació de realitzar inventari.

A banda, creiem que seria convenient poder pactar una PT vitalícia, ja que d'acord allò esmentat anteriorment, igualment existiria un dret susceptible de quantificació econòmica, que permetria garantir al seu titular l'estabilitat i seguretat característiques del domini que precisa durant la fase de jubilació o durant els últims anys de la seva vida.

És recomanable que l'inventari reculli, de forma detallada, les característiques tècniques i l'estat de les instal·lacions i serveis de l'edifici i l'habitatge. S'han d'incloure tots els béns mobles de l'habitatge així com recollir

l'estat en el qual es troben. Per últim, seria convenient adjuntar a l'inventari un reportatge fotogràfic que deixi constància de tot allò detallat al mateix. Si es fa referència a algun desperfecte concret, s'haurà d'acompanyar d'una fotografia específica del mateix. També és possible que aquest inventari s'inclogui en un informe elaborat per un perit sobre l'estat de l'habitatge, per donar una major objectivitat i veracitat a les característiques tècniques indicades, de forma que aquesta valoració podria servir per determinar posteriorment (conjuntament amb l'inventari final) si l'habitatge s'ha deteriorat per culpa del propietari temporal en virtut de les facultats contemplades als articles 547-7.3, 547-9.1.b i 547-10.2 CCC, i que permeten al titular successiu reclamar els danys produïts al bé pel propietari temporal.

4. Clàusules tipus del contracte

Al contracte hi pot figurar:

a) Termini: ens remetem a la clàusula b) del comentari a l'article 547-1 CCC.

b) Pròrrogues: ens remetem a la clàusula 2 del comentari a l'article 547-5 CCC.

c) Donat que no es poden pactar terminis vitalicis, es podria pactar la següent clàusula tipus respecte a la durada: "La propietat temporal tindrà una duració de 99 anys". D'arribar-se a acceptar, es podria pactar la següent clàusula tipus: "La propietat temporal s'extingirà, a més de les causes enumerades a l'article 547-9 CCC, per la mort del propietari temporal fent trànsit automàticament la propietat temporal al titular successiu, sempre que en cap cas es pugui considerar un bé hereditari."

d) La transmissió del bé: ens remetem a la clàusula tipus a) del comentari a l'article 547-1 CCC. A més, es podria afegir: "En aquest acte es fa entrega al comprador de la possessió del bé. El comprador es fa càrrec de quantes responsabilitats puguin contraure per la seva propietat, tinència i ús a partir del moment de l'entrega. Igualment per aquest acte es realitza el pagament al venedor de la quantitat estipulada, servint aquest document de

carta de pagament”. I un altre clàusula, per garantir que la transmissió es fa lliure de càrregues: “El venedor declara que no hi ha sobre el bé cap càrrega, gravamen ni impost, deute o sanció pendent de pagament en la data de la firma del present contracte, i es compromet, en cas contrari, a regularitzar la situació al seu exclusiu càrrec”.

e) L'inventari: “s'adjunta al present contracte inventari detallat dels béns que comprenen la propietat temporal amb expressió de les seves característiques i estat, i reportatge de (15) fotografies que deixen constància dels mateixos.” I si intervé pèrit “elaborat per el/la senyor/senyora _____, major d'edat, amb DNI núm. _____, amb domicili a carrer/avinguda/plaça _____ i qualificat professionalment com a _____ amb número de col·legiat _____.

ART. 547-5 CCC. RÈGIM VOLUNTARI

En el títol d'adquisició es pot establir:

a) El pagament a terminis del preu d'adquisició.

b) La facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.

c) El dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la propietat temporal.

d) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal.

e) El dret del propietari temporal que 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.

1. Antecedents

Pràcticament sense canvis, aquest precepte ja estava redactat a l'art. 547-5 de l'Avantprojecte de Llei 21-12-2012, resultant de la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya.

Si bé aquest va ser el primer moment en què va quedar sistematitzat en un sol article el règim voluntari de la PT, el que ha facilitat la seva aplicació seguint el model del dret de superfície de l'art. 564-4.2 CCC, ja hi ha antecedents d'alguns d'ells al WP7, com són els drets de tanteig i retracte recíprocs de l'actual lletra c).

Així, el text de l'art. 557-4.2 i 3 WP7 deia: "2. En cas de que el propietari temporal vulgui alienar la seva propietat temporal abans d'arribat el termini, el propietari temporal tindrà, a no ser que s'hagi pactat una altra cosa, drets legals de tanteig i retracte per a quedar-se-la amb preferència. 3. De la mateixa manera, en cas de que el propietari original vulgui alienar la seva expectativa de reversió, el propietari temporal tindrà un dret de tanteig i retracte sobre la mateixa, excepte que s'hagi pactat una altra cosa". Per tant, aquestes regles del

WP7 partien d'una posició més conservadora que l'actual 547-5 CCC, doncs aquests drets de tanteig i retracte existien si no es pactaven en contrari, mentre que en el text definitiu només existiran si es pacten. Això reforça la idea dominical de la PT i la seva autonomia davant del titular successiu.

Per una altra banda, la lletra b) del precepte actual no es considerava necessària al WP7 donat que aquest partia de la idea de que si bé la PT havia de tenir un termini cert i determinat, no calia que es fixés un termini màxim, sinó només es fixava un termini mínim de 5 anys (art. 557-1 WP7), el que donava més possibilitats d'ús a la PT.

Finalment, quant a la lletra a), el pagament a terminis, existia al WP7, la denominada “renda” al seu art. 557-5 que deia: “El propietari temporal, en cas de pactar-se expressament, haurà de satisfer una renda, que pot ser part del preu d'adquisició, al propietari original o als seus hereus durant la vigència del règim”. Aquesta renda té una llunyana reminiscència a la renda que ha de pagar el *leaseholder* al Dret anglès¹⁴⁸. Però, lluny de voler mantenir la seva reminiscència feudal, la “renda” proposada cercava precisament facilitar, per una banda, l'adquisició mitjançant pagament a terminis i, per una altra, que el titular successiu gaudís d'uns pagaments periòdics, per exemple, a efectes fiscals o, donat que l'art. 557-6.3 WP7 (semblant a l'actual 547-10.2 CCC) permetia que ell fes les obres per malmesa culpable del bé, que disposés de liquiditat per a fer-ne front.

En canvi, dos dels pactes admissibles que sí apareixien a l'art. 558-1.2 WP7 no han acabat finalment incorporant-se a la Llei 19/2015, encara que sí apareixen a l'Exposició de Motius. Eren dos situacions de “constituïció sobrevinguda” o “transformació” en PT de dues realitats. L'apartat deia així: “2. Les següents situacions poden donar lloc, sobrevingudament, a propietat compartida o a propietat temporal: a) En cas d'impagament de préstec hipotecari sobre l'habitatge, l'entitat de crèdit i el deutor hipotecari hipotecant podran

¹⁴⁸ En aquest sentit, les principals diferències entre els dos *legal estates* que contempla la *Law of Property Act* de 1925 -el *freehold* i el *leasehold*- són en el caràcter temporal del *leasehold*, en el fet de que el seu titular no podrà transmetre més dret del que posseeix i en l'obligació de pagar una renda al titular del *freehold*; aquesta renda es pot exigir doncs s'apliquen al *leasehold* normes d'àmbit real i contractual (per exemple, la *Housing Act* de 1988 (Chapter 50) i la *Rent Act* de 1977) (Chapter 42).

acordar la constitució d'una propietat compartida sobre l'immoble en qüestió, quedant per al deutor hipotecari hipotecant com a nou propietari d'una quota de l'immoble equivalent a les quantitats tornades del préstec hipotecari i el creditor hipotecari com a propietari original de la resta. b) Després de 10 anys continuats en règim d'arrendament urbà del mateix immoble, l'arrendatari podrà sol·licitar al propietari la constitució d'una propietat compartida o d'una propietat temporal fins a 99 anys sobre aquest, pactant-se una justa contraprestació”.

Tot i que la primera es referia a la PC, també es pot aplicar a la PT (en solitari o en combinació amb la PC) tal i com en fa referència la DA 2^a Llei 19/2015, constituint-se el propietari morós en propietari temporal (pel temps equivalent a la quota que realment pugui pagar: si no pot pagar una propietat ordinària, podrà pagar la quota equivalent a una propietat, per exemple per 10 anys) i el prestamista en titular successiu.

La primera, per tant, és la situació de “dació en pagament parcial” i la segona la possibilitat de que les parts pactin transformar un lloguer de llarga durada en PT. Ambdues situacions queden més desenvolupades al Comentari de l'Exposició de Motius *supra* i al comentari a la DA 1^a Llei 19/2015 i, tant per l'evolució de la norma al WP7 com per la seva presència explícita a l'EM, s'haurien d'entendre també admeses com a part del règim voluntari de la PT.

L'apartat e) va ser una incorporació tardana durant la fase final del tràmit parlamentari.

2. Interpretació

Donat que l'única peculiaritat de la PT respecte de la propietat ordinària és el temps (cert i determinat), del que se'n deriven altres limitacions ja explicitades al comentari de l'art. 547-1 CCC, l'art. 547-5 CCC es limita a recollir un règim voluntari, lliurement pactable per les parts.

Aquest precepte està compost, bàsicament, per aquells acords que són admissibles en la PT i que:

- no conformen la part essencial de la seva naturalesa jurídica, doncs, en aquest cas, es deixaria d'estar davant una PT i aquests ja es troben a l'art. 547-1 CCC, remetent-nos al comentari *supra* sobre ells.

- són compatibles amb la seva naturalesa jurídica, és a dir, són admissibles sense desnaturalitzar-la. No obstant, per les seves respectives peculiaritats, hi podria haver dubtes per la seva admissibilitat i per això, adequadament, el legislador ha optat per citar-los expressament com a admissibles. És un recurs pedagògic i necessari donada la novetat de la figura. Aquesta qüestió quedarà resolta per a cada pacte a continuació.

- en cap cas representen un *numerus clausus* als pactes que les parts puguin arribar a incorporar al títol d'adquisició, sempre que no siguin contraris a l'essència de la PT, conforme a l'explicat a l'art 547-1 CCC. Això no només se sustenta en el principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC), sinó que no es dedueix del precepte que aquest sigui imperatiu ("pot establir") ni que prohibeixi d'altres pactes compatibles.

D'aquesta manera, tenim:

a) El pagament a terminis del preu d'adquisició.

En cap lloc de la normativa de la PT s'estipula que el pagament, si n'hi ha, s'hagi de fer necessàriament d'una sola vegada, encara que així es podria deduir, per exemple, de les regles generals de la compra-venda (art. 1500 CC) i del compliment de les obligacions (art. 1166 CC). Tampoc sembla estar en dubte la validesa de pagar el preu a terminis en base al principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC) en tant que no desnaturalitza a la PT. No obstant això, aquest precepte pot servir, al menys, per a tres qüestions:

a) Per a aclarir que en cas que el comprador de PT vagi pagant a terminis, això no constitueix una "renda" en el sentit de l'art. 17 LAU, sinó que es tracta d'un pagament fraccionat. D'aquesta manera, s'evita que la temporalitat i el pagament periòdic pugui dur a una requalificació de la PT a un lloguer.

b) Per a evitar qualsevol similitud amb la pensió o prestació periòdica del cens (art. 565-8 CCC), la qual sí que és essencial en aquest (aquí sí, de reminiscència feudal); o amb la pensió periòdica voluntària de l'art. 564-4 CCC

per al dret de superfície. L'essencialitat també és present a la PC (arts. 556-4.2, 556-7 b) i 556-9 CCC), donat que aquesta és a canvi del total ús i gaudi del bé, independentment de la quota de domini que es tingui, el que tampoc té a veure amb la possibilitat de pagament a terminis de la PT.

c) Per aclarir que l'adquisició de la PT es pot finançar. Si bé quan sigui un bé immoble la via de finançament natural serà la hipoteca (art. 547-6.2 CCC), res no treu, si es tracta d'un bé moble identificable (art. 1.2 Llei 28/1998 i 547-2 CCC¹⁴⁹), que es pugui aplicar l'art. 3.1 Llei 28/1998, 13 juliol¹⁵⁰, que estipula que "A los efectos de esta Ley, se entenderá por venta a plazos el contrato mediante el cual una de las partes entrega a la otra una cosa mueble corporal y ésta se obliga a pagar por ella un precio cierto de forma total o parcialmente aplazada en tiempo superior a tres meses desde la perfección del mismo". Sobre la qüestió de si cabria el pacte de reserva de domini (art. 7.10 Llei 28/1998), no hi trobem inconvenient, en el sentit que el comprador rebria el bé i la PT li passaria només en acabar de pagar el preu, de manera que el comprador seria una espècie de propietari temporal en suspens (fins que pagui la totalitat) i el venedor una espècie de propietari (ordinari, si ho era) en condició resolutòria, atenent a l'enfoc jurisprudencial de la figura (SSTS 16-3-2007¹⁵¹ i 24-7-2012¹⁵²). Quant a la prohibició de disposar (art. 7.11 i 15.3 Llei 28/1998) tampoc hi ha inconvenient, en tant que la PT es una propietat ordinària limitada en el temps i, naturalment, com aquesta, també pels pactes de les parts.

b) La facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.

Les pròrrogues, previstes també per als arrendaments urbans (tant convencionals, com especialment, la duració mínima –art. 9 LAU-, la necessària –art. 10 LAU- i la tàcita reconducció –arts. 1566 i 1567 CC), impliquen,

¹⁴⁹ Sobre aquesta relació, veure el comentari a l'art. 547-2 CCC *supra*.

¹⁵⁰ De venda a terminis de béns mobles (BOE 14 juliol 1998, núm. 167).

¹⁵¹ RJ 2007\1857. En aquest cas, seguint la STS 6/7/1993 (RJ 1993\6450), el venedor no pot disposar de la cosa sotmesa a reserva de domini.

¹⁵² RJ 2012\9334. En aquest cas, a més, el TS no permet acció reivindicatòria del venedor contra el comprador mentre aquest vagi complint, doncs es considera que aquest té títol per a posseir.

inicialment, el manteniment de les mateixes condicions del dret que es prorroga pel nou període. Així, com assenyala l'art. 10.3 LAU, "*al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido*". El mateix es conclou a la normativa catalana a l'art. 567-2.1 C) per a la pròrroga del dret de vol o per als drets d'opció (art. 568-8 CCC) i tanteig (art. 568-13 CCC).

Per tant, l'efecte de la pròrroga a la PT serà, en principi, el perllongament de la mateixa en les mateixes condicions que havia existit fins al moment, sens perjudici, en el seu cas, de pacte en contrari a l'inici o de la novació modificativa sobrevinguda de les condicions (arts. 1203 i 12014 CC), si les parts estan d'acord. Entre les qüestions que s'hauran d'aclarir serà, possiblement, la fixació del nou preu –a no ser que s'hagi estipulat de bon començament– per a l'adquisició del següent període, especialment si aquest és diferent de l'inicialment pactat (es va transmetre inicialment per 20 anys i ara es prorroga per 10 anys més), com per exemple, tornant a taxar el bé i veure si s'ha revaloritzat o depreciat. Així, per exemple, si inicialment es van pactar 1.000 euros per 20 anys i el bé s'ha apreciat un 10%, per a la primera pròrroga de 10 anys, en lloc de ser 500€ haurien de ser 550€.

La pròrroga s'ha de pactar, si no s'ha fet inicialment, abans de que acabi el termini de la PT, doncs aquesta quedaria extingida *ex lege* (arts. 547-9 i 10 CCC; veure també l'art. 1703 CC per al contracte de societat).

Encertadament, el legislador ha defugit de seguir el model LAU amb pròrrogues forçoses i ha donat en el seu lloc un final categòric a la PT (arts. 547-1 a) i 547-10.1 CCC), precisament per la llarga durada dels terminis admesos (de 10 a 99 anys per a immobles) que per ells mateixos ja garanteixen l'estabilitat d'aquesta forma de tinença (especialment important per a l'habitatge habitual), al temps que no es posa en dubte la solidesa financera tant de la PT (art. 547-6 CCC) com de la titularitat successiva (art. 547-7 CCC).

Així, si bé gràcies a aquesta omisió, a un possible finançador queda clar quan acaba irremissiblement la PT (el que financerament és desitjable), les pròrrogues voluntàries a més, tot i que es poden pactar no afectaran a tercers, s'entén, que hagin adquirit drets anteriors (ex. hagin adquirit la titularitat

successiva i sorpresivament no recuperen el bé) i, quant als posteriors, s'haurà d'entendre que tampoc, sempre que la pròrroga consti al Registre de la Propietat (art. 34 LH), seguint el que assenyala l'art. 10 LAU en relació a les pròrrogues forçoses.

El que és essencial a la PT és que el termini que es fixi sigui cert i determinat entre dos límits (10/1 i 99 anys) i aquesta regla no queda alterada si es pacta un termini i, en vèncer aquest, quedi prorrogat si les parts així ho acordem tant originalment com sobrevingudament (novació).

Quant a les limitacions de la pròrroga, el legislador ha optat a l'art. 547-5 CCC per dir que no podrà superar el termini màxim de 99 anys, igual que succeeix amb l'art. 568-8.2 CCC per a les pròrrogues del dret d'opció que no poden superar el màxim de 10 anys. És a dir, transcorreguts els 99 anys com a màxim irremissiblement acaba la PT.

Si bé a nivell teòric es podria entendre amb la finalitat d'evitar les perpetuïtats i les vinculacions immobiliàries, entenem que es torna a tractar d'un límit a la PT, que com la del 547-4.3 CCC dels dits 99 anys de termini màxim, que resten utilitat a la institució. Quin inconvenient hi ha que es pugui prorrogar més enllà dels 99 anys si ambdues parts estan d'acord i no s'afecten drets de tercers? Impedint la superació dels 99 anys no només en pactar-se el termini sinó també via pròrroga, pot fer inadequada la PT per a aquelles persones físiques o jurídiques que hagin pensat en ella com a solució al que volen resoldre, com per exemple, donar una resposta a la solució habitacional no només per a ella sinó també per al seu hereu (o mancant aquest, poder vendre la PT amb cert contingut econòmic –suficient durada- per encarar la jubilació) o, essent una persona jurídica atemporal (ex. una Administració Pública o l'Església Catòlica), estiguin interessats en “cessions” de propietats per llarga durada¹⁵³, més enllà dels 99 anys, amb possibilitats de recuperar-la més endavant, als que se n'ha limitat la utilitat; també, per exemple, el *leasehold* a

¹⁵³ Veure PÉREZ RIVARÉS, J. A. “La «propiedad temporal» o «leasehold», posible fórmula para facilitar la inversión privada en inmuebles ocupados por la Administración” cit.

Londres per a persones físiques acostuma a ser a 125 anys¹⁵⁴, el que fa que aquí no puguin ser possibles. Ens remetem, per a més detalls, al comentari de l'art. 547-4 *supra*.

c) El dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la propietat temporal.

S'admet expressament, doncs, el pacte pel qual tant el propietari temporal com el titular successiu poden acordar tenir un dret d'adquisició preferent en cas de transmissió onerosa de la titularitat successiva o de la cosa, respectivament.

Com s'ha avançat, la PT es plenament autònoma respecte al dret que pugui tenir el titular successiu (una altra evidència de que no és un dret real limitat en cosa aliena, com ho evidència en aquest tema l'usdefruit a l'art. 561-10 CCC o el cens a l'art. 565-5 CCC), incloent en la llibertat de disposició, de manera que només poden existir tantejos i retractes convencionals, però no n'existeixen de legals, a diferència del que succeeix amb la PC (art. 556-10 CCC), encara que les parts els poden excloure, en tant que a la PC sí existeix una concurrència de titularitats (que no d'ús i gaudi), de manera que si no l'exclouen, s'hauran d'aplicar les regles dels tantejos i retractes a la comunitat ordinària dels arts. 552-4 i ss CCC.

Però, de pactar-se, la situació dels possibles tantejos i retractes a la PT és diferent, doncs aquí no hi ha una diversitat de titulars. Si es pacta, s'hauran de regir pels arts. 568-13 i ss CCC. No obstant, roman el dubte de si necessàriament s'han de pactar recíprocament (és a dir a favor dels dos) i sense possibilitat de pactar-lo només a favor d'un o si poden pactar-se per separat. Així ho sembla donar a entendre el redactat del precepte i el fet de que l'opció de compra quedi separada en una lletra posterior i només a favor del propietari temporal.

No obstant, independentment de l'aplicació de la normativa de consumidors que podria donar a entendre un possible desequilibri contrari al

¹⁵⁴ Veure, per exemple, <http://www.newstatesman.com/business/2013/08/you-do-know-when-you-buy-london-flat-youre-not-really-becoming-owner> (visitat 9-11-2015).

consumidor si només l'empresari disposés dels drets d'adquisició preferent¹⁵⁵, no veiem el motiu pel qual s'hagin de pactar necessàriament recíprocs, tant pel fet de que no es tracta de la mateixa situació que existia als antecedents legislatius (legals, conforme al WP7) ni per a l'usdefruit ni pel cens, doncs no es tracta de drets d'adquisició preferents legalment previstos, on la llei que els crea ha de vetllar per la tutela d'ambdues parts, sinó que és merament convencional i on hauria de prevaldre la llibertat civil (art. 111-6 CCC). En aquest sentit, en seu de superfície, l'art. 564-4.5 CCC assenyala expressament que les parts poden establir convencionalment drets d'adquisició preferent "recíprocs o no", el que creiem s'hauria de respectar també a la PT, donada la certa similitud de situacions en aquest cas, al temps que està d'acord amb l'art. 111-6 CCC. El que entenem que no s'ha d'aplicar, doncs restringeix aquest darrer precepte és que la regulació aplicable supletòria hagi de ser la fadiga o el cens emfitèutic, en tant, a més, de que no es tracta d'un dret real limitat en cosa aliena com aquests tres sí ho són.

Finalment, pel que fa a les conseqüències del tanteig i retracte exitosos, hom pot pensar que ha de produir l'extinció de la PT. De fet l'apartat tercer de l'art. 547-9 ("3. Per la renúncia del titular successiu, la propietat deixa de ser temporal"), tot i que es va eliminar a la darrera fase parlamentària estant al Projecte de Llei 23-6-2014, però pot quedar suplert per l'art. 543-1 CCC (tot i que la pedagogia de l'art. 547-9.3 del Projecte de Llei es perd) en el sentit de que la titularitat successiva s'extingeix i, per tant, la PT no pot "tornar" (fer trànsit) a ningú (eliminant-se la titularitat successiva, en desapareix la temporalitat de la PT).

Però la versió final de l'art. 547-9 CCC va eliminar precisament aquesta situació que al Projecte de Llei 23-6-2014 que va entrar al Parlament de Catalunya (lletra c) art. 547-9.1: "Per la reunió de les titularitats en una sola persona" i ara no queda clar si s'ha d'extingir necessàriament (el que havia pensat el pre-legislador) segons les regles generals d'extinció de la propietat

¹⁵⁵ En l'àmbit català serà d'aplicació la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya (DOGC 23 juliol 2010, núm. 5677); i en l'àmbit estatal el RDL 1/2007, de 16 de novembre, (BOE 30 novembre 2007, núm. 287), especialment els arts. 82 i ss. En aquest sentit, les relacions de consum en la transmissió de la propietat temporal o de la propietat compartida s'analitzen *infra* al comentari de la DA 3a.

(art. 547-9 *ab initio* CCC) o si no s'extingeixen automàticament, com sembla dur a concloure el fet que el legislador l'hagi tret expressament de les causes d'extinció.

Quant a les causes generals d'extinció del domini, no sembla clar que es pugui donar una extinció per consolidació, doncs ni la PT ni la titularitat successiva són un dret real limitat en cosa aliena (art. 532-3 CCC), de manera que la propietat no s'expandeix¹⁵⁶. A més a més, ni en l'usdefruit (art. 561-16.1 c) CCC) ni en les servituts (art. 566-3 CCC) la consolidació no opera com a causa d'extinció automàtica dels drets reals. Fins i tot, qui reuneixi els dos drets pot tornar-ne a disposar (sense haver-se extingit) a través del mecanisme de l'art. 547-4.1 CCC, com succeeix, per exemple, amb una altra situació de dret temporal que retorna, que acaba en les mans de la mateixa persona i que no s'extingeix, que és el torn al dret d'aprofitament per torns d'immobles de l'art. 23.4 Llei 4/2012: "La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen". Això li donaria encara més flexibilitat i usabilitat a la PT, el que opera en favor de la no extinció *ope legis*. Una altra qüestió és que, efectivament, qui aconsegueixi tenir les dues titularitats en la seva persona les pugui voluntàriament reunir, seguint l'art. 556-11 CCC per a la PC o l'art. 552-9 CCC per a la comunitat ordinària.

Ens remetem al comentari de l'art. 547-9 CCC *infra*, per a més detalls sobre les causes d'extinció de la PT.

d) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal.

Conforme a l'art. 568-1.1 CCC el dret d'opció faculta al seu titular per a adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix. De fet, a manca d'estipulació en contrari, en serà d'aplicació a aquest dret opció

¹⁵⁶ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 218, quan indica que la reunió de diverses quotes d'una comunitat ordinària en un sol copropietari no es pot denominar consolidació; ALBADALEJO GARCIA, M. *Derecho Civil. Derecho de bienes*, 10a ed., cit. pàg. 221, per la seva banda, entén que és necessari per a la consolidació que es reuneixi la propietat i un dret real en cosa aliena, el que tampoc és el cas a la PT.

pactable a la PT el règim dels arts. 568-5 i ss CCC, com són la prima, la contraprestació per a adquirir el bé en cas d'exercitar l'opció, termini, etc.

Té sentit que l'art. 547-5 CCC estipuli aquest dret només en favor del propietari temporal, en tant que el que ha transferit la PT (el titular successiu) té d'altres mecanismes com la venda a carta de gràcia (arts. 326 a 328 CDCC) o la venda amb pacte de retro (arts. 1507 i ss) per a recuperar el bé en un determinar període.

L'opció a favor del PT en relació a l'adquisició de la titularitat successiva és una possibilitat que té el PT per a reunir en la seva persona les dues titularitats (temporal i successiva) i, segons hem dit abans, disposar-ne (quedant-se l'una o l'altra i transferint la restant, conforme a l'art. 547-4 CCC) o extingir la PT per reunió (arts. 556-11 i 552-9 CCC).

e) El dret del propietari temporal que 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.

No hi ha tampoc inconvenient a que el propietari temporal i el titular successiu comparteixin despeses relacionades amb obres o reparacions del bé.

De fet, no cal que existeixi, com no hi ha, un règim de despeses durant la vida de la PT (com sí hi ha a la PC, arts. 556-6 i 557-7 CCC), donat que el PT és propietari únic i ple a tots els efectes mentre duri la PT i, per tant, no cal dir que s'ha de fer càrrec de totes les despeses relacionades amb l'immoble (sí que hi constava expressament a l'art. 557-6.1 CCC WP7: "El propietari temporal s'haurà de fer càrrec de totes les despeses generades per l'immoble mentre duri la propietat temporal"), fins el punt de que si per las seva negligència (també per omissió) o dol es deteriora el bé en més del 50%, el titular successiu li pot requerir que reperi i, de no fer-ho, s'extingirà la PT (art. 547-7.3, 547-9.1 b) CCC) i, extingida la PT, encara respondrà el propietari temporal davant del successiu pels danys al bé causats per culpa o dol (art. 547-10.2 CCC).

Aquesta lletra e) es pot considerar, dins del règim voluntari, com un pal·liatiu a aquesta obligació de reparar (mantenir la subsistència del bé –evitar

la seva declaració de ruïna¹⁵⁷ - i que no es deteriori per la seva negligència o dol –per acció o omissió; arts. 547-7.3 i 547-9.1 b) CCC) del propietari temporal qui, de pactar-se, podria demanar al titular successiu una contribució d'una part o, depenent del pactat, fins i tot de la totalitat del cost de les despeses.

Les parts podran acordar, doncs, què volen compartir (i com) d'entre les “obres o reparacions necessàries i exigibles”, com aquelles que els hi puguin ser exigides per l'Administració Pública o per la comunitat de propietaris.

És així com s'entén la incorporació tardana d'aquesta lletra e) en aquest precepte, que ens recorda que es pot preveure contractualment una sol.lució alternativa al règim legal de responsabilitat per obres per la cas en el que la propietat temporal sigui de curta durada o en la que el propietari temporal es pugui trobar cap al final del termini amb una obra important a dur a terme i haver-la de satisfer en la seva integritat. Si el bé ha de fer trànsit en breu al titular successiu, sembla raonable que es pugui pactar que contribueixi en la despesa, encara que no deixa de ser una excepció al principi d'*ubi emolumentum, ibi onus* que clarament ha de prevaldre a la PT per al propietari temporal. No oblidem a més, que l'obra només se li exigirà al propietari temporal que, per la seva negligència o dol, hagi dut al bé a aquesta pèrdua de valor tant gran i que per tant, si no es pacta el contrari, no són exigibles deterioraments d'aquesta entitat però degut a cas fortuït i força major.

A continuació, detallem quin seria el règim de pactar-se una clàusula al contracte de PT relacionada amb aquest art. 547-5.1 e) CCC. Així, primer, hi ha determinades despeses que haurien de quedar excloses, conforme al redactat¹⁵⁸:

1. Les millores realitzades al bé per voluntat del propietari temporal, doncs són fruit d'un acte de liberalitat del propietari temporal que no pot perjudicar els drets establerts al titular successiu.
2. Les despeses que es deriven de la conservació i manteniment del bé, ja que aquestes sempre són a càrrec del titular actual, doncs en cas

¹⁵⁷ Veure comentari a l'art. 547-1 CCC *supra*.

¹⁵⁸ Queda, de fet, el dubte, de si un pacte ampliant aquesta coresponsabilitat a obres o reparacions que no siguin necessàries i exigibles es podria admetre.

contrari es podria descuidar i inclús incomplir l'obligació de conservació pel propietari temporal, que es deriva del règim de propietat horitzontal (art. 553-38 CCC).

3. Les despeses ordinàries derivades del sosteniment de l'edifici, que són aquelles imprescindibles per la utilització normal, conservació i manteniment de la cosa¹⁵⁹, que les ha de satisfer el propietari temporal en els mateixos termes que ho fa l'usufructuari (art. 561-12 CCC)¹⁶⁰.

En conseqüència el pacte de l'art. 547-5.1 e) CCC podria realitzar-se sobre:

1. Les millores al bé imposades per una autoritat competent, doncs no depenen de la voluntat del propietari temporal.
2. Les despeses extraordinàries derivades del sosteniment de l'immoble d'elevada quantia.

Respecte a les conseqüències de l'assumpció d'aquestes despeses pel propietari temporal són prou diferents, depenent de la durada que es concedeixi al dret de propietat temporal i/o el moment en que es produeixi la despesa. No obstant això, al nostre entendre, l'element essencial per determinar si s'adopta pacte respecte a les despeses citades anteriorment és qui rep el benefici de la obra o reparació mitjançant la disposició del bé (usar, gaudir, alienar, gravar).

En aquest sentit, entenem que no s'haurien de poder realitzar pactes, i que per tant, el propietari temporal hauria de satisfer les següents despeses:

1. Despeses extraordinàries de l'edifici quan el propietari temporal sigui qui gaudeixi de l'ús de l'immoble durant el període de temps en el qual l'obra o cosa reparada s'ha anat depreciant. Això succeirà en els contractes de llarga durada.

Així succeeix, per exemple en una rehabilitació d'una façana, si quan es va adquirir la propietat temporal, la façana es trobava en correcte estat, i degut a

¹⁵⁹ GINER, A. I CLAVELL, V. *Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, Tom I, Bosch, Barcelona, 2008. pàg. 705.

¹⁶⁰ No obstant, cal tenir en compte que l'obligació de conservació de l'usufructuari no és la mateixa que la del propietari temporal. Per a més detalls, veure comentari a l'article 547-7 CCC.

que el dret és per un període de temps llarg, imaginem 30 ó 50 anys, per exemple, aquesta es deteriora i cal reparar-la. El mateix succeeix quan en un contracte de llarga durada (30 ó 50 anys), es rehabilita la façana al principi de la vigència del contracte. En aquest cas, l'immoble s'adquireix en un edifici amb un estat de conservació no adequat, el que implica que el preu d'adquisició del dret sigui menor que si la façana estigués rehabilitada. No obstant això, el propietari temporal podrà gaudir del bé rehabilitat, que ha experimentat un augment de valor del qual es podrà beneficiar mitjançant, l'ús de l'edifici, la alienació o gravamen del seu dret durant tota la vigència del contracte. A més, quan el bé reverteixi al titular successiu l'estat de la façana haurà empitjorat amb el pas del temps, sent el propietari temporal qui haurà gaudit majoritàriament dels beneficis de satisfer les despeses de l'immoble.

Això, en canvi, no succeeix en els contractes de curta durada, per exemple 10 anys, i sobretot, quan la despesa es produeix durant els últims anys del contracte (independentment de la durada). Per aquest motiu, en virtut de l'article 547-5.e) CCC, es recomana la realització de pactes respecte a la satisfacció de les despeses extraordinàries d'elevada quantia de l'edifici quan la durada del contracte és curta, doncs no es dóna la possibilitat de gaudir d'aquest dret i dels seus beneficis, ni tampoc s'ha produït una depreciació del bé lligada a l'ús de l'immoble per part del propietari temporal, de forma que es pot produir un elevat cost del seu dret no previst inicialment. I que alhora pot produir un enriquiment injustificat per al titular successiu, ja que el valor actual de mercat del bé no es correspon amb el que hagués obtingut de no realitzar-se les citades despeses (de conservació o millora). I alhora comporta un empobriment

del titular temporal que no troba una justificació lícita¹⁶¹, però que tampoc exigeix una conducta negligent, culposa o il·lícita per part del titular successiu¹⁶².

2. Despeses extraordinàries derivades d'obres útils o de millora¹⁶³, de l'edifici quan el propietari temporal voti a favor de la realització de les obres, sense el consentiment del titular successiu. En aquest sentit, cal tenir en compte que s'està repercutint el cost d'obres, no necessàries per conservar el bé, a un tercer sense dret a vot en la Junta de Propietaris, de forma que el propietari temporal podria abusar del seu dret de vot donant suport a la generació d'un cost que ell no pagarà o ho farà parcialment, d'acord al pacte comprés al títol d'adquisició.

També cal destacar la situació que es crea si, pactada la clàusula de l'art. 547-5.1.e) CCC, el titular successiu recupera el bé automàticament amb totes les facultats (art. 547.10.1 CCC) quan arriba el termini però encara no ha satisfet les despeses a les que s'havia compromés, haven-t'ho fet el PT (per exemple, per evitar que el bé es deteriori en més d'un 50%, el que pot significar la seva

¹⁶¹ Aquesta institució es va regular en els treballs preparatoris del Llibre Sisè del Codi Civil de Catalunya "Les obligacions i els contractes" tancats el 23/04/2004. L'article 612-4 CCC recollia que "existeix enriquiment injustificat en aquells supòsits en què el patrimoni d'una persona s'incrementa a costa de l'activitat d'una altra persona o pel desplaçament de béns que provenen d'un patrimoni aliè en favor seu, sense que hi hagi cap justificació lícita", tal i com disposa BADOSA COLL, F. "L'enriquiment injustificat", ponència presentada a les *XVenes Jornades de Dret Català a Tossa*, setembre 2014. Disponible a: <http://civil.udg.edu/tossa/2010/textos/pon/5/Badosa.pdf> (visitat 13-10-2015).

¹⁶² Sobre això, cal remarcar la diferència entre l'acció d'enriquiment injust i la d'indemnització de danys i perjudicis que ha estat precisada per la jurisprudència, que les diferencia essencialment per dues notes: per una banda, la indemnització de danys i perjudicis requereix en el provocador l'existència d'un fet il·lícit, culpós o negligent, que no es requereix en l'enriquiment injust, que pot sorgir pel sol fet del desplaçament patrimonial indegut, d'acord a les SSTS 25/5/2007 (RJ 2007\3437), 14/12/1994 (RJ 1994\10111), 31/3/1992 (1992\2315), 23/3/1992 (RJ 1992\2277) i 21/12/1984 (RJ 1984\6291). I d'altra banda, en la indemnització de danys i perjudicis no es requereix un increment de patrimoni, mentre que en l'enriquiment injust s'exigeix la justificació d'aquest augment sense causa de l'autor, tal i com han declarat les SSTS 4/2/2009 (RJ 2009\267) i 29/1/2008 (RJ 2008\228). Així, com recull la STSJC 19/7/2010 (RJ 2010\5264), "l'enriquiment injust parteix normalment d'un fet jurídic lícit, que no exigeix l'existència de culpa en l'agent, sinó que n'hi ha prou, per a la seva aplicació en les normes de l'equitat i de dret com a derivades del dret natural i de la doctrina científica." En aquest mateix sentit es pronuncien les SSTS 18/2/2009 (RJ 2009\1498), 25/5/2007 (RJ 2007\3437) i 13/12/1991 (RJ 1991\9002).

¹⁶³ Despeses útils o de millora de l'immoble (arts. 552-6.3, 553-19.2.e, 553-22.4 i 553-30.4 CCC): són totes aquelles que provoquen un increment de la rendibilitat o producció de la cosa i que es tradueixen en un augment del seu valor (en venda o productivitat) i que poden ser incorporades a la mateixa, d'acord a GINER, A. I CLAVELL, V. *Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, cit., pàg. 705. Com per exemple, la instal·lació d'un ascensor, la construcció d'una piscina, una zona enjardinada o un pàrquing (STSJC 31/10/2013 (RJ 2014\520), 25/4/2013 (RJ 2013\8303) i 25/3/2013 (RJ 2013\4803).

declaració en ruïna). En aquest supòsit, al nostre entendre pot néixer un dret real de retenció en favor de l'antic propietari temporal d'acord amb els arts. 569-3 i 4.1.a) CCC en garantia del rescabament de l'import de dites obres i reparacions necessàries i exigibles. Si aquest és el cas, l'antic propietari temporal es podrà oposar a la devolució de la possessió del bé al titular successiu i, si escau, podrà procedir a l'execució forçosa del bé. Una previsió similar la trobem en l'art. 561-16.4 CCC, que preveu el naixement d'un dret real de retenció en favor dels usufructuaris per les despeses de conservació extraordinàries del bé usufruït degudes pel nu propietari.

3. Conclusió

L'art. 547-5 CCC recull alguns pactes admissibles en el títol transmissiu de la PT que no constitueixen elements essencials de la figura, que tenen determinades particularitats/utilitats que aconsellen la seva menció expressa i que en cap cas constitueixen un *numerus clausus*. Així, la possibilitat del pagament a terminis aclareix la naturalesa d'un pagament fraccionat al temps que autoritza altres vies de finançament de la PT; la pròrroga s'admet fins a un màxim dels 99 anys; la voluntarietat dels tantejos i retractes reforça la idea de "propietat independent" de la PT en relació a la titularitat successiva; el dret d'opció possibilita eliminar la "temporalitat" al propietari temporal; i, finalment, és possible pactar un règim de despeses d'obres compartit, especialment en situacions en què l'obra és de molta entitat i el termini restant de la PT és breu.

4. Clàusules tipus al contracte

1. Pagament a terminis: "La PT del vehicle XX es transmet mitjançant aquesta compra-venda per la quantitat de 12.000€, els quals es pagaran fraccionadament per mesos en el termini de 6 anys". Quant el finançament (contracte amb el finançador): "El pagament de 12.000€ per la PT del vehicle XX quedarà finançat amb un préstec al consum per 6 anys que s'haurà de retornar mensualment a un tipus d'interès del 6%".

2. Pròrroga: “La present PT es transmet per un termini de 20 anys, prorrogables de 10 en 10 anys, si cap de les dues parts diu el contrari 2 mesos abans de finalitzar-se el període anterior, fins a un màxim de 99 anys (el darrer període serà de 9 anys). A cada pròrroga es tornarà a taxar el bé i s’aplicarà proporcionalment el preu que correspongui als 10 anys, conforme al preu establert en el període inicial”.

3. Tanteig i retracte recíprocs: “S’acorda un dret de tanteig sobre la propietat temporal a favor del [nom del titular successiu] en el moment de la primera transmissió onerosa d’aquesta. En cas de no poder-se exercitar el tanteig, el [nom del titular successiu] tindrà un dret de retracte sobre el bé en les condicions de l’art. 568-15 CCC”.

4. Opció: “El propietari temporal adquireix un dret d’opció sobre la titularitat successiva pel que ha de satisfer 1.000€ al titular successiu, durant els primers 3 anys de durada de la PT, podent adquirir el bé pel valor que tingui en el moment de l’exercici, descomptant-se la quantitat que va aportar per al pagament de la PT, descomptada en un 10%”.

5. Contribució en les despeses: “El titular successiu haurà de contribuir en la meitat de les despeses d’obres i reparacions necessàries que es produeixin durant l’últim terç de duració de la propietat temporal i que representin al menys un 45% del valor del bé”. També es podria fer constar: “Quan les despeses es derivin d’obres útils o de millora de l’immoble, perquè el propietari temporal pugui repercutir aquestes despeses al titular successiu serà necessari que aquell no hagi votat favorablement a l’acord adoptat en la Junta de Propietaris, excepte que el titular successiu doni el seu consentiment.”

6. Dació en pagament parcial (acord entre entitat de crèdit prestamista i propietari temporal que està impagant): “Pel present acord, el [nom del propietari] transmet la titularitat successiva al [nom del banc], retenint la PT durant 10 anys per un valor de 30.000€ que es finançaran amb hipoteca, transcorreguts els quals la PT farà trànsit [nom del propietari]”.

7. Conversió d’un lloguer LAU en PT [clàusula a poder incorporar a un contracte de lloguer LAU]: “Si per qualsevol motiu aquest contracte arribés als 10 anys de durada, i sense que cap de les parts diguin el contrari els 2 mesos abans de l’any desè, el present lloguer urbà es novarà en propietat

temporal dels arts. 547-1 i ss CCC. El preu el marcarà la taxació de l'immoble que farà llavors un tercer escollit per les parts/el mateix preu del lloguer el desè any reduït en un 25% i capitalitzat a l'inici de la PT conforme a la durada acordada. La nova PT tindrà una durada d'entre 10 i 99 anys a convenir per les parts”.

ART. 547-6. FACULTATS DEL PROPIETARI TEMPORAL

1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense cap altra limitació que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu.

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.

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 derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal.

4. 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'altre.

1. Antecedents

El text resultant de la Comissió de Codificació 21-12-2012, que reproduïx el Projecte de Llei 23-6-2014, era quasi el mateix que el recollit a l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014, excepte per dues qüestions terminològiques, ja que es va canviar el terme "titular de l'expectativa" per "titular successiu, i "successivament" per "un després de l'altre".

El WP7 recollia, per la seva banda, que el propietari temporal era propietari de la finca sense limitacions, però sense perjudici del que establia l'article 557-5 CCC, que regulava la possibilitat de pactar una renda, que podria ser part del preu d'adquisició.

No obstant això, aquesta limitació s'elimina de l'art. 547-6.1 del Projecte de Llei 23-6-2014 i s'estableix que és propietari sense cap altra limitació que la derivada de la durada, de forma que s'emfatitza l'element essencial de la figura, que ja hem vist a l'article 547-4.3 CCC, que és el temps, quan s'exigeix un termini cert i determinat. La Llei 19/2015 recull com a límit a més de la durada del dret, l'existència del titular successiu.

El WP7 també recollia la facultat del propietari temporal d'alienar, hipotecar i gravar en general el seu dret però limitat per la seva durada. No

obstant, el Projecte de Llei 23-6-2014, i ara la Llei 19/2015, inclouen una menció a la falta de necessitat de la intervenció del titular successiu, per no deixar dubte respecte l'abast de la facultat pròpia del domini. A més, la Llei 19/2015 inclou que l'obligació formal de notificar l'acte d'alienació o gravamen al titular successiu no impedeix ni modifica la validesa de l'acte celebrat pel propietari temporal. En aquest mateix apartat es reconeix la possibilitat de transmetre la PT per causa de mort. No obstant, és una reiteració de l'article 547-4.2 CCC que reconeix que la PT es pot adquirir per causa de mort. Amb l'aprovació de la Llei 19/2015 també s'inclou un nou apartat que reconeix al propietari temporal tots els drets i les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.

2. Interpretació

2.1. Les facultats del propietari temporal

L'ar. 547-6.1 CCC pretén emfatitzar les facultats del propietari temporal, que en tant que propietari, podrà usar, gaudir, alienar i gravar la cosa mentre duri el seu dret, sense més limitacions que les previstes en la llei. Com s'ha dit, en aquest cas no concorren dues titularitats, ja que el titular successiu només tindrà el dret a que li reverteixi el bé al finalitzar el termini pactat i que extingeix la PT (art. 547-9.1.a CCC).

La PT no és un dret real limitat en cosa aliena, ja que els drets del seu titular no recauen sobre la cosa d'un altre, sinó sobre béns propis.¹⁶⁴ Per aquest motiu, al propietari temporal se li atribueixen determinades facultats i obligacions que altres drets reals no tenen com, per exemple, els drets d'ús i habitació (art. 562-4.1 CCC) o en el fideïcomís (art. 426-41 CCC), on el fiduciari/usuari/habitacionista no pot disposar del bé sense l'autorització del fideïcomissari/propietari. O respecte a l'usufructuari, ja que aquest només haurà de satisfer les despeses ordinàries del bé (art. 561-12 CCC) mentre el propietari

¹⁶⁴ Veure l'apartat 2.1 Part I. Naturalesa de la propietat compartida i la propietat temporal al comentari a l'Exposició de Motius, *supra*.

temporal les haurà de satisfer totes, tant les ordinàries com les extraordinàries, ja que és propietari a tots els efectes.¹⁶⁵

En aquest sentit, l'Exposició de Motius de la Llei 19/2015 ja reconeix que al titular successiu no se li permet fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal. D'aquesta manera es reconeix al propietari temporal les mateixes facultats que al propietari ordinari d'una cosa durant el període pactat al contracte. Un cop finalitzat el període de temps pactat, el dret revertirà en el titular successiu. No obstant això, el propietari temporal respon si el bé es deteriora per dol o culpa seva (arts. 547-7.3, 547-9.1.b i 547-10.2 CCC). En conseqüència, el propietari temporal pot disposar plenament del bé (pot alterar la seva forma i substància, fer modificacions i millores), perquè no té una responsabilitat derivada de l'obligació de conservació,¹⁶⁶ excepte en el supòsit comentat de dol o culpa..¹⁶⁷ Així doncs, encara que es reconeixen plenes facultats al propietari temporal, aquest respondrà davant el titular successiu pels seus propis actes. Per aquest motiu, s'estableix com a límit a les facultats del propietari temporal l'existència del titular successiu, doncs són dues titularitats que es succeeixen en el temps, independentment de que el titular successiu que rebí el bé al finalitzar el termini sigui una persona diferent a la que va contractar inicialment, ja sigui perquè aquest ha transmès el seu dret *inter vivos* o *mortis causa*.

En conseqüència, el propietari temporal no precisarà del consentiment o coneixement del titular successiu per alienar, gravar o hipotecar el bé. Per aquest motiu, encara que la notificació de l'acte al titular successiu sigui preceptiva, la no realització de la mateixa no afectarà a la validesa de l'acte realitzat pel propietari temporal (respectant el retracte a favor del titular successiu si s'ha pactat, art. 547-5 c CCC), i sempre que no s'excedeixi en el seu dret (art. 547-7.2 CCC). Aquesta norma permet atorgar seguretat jurídica al

¹⁶⁵ Veure l'apartat 2.3 Les obligacions del propietari temporal, *infra*.

¹⁶⁶ Sense perjudici de l'obligació de conservació que es deriva de l'article 553-37 CCC quan el bé es troba sotmès al règim de propietat horitzontal.

¹⁶⁷ Així ho recull DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit., pàg. 164. Per a més detalls, veure comentari a l'article 547-6 CCC.

titular successiu, ja que hi ha dues titularitats sobre un mateix bé encara que no concorrin en el temps.

L'art. 547-6.4 CCC permet al propietari fins i tot crear subpropietats temporals, és a dir, que pugui alienar, per un període de temps inferior al que li resta a ell, un dret de propietat en favor d'una o més persones, al mateix temps o successivament. En aquest cas, el propietari temporal deixarà de ser-ho durant el període de temps que ho sigui la persona o persones a qui a alienat el seu dret, ja que aquests es subroguen en la seva posició, amb els mateixos drets i obligacions que el propietari ordinari però limitats en el temps (art. 547-6.1 CCC).

Aquestes facultats es podran veure condicionades per la voluntat de les parts (art. 547-3.1 CCC), establint una prohibició o limitació de disposar (per alienar, gravar o hipotecar la propietat temporal) en el títol d'adquisició. Així es contempla per la venda a termini de béns mobles (arts. 7.11 i 15.3 Llei 28/1998). Això, té especial rellevància quan la figura s'utilitza per potenciar l'habitatge social,¹⁶⁸ perquè es podran establir limitacions, com per exemple respecte als terminis o a les transmissions del dret, als adquirents o al preu, per garantir la funció social de la propietat. Veure *infra*, comentari a les TI al Pla per al dret a l'habitatge.

2.2 Submissió al règim de propietat horitzontal

L'art. 547-6 CCC en el seu apartat tercer també es remet a l'aplicació de la regulació de la propietat horitzontal compresa en el Capítol III del Títol V per aquells habitatges que formen part d'una finca constituïda en propietat horitzontal. Aquesta remissió no era necessària donat que el que se sotmet al règim jurídic de propietat horitzontal és que el bé immoble es trobi ubicat en una finca que s'ha constituït sota aquest règim (art. 553-2 CCC), independentment dels títols que puguin recaure sobre els propietaris de la finca, és a dir, el titular sigui propietari de l'immoble, ordinari o temporal.

¹⁶⁸ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit., pàg. 3088.

En aquest sentit, el propietari temporal, a l'igual que el propietari material en la propietat compartida, és també el propietari útil de la finca i disposa del dret d'ús i gaudi en exclusiva, d'acord a l'article 556-6.2 CCC que li atorga expressament el dret a assistir a les Juntes de Propietaris i el dret de vot. En definitiva, recauen sobre el propietari temporal tots els drets i deures derivats del règim de propietat horitzontal durant tota la vigència del seu dret (art. 547-6.3 CCC). Així, el propietari temporal assumeix totes les obligacions que es deriven de la propietat horitzontal (art. 547-6.1 CCC), i es fa càrrec de totes les despeses que es puguin produir, ordinàries i extraordinàries, excepte que hi hagi un acord entre el propietari temporal i el titular successiu que estableixi un repartiment diferent de les despeses. Aquest pacte és possible en virtut del règim essencialment dispositiu que es regeix per la voluntat de les parts (art. 545-1 i 545-4 CCC).

En conseqüència, un cop el dret de propietat temporal faci trànsit al titular successiu ho faran també els drets i obligacions derivats del règim de propietat horitzontal que neixin a partir de la reversió del dret, que es produirà automàticament, un cop es compleixi el termini màxim de durada del dret de propietat temporal, sense perjudici de l'afecció real de l'immoble, reconeguda en l'article 553-5 CCC. A diferència del que succeeix en la transmissió del dret de propietat temporal a un tercer,¹⁶⁹ quan el dret reverteix al titular successiu ho fa *ex lege*, és a dir, automàticament sense que es puguin oposar els deutes pendents contrets pel propietari temporal. Per tant, el coneixement o desconeixement dels deutes pel titular successiu no impedeix que es transmeti la PT, convertint-se aquest en propietari ordinari. Així, el titular successiu, un cop revertit el dret, haurà de respondre de les despeses pendents durant l'any en curs i les quatre anualitats anteriors. No obstant això, el nou propietari podrà reclamar els imports satisfets, i que corresponien al propietari temporal, així com la indemnització dels danys i perjudicis, si s'escau.

En definitiva, el risc d'impagament és més elevat quant més a prop està l'extinció del dret de propietat. Per una banda, perquè com hem dit al comentari

¹⁶⁹Veure l'apartat 2.1 La facultat de transmissió del propietari temporal del comentari a l'article 547-4 CCC, *supra*.

a l'art. 547-5.e CCC, en alguns casos, el dret pot resultar més costós per al propietari temporal si es meriten despeses extraordinàries d'elevada quantia durant els últims anys de contracte. I per altre banda, perquè el domini revertirà gratuïtament i *ex lege* a qui en aquell moment sigui el titular de la titularitat successiva, de forma que prendrà possessió de la finca per ell mateix (art. 547-10.1 CCC),¹⁷⁰ sense poder oposar excepcions respecte a l'impagament de rebuts comunitaris o de l'Impost de Béns Immobles (IBI). A diferència del que succeeix en un contracte d'adquisició de la propietat, on el comprador es pot negar a adquirir el domini si no s'acredita el pagament d'aquestes despeses mitjançant l'exhibició dels corresponents certificats, per així poder evitar que l'afecció real del bé li faci responsable de les quanties degudes.

Així, el titular successiu queda més desprotegit, donat el caràcter automàtic de la reversió, davant l'afecció real que tenen els immobles respecte a les despeses ordinàries i extraordinàries de la comunitat de propietaris, que s'estén a quatre anualitat en curs i a l'any natural anterior (art. 553-5 CCC).¹⁷¹ I a l'afecció real de l'IBI, que inclou la totalitat de les quotes tributaries i els recàrrecs sobre la base o la quota (s'exclouen els recàrrecs de constrenyiment, interessos de demora i costes),¹⁷² sense límit temporal (art. 64.1 LRHL).¹⁷³

3. Conclusions i suggeriments

L'article 547-6 CCC pretén equiparar el propietari temporal al propietari ordinari reconeixent-li, per una banda, les mateixes facultats que aquest (gaudir, alienar, hipotecar i gravar) però limitades en la durada pactada (termini cert i

¹⁷⁰ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit., pàgs. 803 i 804.

¹⁷¹En canvi, a la resta del territori espanyol on s'aplica la Llei estatal s'estén l'afecció real de l'immoble al de l'any en curs i a les tres anualitats anteriors, d'acord a l'article 9.1.e) de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal (BOE 23/07/1960, núm. 176), modificada en aquest incís per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (BOE 27/06/2013, núm. 153).

¹⁷²Tal i com ja recollia la STS 18/12/1998 (RJ 1998\10213).

¹⁷³Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (BOE 09/03/2004, núm. 59).

determinat amb límit màxim i mínim) i en l'existència del titular successiu (responsabilitat per deterioraments per la seva culpa o dol).

I, per l'altre, les obligacions que es deriven de l'adquisició d'un bé immoble sotmès al règim de propietat horitzontal, com l'obligació de conservació de l'immoble (arts. 553-38 i 553-44 CCC). A més, donada la possibilitat de fraccionar el domini, el propietari temporal podrà alienar el seu dret completament o parcialment, mitjançant la transmissions de terminis més curts.

A més, seria possible formalitzar a l'inici de la relació contractual una assegurança de caució que permeti al titular successiu recuperar el cost dels tributs, rendes o altres despeses impagades pel propietari temporal, de forma que s'atorgaria una major garantia de compliment de les seves obligacions, ja que si la quantia deguda no és superior a l'assegurada el titular successiu no haurà d'acudir a la via judicial per rescabalar les despeses satisfetes per períodes que li pertocuen al propietari temporal. Aquest pacte també es podria convertir en una clàusula d'estil del contracte d'adquisició de la propietat temporal d'un bé immoble, donada l'afecció real d'aquests, sempre que es vulgui repercutir aquesta obligació al propietari temporal.

4. Clàusules tipus dels contractes

Es poden acordar els següents pactes:

a) Facultats de transmissió: ens remetem a la clàusula c) del comentari a l'article 547-1 CCC.

b) Assegurança de caució: "el propietari temporal s'obliga a contractar una assegurança de caució, com a mínim quatre anys abans de la finalització del seu dret i per una quantia no inferior al 50% del valor d'adquisició del bé, per fer front a les despeses impagades que s'hagin meritat durant la vigència del dret de propietat temporal o les possibles indemnitzacions que es puguin derivar d'aquesta relació contractual i del règim de responsabilitat previst a la Llei."

ART. 547-7. FACULTATS DEL TITULAR SUCCESSIU

1. El titular successiu pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen el seu dret, i també en pot disposar per causa de mort.

2. Els actes i els contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat temporal no el perjudiquen.

3. 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 titular de la propietat temporal. A aquests efectes, s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós.

1. Antecedents

Tant la redacció de la Llei 19/2015 com del seu Projecte coincideixen al definir les facultats del titular originari (alienar, hipotecar, gravar), mentre el WP7 es limitava a reconèixer un dret a alienar la seva expectativa de reversió. No obstant això, el contingut que es desprèn dels diferents redactats és el mateix, de manera que el titular successiu tindrà les facultats que es poden concedir a un futur propietari, és a dir, a qui disposa d'un dret a que, en un moment determinat, li retorni la propietat d'un bé.

Respecte al dret que es confereix al titular successiu per exigir la reparació o reconstrucció del bé, es substitueix el terme "depreciar" per "deteriorar", però se segueix exigint una disminució del valor del bé del 50%. A més, també s'afegeix a l'articulat que per aquest càlcul "s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós", el que permet facilitar l'aplicació d'aquest requisit, donat que el text anterior podia donar lloc a equívoc respecte si el valor de referència tenia que ser el fixat inicialment al contracte o bé el moment en que es produeix el fet causant del deteriorament.

El contingut aprovat de l'article 547-7.3 CCC ha variat substancialment respecte al publicat al WP7, ja que, en primer lloc, la reparació o reconstrucció només es podia exigir pel titular successiu durant el últim quart de duració de la

propietat temporal mentre que en la Llei 19/2015 permet fer-ho durant tota la vigència del dret. En segon lloc, independentment de que el propietari temporal és fes càrrec de la reparació o reconstrucció del bé, aquesta pèrdua de valor implicava la reversió automàtica anticipada del dret, mentre actualment només tindrà lloc la reversió en el cas que el propietari temporal no realitzi les obres de reparació o reconstrucció (art. 547-9.1.b CCC). Per últim, el WP7 establia com a referència el valor inicial del bé, criteri que ha quedat substituït pel valor del bé al moment de la producció dels fets que provoquen el deteriorament.

La substitució del terme “depreciar” per “deteriorar” compleix una funció important respecte a la delimitació del àmbit objectiu de la responsabilitat del propietari temporal. El deteriorament, com a concepte fàctic, és refereix a quan es produeix un menyscabament o deslluïment físic en el bé.¹⁷⁴ En canvi, el terme “depreciar” implica una pèrdua de valor del bé, que inclou aquest deteriorament físic del bé, també es dona per altres causes externes. En conseqüència, la depreciació del bé es pot produir per les fluctuacions dels preus del mercat, com ha succeït al mercat immobiliari durant la crisi econòmica iniciada al 2007, en que els béns immobles han reduït els preus de venda en més d'un 30%.¹⁷⁵ En aquest sentit, és important la terminologia emprada, doncs delimita l'objecte de la responsabilitat del propietari temporal al menyscabament o deslluïment físic, i no al risc de mercat, ja que aquest no és compensable.¹⁷⁶ Així, el titular successiu no podrà reclamar la pèrdua de valor que es produeixi en el bé pels canvis del mercat, perquè aquests també li haguessin afectat a ell si hagués estat el propietari en el moment en qüestió.¹⁷⁷

2. Interpretació

2.1 Les facultats del titular successiu

¹⁷⁴ GINER, A. I CLAVELL, V. *Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, cit., pàg. 225.

¹⁷⁵ D'acord a MONTALVO, J.G., “Perspectivas del precio de la vivienda en España”, *Cuadernos de información económica*, núm. 227, març-abril 2013. pàg. 53.

¹⁷⁶ SSTS 17/7/2003 (RJ 2003\6575), 20/3/1996 (RJ 1996\2244) i 8/10/1998 (RJ 1998\7559).

¹⁷⁷ Segons NASARRE AZNAR, S. “La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado” cit. pàg. 802.

En aquest article es recullen les facultats del titular successiu, que coincideixen amb les del propietari temporal (excepte en l'ús i gaudi del bé), qui pot disposar del seu dret *inter vivos* i *mortis causa* (pot alienar, hipotecar i gravar el dret), donat que aquest té en el seu patrimoni un dret, que amb el pas del temps augmenta de valor, i acaba esdevenint en un dret de propietat ordinària o absoluta. La situació seria similar en seu de dret d'usdefruit, a la del nu-propietari qui pot disposar del seu dret (art. 561-9 CCC) i pot gravar-lo amb una hipoteca (arts. 569-27 i següents CCC). El problema en l'usdefruit és la dificultat que tindrà la nua propietat per negociar amb aquest dret i/o obtenir crèdit donat el seu poc valor econòmic.¹⁷⁸

Ara bé, no es pot considerar que el titular successiu tingui només una expectativa, en els termes que es fa respecte els béns adquirits amb pacte de supervivència (art. 231-15 CCC) ni en relació al dret de legítima abans de la mort del causant (art. 451-2.1 CCC), que es caracteritzen per la seva incertesa.

I també es diferencia del dret de reversió del propietari gravat amb un dret de superfície, ja que sobre la construcció o plantació realitzada en el seu terreny només té una expectativa,¹⁷⁹ mitjançant la qual el propietari del sòl adquireix la propietat de la construcció o plantació per acció al extinguir-se el dret de superfície. Per tant, durant la vigència del dret de superfície, el propietari del sòl no podrà disposar (alienar, hipotecar ni gravar) de la construcció o plantació, sense el consentiment del superficiari, ja que aquest no té cap obligació d'entregar ni conservar o mantenir la construcció o plantació, excepte pacte en contra.¹⁸⁰

En canvi, el dret de reversió del titular successiu s'ha considerat com un autèntic dret subjectiu,¹⁸¹ que té naturalesa real (com el dret del fideïcomissari a termini, art. 426-35 CCC), ja que atorga al seu titular les facultats de disposició

¹⁷⁸Veure en aquest sentit ROCA SASTRE, R., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. i BERNÀ I XIRGO, J. *Derecho hipotecario*, 9a ed., Tom VIII, Bosch, Barcelona, 2009. pàg. 369.

¹⁷⁹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 159.

¹⁸⁰ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàgs. 308 i 312.

¹⁸¹Així es pronuncia, SERRANO DE NICOLÁS, A. "La organización de un bien tenido por diversas personas", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, València, 2015, pàg. 29 a 167. pàg. 106.

sobre el dret *inter vivos* (alienar, hipotecar, gravar) i *mortis causa*, sense necessitat de que intervingui el propietari temporal per exercitar-lo, ja que té la certesa que obtindrà el domini ple del bé, un cop venci el termini determinat. Per tant, té una relació immediata amb la cosa, característica dels drets reals.¹⁸²

A més, aquesta inherència de la cosa amb el dret real provoca que la desaparició de la cosa comporti l'extinció del dret del titular successiu, a l'igual que succeeix amb el dret del propietari temporal. I si la cosa subsisteix parcialment, també ho faran ambdós drets reals, la PT i el dret del titular successiu, com succeeix amb el dret real d'opció (arts. 568-11.2 i 568-8.1 CCC).

Cal afegir que un cop inscrita la PT al Registre corresponent, també ho fa el dret de reversió del titular successiu. I per tant, es desprenen els efectes *erga omnes*, típics dels drets reals,¹⁸³ que atorguen garanties no només al propietari temporal sinó també al titular successiu, ja que aquest podrà exercitar les seves facultats contra qui sigui en cada moment propietari temporal del bé, com succeeix respecte a l'acció de reclamació de les obres de reparació o reconstrucció per deteriorament del bé (art. 547-7.3 CCC). Al titular successiu se li reconeix la facultat d'interposar les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin, com per exemple l'acció reivindicatòria (art. 541-1.1 CCC). En definitiva, es pot considerar un dret real d'adquisició que es diferencia del dret real d'opció (art. 568-1 i ss. CCC), en què l'efecte adqisitiu és automàtic i es produeix pel transcurs del temps pactat, sense que sigui necessària cap actuació per part del titular successiu.¹⁸⁴

D'acord a la limitació temporal que caracteritza al dret de propietat temporal, els actes i contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin d'aquesta durada imposada no perjudicaran al titular successiu, donat que ningú pot disposar d'allò que no és seu (*nemo plus iuris transfere quam habet, nemo dat quod non habet*).¹⁸⁵ Si ho fes el propietari temporal

¹⁸² DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 19.

¹⁸³ STS 16/12/2004 (RJ 2004\8213) i 3/3/1995 (RJ 1995\1776).

¹⁸⁴ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàgs. 158 i 159.

¹⁸⁵ SSTS de 23/10/2012 (RJ 2012\10123), de 27/1/1995 (RJ 1995\386) i de 7/12/1988 (RJ 1988\9301).

s'estaria excedint en les facultats que li confereix la Llei (art. 547-6 CCC), ja que finalitzat el termini pactat, el dret reverteix en el titular successiu, de forma que el propietari temporal no disposaria del domini mentre es desprenen efectes de l'acord amb tercers formalitzat per ell i no pel propietari real, que serà el titular successiu.

Encara que el titular temporal és un autèntic propietari, donat que el seu dret està limitat en el temps i farà trànsit al titular successiu, aquest pot tenir certa preocupació per la pèrdua de valor que pugui produir-se en el bé, sobretot, pel deteriorament que pot patir la cosa durant els últims anys de durada de la PT, degut a la passivitat del seu titular al realitzar les obres de conservació necessàries, d'acord a que el seu dret està abocat a l'extinció. Per aquest motiu, la Llei reconeix al titular successiu tres facultats:

a) Durant la vigència de la PT: si el bé es deteriora en un 50% o més, per culpa o dol del propietari temporal, el titular successiu pot exigir la realització de les obres de reparació o reconstrucció necessàries (art. 547-7.3 CCC).

b) Si un cop requerit, el propietari temporal no les realitza, es produirà l'extinció de la PT, fent trànsit la propietat temporal al titular successiu (art. 547-9.1.b CCC).

c) Després d'extingir-se la PT: el propietari temporal respon, per culpa o dol, dels danys que s'hagin produït al bé (art. 547-10.2 CCC), i ha d'indemnitzar al titular successiu pels danys i perjudicis ocasionats.

2.1.1 L'acció de reparació per danys quan recau sobre un bé immoble

L'art. 547-7.3 CCC preveu una acció semblant a l'acció de devastació (art. 117 LH), que permet al creditor hipotecari reclamar al propietari la reparació del dany quan detecti que la finca hipotecada s'està deteriorant per dol, culpa o voluntat del propietari. No obstant això, en la PT no s'exigeix la intervenció judicial per determinar si correspon exigir la reparació al propietari, sinó que s'intenta establir un criteri objectiu que s'assimila a l'estat de ruïna d'un edifici.

Amb aquest criteri es pretén assegurar una diligència mínima en el tractament del bé per part del propietari temporal, essencialment en el manteniment de l'habitabilitat quan es tracti d'un bé immoble, i així evitar la intervenció de l'Administració Pública. D'aquesta manera es pretén garantir que l'immoble no esdevingui en estat de ruïna, doncs el que s'exigeix és un deteriorament igual o superior al 50% del seu valor. Aquest mateix criteri s'exigia a l'article 247.2.a) del Real Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, que va aprovar el Text refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i ordenació urbana,¹⁸⁶ quan definia el concepte de ruïna econòmica incloent com a supòsit: "Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al 50% del valor actual de l'edifici o plantes afectades, exclòs el valor del terreny".¹⁸⁷ Actualment, l'article 198.2.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per el que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme a Catalunya¹⁸⁸ pren com a referència el mateix concepte de ruïna, no obstant, el 50% es refereix al valor d'una construcció de nova planta de característiques similars. Per tant, es té en compte el valor de reposició a nou de l'immoble, valor que en principi serà superior al valor actual del bé. En conseqüència, l'acció de responsabilitat (art. 547.3 CCC) ja es podrà exercitar amb anterioritat a la declaració de ruïna per part de l'Administració, per deteriorament superior al 50%.

Així, el titular successiu podrà actuar abans de que es declari l'estat de ruïna, reclamant al propietari temporal la reparació o reconstrucció del bé, i si s'escau, extingint la PT.

Igualment, l'article 118.2 de la Llei d'arrendaments urbans de 1964 (en endavant LAU 1964),¹⁸⁹ vigent per als contractes d'arrendament subscrits amb

¹⁸⁶BOE 30 desembre 1992, núm. 156 (vigent fins el 27/06/2008).

¹⁸⁷Aquest precepte es declara inconstitucional per la STC 20/3/1997 (RTC 1997\61) per vulnerar l'article 149.3 CE, ja que regula sobre una matèria, urbanisme, de competència exclusiva de les Comunitats autònomes.

¹⁸⁸DOGC 5 agost 2010, núm. 5686. "Si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres similars per altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, quant a la dimensió i l'ús".

¹⁸⁹BOE 12 juny 1964, núm. 141.

anterioritat a l'1 de gener de 1994,¹⁹⁰ utilitza aquest criteri per determinar els supòsits en els quals el contracte d'arrendament es pot resoldre com a causa de pèrdua o destrucció de l'habitatge, a l'establir el requisit de "que per la reconstrucció de l'habitatge o local de negoci s'hagi precisat l'execució d'obres amb un cost que excedeixi del 50% del seu valor real al temps que s'ocasiona el sinistre, sense que per aquesta valoració es pugui tenir en compte la del sòl".

En conseqüència, al nostre entendre el criteri emprat a l'art. 547-7.3 CCC per determinar quan el titular successiu té dret a exigir la reparació o reconstrucció del bé durant la vigència de la PT, o en el seu defecte, revertir anticipadament el dret, s'adequa als criteris recollits al nostre ordenament jurídic per la protecció de l'estat ruïnós dels edificis.

2.1.1.2 Els danys a reclamar pel titular successiu

Cal tenir en compte que en l'article 547-7.3 CCC no s'inclouen tots els deterioraments que es puguin produir al bé, sinó només aquells produïts per culpa o dol del propietari temporal. En conseqüència, como succeeix en l'arrendament, el propietari temporal no respondrà pels deterioraments produïts en la cosa pel transcurs del temps,¹⁹¹ el desgast natural i de la seva utilització correcta conforme allò pactat.¹⁹² Per això, és convenient que en el títol adquisitiu es faci constar un inventari i un reportatge fotogràfic que permeti al titular successiu acreditar l'estat inicial del mateix (art. 547-4.4 CCC). Excepte pacte en contra, també quedaran exclosos els danys originats per cas fortuït, força major,¹⁹³ els ocasionats per culpa o dol d'una tercera persona, d'acord als arts.

¹⁹⁰ D'acord al primer apartat de les disposicions transitòries primera, segona, tercera i quarta de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (BOE 25 novembre 1994, núm. 282).

¹⁹¹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 164.

¹⁹² En l'arrendament urbà, SSAP Múrcia 10/6/2011 (JUR 2011\266401), de Saragossa 26/11/2010 (AC 2010/2367) i de Madrid 5/11/2009 (JUR 2010\38292).

¹⁹³ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 164.

1101 i 1105 CC (com en el dret d'opció, art. 568-10.1 CCC),¹⁹⁴ els que es produeixin pel risc de mercat¹⁹⁵ i els danys morals.

A diferència de l'arrendament, on es reconeix una presumpció *iuris tantum* de culpabilitat de l'arrendatari quan es produeixen danys a l'habitatge (art. 1563 CC), en la PT no es preveu. Per tant, serà el titular successiu qui haurà de provar no només la producció del dany sinó també la negligència o dol del propietari temporal. A més, tampoc s'estableix que el propietari temporal respongui pels danys de les persones que conviuen amb ell a l'immoble, com sí succeeix en el cas de l'arrendament (art. 1564 CC), fet que també pot dificultar, a efectes probatoris, el rescabament dels danys produïts al bé.

Així mateix, sembla encertat utilitzar el valor actual del bé, és a dir, el valor del bé en el moment que es produeix el fet culpós o dolós. Això implicarà l'aplicació dels corresponents coeficients de reducció per antiguitat, ús i estat de conservació. Així ho estableix la doctrina del Tribunal Suprem¹⁹⁶ sobre el càlcul del 50% del valor dels edificis en ruïna que també utilitzen el valor actual del bé com a marc de referència.

A més, encara que la valoració dels defectes constructius es refereixen a l'immoble transmès, també s'ha d'incloure, si s'escau, la part proporcional dels elements comuns de la finca que han estat afectats i s'han de reparar.¹⁹⁷ Per la realització dels càlculs, i per ser coherents amb les normatives que utilitzen aquests criteris, hi hauria que descomptar el valor del sòl de l'edificació,¹⁹⁸ ja

¹⁹⁴ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 431.

¹⁹⁵SSTS de 17/7/2003 (RJ 2003\6575), de 20/3/1996 (RJ 1996\2244) i de 8/10/1998 (RJ 1998\7559). En aquest sentit, NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 821.

¹⁹⁶ D'acord a la STS 20/11/1991 (RJ 1991\9152), si se suprimeix l'aplicació de coeficients de depreciació s'està suprimint el concepte de ruïna, doncs la normativa pren com a punt de partida el valor actual del bé, i no es pot sostenir que un immoble amb més de setanta anys no hagi patit cap demèrit. En aquest mateix sentit, respecte a l'aplicació d'aquest concepte en la legislació del sòl, SSTS 8/2/1993 (RJ 1993\1201), 9/2/1988 (RJ 1988\870), 13/2/1987 (RJ 1987\2977), 18/11/1986 (RJ 1987\900), 16/12/1985 (RJ1985\6537) i 30/5/1984 (RJ 1984\3154). Respecte al càlcul en els supòsit contemplat a l'article 118 LAU 1964, SSTS 31/5/2001 (RJ 2001\3810), (RJ 1994\7246) i 16/3/1990 (RJ 1990\964).

¹⁹⁷Respecte a l'aplicació de la normativa civil (art. 118 LAU 1964), SSTS 20/7/2011 (RJ 2011\6131), 22/7/2009 (RJ 2009\6486), 30/6/2009 (RJ 2009\5489) i 15/2/1996 (RJ 1996\1255).

¹⁹⁸SSTS 20/7/2011 (RJ 2011\6131), 22/7/2009 (RJ 2009\6486) i 30/6/2009 (RJ 2009\5489).

que si s'inclou en el còmput del valor actual del bé, l'assoliment del 50% exigint representaria que el deteriorament de l'immoble hauria de ser superior, sempre i quan el sòl no es trobés afectat per una conducta dolosa o culposa del propietari temporal. Situació que difícilment es pugui donar, doncs, en principi, el sòl no s'ha de reconstruir.

També entenem que el valor actual de la finca així com el valor de les obres a realitzar pel deteriorament dolós o culpós del propietari temporal s'hauria de determinar per tècnics competents en la matèria i no referir-los al preu d'adquisició o al mercat lliure d'oferta i demanda, ja que aquests són criteris determinats per diferents motivacions socials que poden alterar la realitat.¹⁹⁹ Per tant, aquestes valoracions s'haurien de fer mitjançant informe tècnic d'un arquitecte superior, doncs és el professional habilitat tant per determinar el preu real i actual del bé, com les patologies de l'immoble, les obres necessàries per eliminar-les i el seu cost.²⁰⁰

No obstant, en la PT el titular successiu no té la facultat d'inspeccionar el bé, fet que, en certa mesura, pot dificultar el coneixement del seu estat pel titular successiu. Un cop més, sembla que no s'ha atribuït aquesta facultat pel legislador donat que estem davant d'un dret de propietat i no d'una situació de comunitat, a diferència del que succeeix en la propietat compartida on si es reconeix aquesta facultat al titular formal (art. 556-8.b CCC).

Ara bé, part de la doctrina²⁰¹ ha entès que, com el titular successiu té un dret real d'adquisició, es podria aplicar per analogia el dret d'opció, que reconeix aquesta facultat d'inspecció per comprovar l'estat de conservació del bé (art. 568-10.2 CCC). En aquest sentit, al títol d'adquisició es pot pactar que el propietari temporal ha de permetre l'entrada a l'immoble al tècnic competent per realitzar l'informe tècnic. No obstant, perquè l'entrada a l'immoble es pugui

¹⁹⁹ Així ho recull la jurisprudència respecte a l'article 118 LAU 1964, SSTS 20/7/2011 (RJ 2011\6131), 12/5/1972 (RJ 1972\2555) i 16/6/1964 (1964\3804), i SAP Granada 4/4/2014 (JUR 2014\193840). Així ho recull també la jurisprudència del Tribunal Suprem en els supòsits de ruïna administrativa, SSTS 10/6/1985 (RJ 1985\3567), 28/1/1983 (RJ 1983\371) i 16/11/1982 (RJ 1982\7274).

²⁰⁰ STS 20/7/2011 (RJ 2011\6131) i SAP Sevilla 11/10/2007 (JUR 2007\166680).

²⁰¹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 160.

realitzar serà necessari el consentiment del propietari temporal, o en el seu defecte, autorització judicial, tant per l'entrada a domicilis com a altres edificis o llocs on l'accés depengui del consentiment del seu titular.²⁰²

En definitiva, el titular successiu estarà obligat a suportar, durant la vigència de la PT, el deteriorament del bé quan aquest sigui inferior al 50% del seu valor actual. No obstant, el titular successiu podrà reclamar al propietari temporal aquests danys quan reverteixi a ell el bé, sempre que els danys siguin causats per culpa o dol del propietari temporal (art. 547-10.2 CCC). A més, encara que aquests deterioraments superin el 50% del valor del bé durant la vigència del contracte i el titular successiu no els hagi reclamat, aquest no perdrà el dret a reclamar-los un cop extingida la PT.²⁰³

Aquesta acció, que li permet al titular successiu reclamar la reparació o reconstrucció del bé, està subjecta a un termini de prescripció de deu anys (art. 121-20 CCC), donat que no es preveu termini específic de prescripció. Aquest termini començarà a comptar des del moment que el titular successiu conegui ó pugui conèixer raonablement que s'ha produït en el bé un deteriorament superior al 50% del valor actual del bé (art. 121-23.1 CCC).

3. Conclusions i suggeriments

L'article 547-7 CCC, al recollir les facultats del titular successiu, configura el seu dret com un dret real d'adquisició amb efectes automàtics, que permet al seu titular disposar-ne (alienar, hipotecar, gravar) sense la intervenció del propietari temporal.

A més, donada l'existència de dos subjectes amb interessos sobre el bé, en primer lloc es garanteix que els actes no consentits pel titular successiu no li afectin quan excedeixin de la durada de la PT. I en segon lloc, per evitar que el bé esdevingui en estat ruïnós (deteriorament de més del 50%) permet al titular successiu exigir la reparació o reconstrucció del bé al propietari temporal abans

²⁰² STS 1/2/2012 (RJ 2012\3727) i SSTC 27/11/2000 (RTC 2000\283) i 14/5/1992 (RTC 1992\76).

²⁰³ Veure comentari a l'article 547-10 CCC.

de que finalitzi el contracte, però només quan sigui per culpa o dol del propietari temporal. Així, queden exclosos els danys originats per cas fortuït, força major, els ocasionats per culpa o dol d'una tercera persona, els que es produeixin pel risc de mercat i els danys morals.

Seria possible formalitzar a l'inici de la relació contractual una assegurança de caució que permeti al propietari original recuperar el cost dels danys produïts a l'habitatge, en els termes comentats per als tributs a l'article precedent.²⁰⁴

També seria convenient acordar en el títol adquisitiu que per a que el titular successiu pugui procedir a exercitar l'acció reconeguda a l'art. 547-7.3 CCC, el propietari temporal li pugui exigir la presentació d'un informe tècnic, emès per arquitecte superior, on es detalli la totalitat de les patologies que presenta l'immoble i que puguin ser derivades de la seva conducta dolosa o culposa, amb inclusió de les que afecten a les zones comuns, si s'escau; així com també faci constar la valoració de les obres necessàries per reparar o reconstruir l'immoble; i tot això comparat amb el valor de l'edificació sense comptar el valor del sòl. I que d'aquesta comparativa resulti un percentatge superior al 50%. S'ha que tenir en compte que si es volguessin iniciar accions judicials per exigir la realització de les reparacions, el titular successiu hauria d'aportar aquest informe, com succeeix quan el propietari exercita l'acció de resolució del contracte d'arrendament en virtut de l'article 118 LAU 1964.²⁰⁵

4. Clàusules tipus del contracte

Es poden afegir els següents pactes al contracte:

a) Assegurança de caució: ens remetem a la clàusula c) del comentari a l'article 547-6 CCC.

²⁰⁴ Veure apartat 3 suggeriments del comentari de l'article 547-6 CCC.

²⁰⁵ FERNÁNDEZ LUNA, F. "La pérdida o destrucción del inmueble como causa de resolución del arrendamiento. Artículo 118 de la LAU de 1964", *Revista del Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla*, núm. 175, agost-octubre 2009, pàg. 9. Disponible a: <http://www.latoga.es/detallearticulo.asp?id=191009121603&nro=175&nom=Agosto-October%202009> (visitat 7-10-2015).

b) Responsabilitat per danys: 1. Entrada a l'immoble: "Les parts acorden consentir l'entrada a l'immoble, al propietari i al tècnic competent designat per aquest, per comprovar l'estat de conservació del bé, quan hi hagi indicis manifestos (com per exemple, la declaració d'un membre de la Junta de la Comunitat de Propietaris) de que s'està produint un deteriorament del bé per dol o culpa del propietari temporal". 2. Informe tècnic: abans de la realització de les obres de reparació o reconstrucció del bé pel propietari temporal, aquest podrà exigir al titular successiu el lliurament d'un informe emès per tècnic competent on constin de forma detallada els deterioraments produïts, les causes que els justifiquen i els càlculs necessaris per determinar que s'ha produït el supòsit de fet que dona lloc a la responsabilitat contemplada a l'article 547-7.3 CCC. El titular successiu podrà repercutir al propietari temporal el cost de l'informe tècnic, excepte que aquest obtingui una sentència ferma que l'alliberi de la responsabilitat de l'article 547-7.3 CCC."

ART. 547-8. INSCRIPCIÓ

1. El 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.

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.

1. Antecedents

El WP7 (art. 557-1) establia que “La constitució d'una propietat temporal es farà en escriptura pública i es podrà fer constar al Registre de la Propietat amb efectes declaratius”.

Els textos posteriors al WP7 i la pròpia Llei 19/2015 han entès, amb bon criteri, que la PT no es constitueix pròpiament, sinó que es transmet o s'adquireix gràcies al títol d'adquisició (de la mateixa manera que la propietat absoluta, *cfr.* art. 541-1 CCC). Això és un indicatiu de que la PT és un dret de propietat, distingint-se dels drets reals limitats en cosa aliena (per exemple, de l'usdefruit –art. 561-1 CCC- o del dret real de superfície –art. 564-3.2 CCC-) o de les situacions de comunitat (per exemple, de la propietat horitzontal -art. 553-7-1 CCC-, la comunitat ordinària -art. 552-2.1 CCC- o la comunitat per torns, art. 554-4-1 CCC), que es constitueixen (requereixen un “títol de constitució”).

D'altra banda, el WP7 exigia obligatòriament la formalització del règim de PT en escriptura pública però sense imposar la seva inscripció en el Registre de la Propietat. El text resultant de la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya 21-12-2012, però, no regulava en cap precepte la inscripció de la PT, el que es va subsanar en l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014, la redacció del qual concorda amb el Projecte de Llei 23-6-2014 i amb la Llei 19/2015.

2. Interpretació

2.1. Aspectes formals del títol d'adquisició de la propietat temporal

El redactat d'aquest precepte és ambigu quant a la naturalesa declarativa o constitutiva de la inscripció del títol d'adquisició de la PT en el Registre de la Propietat.

Encara que el CCC és més clarificador en d'altres supòsits, que podrien ajudar per tant a la seva interpretació²⁰⁶, es tracten de drets reals limitats en cosa aliena, de manera que no tenen naturalesa dominical. En el CCC només trobem un possible paral·lelisme quant a la redacció del precepte objecte de comentari en la regulació de la propietat horitzontal: el seu títol constitució ha de constar en escriptura pública (art. 553-9.1 CCC), que s'ha d'inscriure (*cfr.* art. 547-8.1 CCC: "s'inscriu") en el Registre de la Propietat d'acord amb la llei hipotecària (arts. 553-7 i 553-9.5 CCC).

Tot i que la redacció literal d'aquests preceptes semblen donar a entendre la naturalesa constitutiva de la inscripció de la propietat horitzontal en el Registre de la Propietat, la doctrina²⁰⁷ interpreta que, en realitat, si bé estem davant d'una obligació, el seu incompliment no afectarà a la seva existència. De fet, el CCC no contempla expressament cap sanció a aquest incompliment. En aquest sentit, durant el tràmit parlamentari del Projecte de Llei 23-6-2014 es va plantejar²⁰⁸ una possible inscripció constitutiva de la PT tot atenent a la regulació del dret real de superfície en l'art. 40.2 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl²⁰⁹, que imposa la seva

²⁰⁶ Per exemple, els drets reals de superfície i d'anticresi han de constar en escriptura pública i la inscripció al Registre de la Propietat té com a finalitat que aquests drets tinguin eficàcia enfront a tercers (arts. 564-3.2 i 3 CCC i 569-24.2 CCC, respectivament), el que comporta que aquesta tingui una naturalesa declarativa. En un sentit similar, la constitució del dret real d'aprofitament parcial ha de constar per escrit i només es pot oposar davant de terceres persones si s'inscriu en el Registre de la Propietat (art. 563-2.2 CCC).

²⁰⁷ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 238; en el mateix sentit, PUIG I FERRIOL, L. I ROCA I TRIAS, E. *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, Tirant lo Blanch, València, 2007. pàg. 380.

²⁰⁸ José Luis Valle Muñoz (Representant), deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya, Compareixença a la Comissió de Justícia i Drets Humans. 28/05/2015 - sessió ordinària. Disponible a: www.parlament.cat.

²⁰⁹ BOE 26 juny 2008, núm. 154.

formalització en escriptura pública i la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat.

Al nostre entendre, el precepte objecte de comentari no imposa la inscripció obligatòria o constitutiva del títol d'adquisició de la PT en el Registre de la Propietat. Primer, perquè l'expressió emprada per l'art. 547-8.1 CCC ("s'inscriu") té una connotació diferent amb la que s'utilitza en la propietat horitzontal ("s'ha d'inscriure"), que com ja s'ha comentat té una naturalesa jurídica diferent que la PT. I segon, perquè el nostre ordenament jurídic no contempla la inscripció constitutiva com a requisit essencial per a la constitució i transmissió dels drets reals, sinó només en casos específics, com té lloc amb el dret real d'hipoteca (art. 145 LH). D'això es pot concloure, per tant, que el propòsit del legislador és preveure una inscripció declarativa de la PT en el Registre de la Propietat (en consonància, a més, amb el treball preparatori, com el WP7), si bé el propietari temporal haurà d'inscriure necessàriament el títol d'adquisició si vol finançar l'adquisició de la PT mitjançant un préstec hipotecari.

Amb tot, les parts hauran de valorar l'absència dels efectes *erga omnes* de la no inscripció de la PT en el Registre de la Propietat²¹⁰. En aquest sentit, la formalització de la PT en escriptura pública i la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat és beneficiós tant per al propietari temporal (que evita que un tercer de bona fe inscriuï un títol d'adquisició en el Registre de la Propietat en perjudici del seu, encara que la seva data de formalització sigui posterior, art. 34 LH), com per al titular successiu (qui tindrà més facilitats, per exemple, a l'hora d'inscriure de nou la seva titularitat –ja no com a titular successiu sinó com a propietari absolut- una vegada extingida la PT –per exemple, per renúncia del propietari temporal-, doncs el registrador de la propietat exigirà la prèvia inscripció de la titularitat del propietari temporal en virtut del principi de tracte successiu, art. 20 LH²¹¹).

²¹⁰ Vid. *infra* en aquest epígraf.

²¹¹ L'art. 20 LH exigeix que "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de

En segon lloc, i com a corol·lari de l'anterior argumentació, les parts tenen llibertat per a formalitzar el títol d'adquisició de la PT inclús de forma verbal o en document privat (aquest últim no serà suficient per a transmetre la PT del bé si el propietari temporal/adquirent no en pren possessió el mateix d'acord amb la teoria del títol i el mode, art. 531-1 CCC). Aquesta conclusió és coherent amb el sistema d'adquisició de la PT (el mateix que en la propietat absoluta), que pot tenir lloc per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït o per causa de mort (veure el comentari a l'art. 547-4.2 CCC), i, com a regla general, amb el principi de llibertat de forma (arts. 1278 i 1279 CC).

En la pràctica, però, és previsible que el títol d'adquisició de la PT consti en escriptura pública, que substituirà a la tradició del bé (art. 531-4.2.a) CCC). Amb tot, es va posar de manifest durant la tramitació parlamentària del Projecte de Llei 23-6-2014²¹² que el legislador hauria d'haver imposat la constància en escriptura pública del títol de constitució de la PT, com té lloc per exemple en la propietat horitzontal i en els drets reals de superfície i d'anticresi. Però com que es transmet la propietat i no es constitueix un dret real limitat en cosa aliena o una situació de comunitat (com la propietat horitzontal), una formalitat específica només serà exigible en alguns casos atenent a la naturalesa del bé que es vulgui transmetre en PT i del negoci jurídic emprat per les parts. Per exemple, la donació d'un bé immoble en PT requerirà necessàriament escriptura pública, conforme a l'art. 531-12.1 CCC.

En definitiva, que el títol de constitució hagi de constar en escriptura pública dependrà de la voluntat de les parts i del negoci jurídic emprat per les parts per a la transmissió de la PT (art. 111-6 CCC), sense que la seva inscripció en el Registre de la Propietat tingui una naturalesa constitutiva.

2.2. Forma de practicar la inscripció

La inscripció del títol d'adquisició de la PT tindrà lloc de conformitat i amb

persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.

²¹² Joan Carles Ollé Favaró, Comissió de Codificació de Catalunya i degà del Col·legi de Notaris de Catalunya, Compareixença en la Comissió de Justícia i Drets Humans. 28/05/2015 - sessió ordinària. Disponible a: www.parlament.cat.

els efectes que estableix la llei (art. 547-8.1 CCC), el que comporta el següent:

a) Primer, que el títol d'adquisició s'ha d'inscriure (si aquesta és la voluntat de les parts) en el registre corresponent, que dependrà de la naturalesa del bé (art. 547-2 CCC)²¹³.

D'aquesta manera, si es vol transmetre una PT sobre un bé immoble, el títol d'adquisició s'haurà d'inscriure, en el seu cas, en el Registre de la Propietat (art. 1.1 LH). Això requerirà amb caràcter previ i necessari la seva formalització en escriptura pública (art. 3 LH). La LH pren com a punt de partida la tècnica del foli real, és a dir, s'obre per a cada finca un foli independent on s'anotaran totes les inscripcions, anotacions i cancel·lacions posteriors que li afectin (art. 243 RH). Per tant, i com que el CCC no preveu el contrari, la PT s'inscriurà en el mateix foli del bé immoble en qüestió.

Aquesta regulació es va criticar²¹⁴ durant la tramitació parlamentària del Projecte de Llei 23-6-2014 ja que durant la vigència de la PT (que pot arribar fins als 99 anys, art. 547-4.3 CCC) poden constituir-se sobre la mateixa diversos drets reals limitats per part del propietari temporal, i fins i tot poden tenir lloc diferents transmissions de la PT a tercers (la darrera transmissió sempre ha de tenir una durada menor que l'anterior, art. 547-6.4 CCC). A la vegada, el titular successiu també pot alienar o hipotecar el seu dret (art. 547-7.1 CCC). Això, en definitiva, pot provocar dificultats a l'hora d'identificar amb claredat les modificacions jurídic-reals que afecten a ambdues titularitats. Una possible solució de *lege ferenda* seria incorporar en l'article objecte de comentari les disposicions relatives a la inscripció de la PC (art. 556-5.3 CCC), que preveuen que l'adquisició del propietari material es practica en un foli independent. Aquesta modificació legislativa podria tenir fonament, a més, en altres institucions del CCC: d'una banda, en el règim de la propietat horitzontal, que s'inscriu per mitjà d'una inscripció general per al conjunt i d'inscripcions individuals per a cada finca privativa (art. 553-9.5 CCC); i de l'altra, en el dret real de superfície (art. 564-1 CCC), que comparteix algunes similituds amb la PT

²¹³ Veure quant al concepte de bé immoble i moble el comentari a l'art. 547-2 CCC.

²¹⁴ José Luis Valle Muñoz, Director del Centre d'Estudis Registrals, Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya. Compareixença en la Comissió de Justícia i Drets Humans. 28/05/2015 - sessió ordinària. Disponible a: www.parlament.cat.

(per exemple, donar lloc amb la seva constitució a una propietat de caràcter temporal). En aquest sentit, s'ha defensat la possible inscripció del dret real de superfície en un foli independent en el Registre de la Propietat²¹⁵, el que també podria defensar-se de *lege ferenda* per a la PT.

Si el bé objecte de PT és moble, l'art. 547-2 CCC requereix que sigui durador no fungible i que pugui constar en un registre públic. L'Exposició de Motius de la Llei 19/2015 es pronuncia de forma similar a l'exigir que els béns mobles siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, que siguin identificables. Sobre aquesta disposició cal remarcar, d'una banda, el fet que el CCC ja contempla supòsits d'inscripció de comunitats en el Registre de Béns Mobles, com el règim de la comunitat per torns (art. 554-7.1 CCC), així com la constitució de drets reals sobre béns inscrits en aquest Registre (dret real de retenció, art. 569-7.5 CCC); i de l'altra, que l'art. 568-3.1 CCC preveu que els drets reals d'adquisició poden recaure sobre béns mobles que poden identificar-se. Com ja s'ha comentat, la doctrina²¹⁶ ha interpretat el terme "identificable" com a "no fungible", precisament el mateix significat que el legislador utilitza en la PT²¹⁷.

La inscripció del títol d'adquisició de la PT sobre béns mobles tindrà lloc en el Registre de Béns Mobles, que es va constituir per la Disposició Addicional Única del Real Decret 1828/1999, de 3 de desembre²¹⁸, i es divideix en diferents seccions atenent a la naturalesa del bé. D'aquesta manera, els béns que poden tenir accés a aquest Registre i que, per tant, també poden ser objecte d'una PT, són els vaixells i les aeronaus (que també poden ser objecte d'una comunitat per torns, art. 554-2.2 CCC); els automòbils i altres vehicles de motor; la maquinària industrial, els establiments mercantils i els béns d'equip; i altres béns mobles registrables. Aquest Registre també utilitza la tècnica del foli real, de manera que s'obre un foli independent per a cada bé moble identificable (la inscripció del

²¹⁵ Així es defensa en base a la regulació del dret al CCC i l'art. 377 del Reglament Hipotecari, veure ARNAIZ RAMOS, R. "El dret de superfície i el registre de la propietat", *El dret de superfície: un nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona. Qüestions d'Habitatge*, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, 2009, pàg. 11 a 16. pàg. 13.

²¹⁶ Veure el comentari a l'art. 547-2 CCC.

²¹⁷ Sobre el concepte de béns mobles i immobles a la PT, veure el comentari a l'art. 547-2 CCC.

²¹⁸ BOE 23 desembre 1999, núm. 306.

domini és el primer assentament que es practica en el mateix). A diferència del cas anterior (inscripció de béns immobles subjectes a PT en el Registre de la Propietat), només serà necessari un contracte privat per tal d'inscriure la PT en el Registre de Béns Mobles²¹⁹.

b) I, segon, que s'haurà de fer constar obligatòriament en la inscripció de la PT la seva durada i, si és el cas, el règim voluntari que s'hagi pactat d'acord amb el que estableix l'art. 547-5 CCC, és a dir, el pagament a terminis del preu d'adquisició, la facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret, el dret d'adquisició preferent del propietari temporal, el dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal o el dret del propietari temporal que el titular successiu li pagui les despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles. La inscripció en el Registre de la Propietat es completarà amb els aspectes que contempla l'art. 9 LH, i en el Registre de Béns Mobles amb la informació prevista en l'art. 11 Ordre 17-7-1999. Per tant, la Llei 19/2015 només imposa la constància en la inscripció de la durada de la PT, el que concorda amb l'art. 547-4.3 CCC en tant que aquest element ha de constar en el negoci jurídic d'adquisició. Això és un indicatiu de que aquest aspecte és un element de tipificació de la PT, el que també ressalta l'Exposició de Motius de la Llei 19/2015. La seva absència en el títol d'adquisició provocarà per tant que aquest no pugui accedir a qualssevol dels registres esmentats.

3. Conclusió

L'article 547-8 regula les formalitats del títol d'adquisició de la PT. En aquest sentit, la transmissió de la PT no està subjecte a priori a cap formalitat concreta, de manera que es podrà transmetre inclús de manera verbal, per escrit o en escriptura pública, a diferència del que succeeix amb els drets reals limitats en cosa aliena o les situacions de comunitat, que es constitueixen amb l'obligació de complir (en alguns casos) amb una formalitat determinada. Amb tot, el CCC pot imposar una formalitat concreta en funció del negoci jurídic emprat per les parts per transmetre la PT (per exemple, la donació d'un bé

²¹⁹ Article 10 de l'Ordre de 19 de juliol de 1999, per la qual s'aprova l'Ordenança per al Registre de Venda a Terminis de Béns Mobles (BOE 20 juliol 1999, núm. 172).

immoble requerirà escriptura pública). El precepte tampoc imposa la inscripció constitutiva del títol d'adquisició de la PT en el Registre de la propietat, si és immoble, o en el Registre de Béns Mobles, si és moble. Això dependrà, per tant, de la voluntat de les parts (art. 111-6 CCC).

4. Clàusules tipus del contracte

Quant a les clàusules tipus en aquest contracte, veure el comentari a l'art. 547-5 CCC, on s'especifiquen els elements que ha de contenir el títol d'adquisició de la PT.

547-9. EXTINCIÓ

La propietat temporal s'extingeix per les causes generals d'extinció de la propietat i, a més, per les causes següents:

a) Pel venciment del termini.

b) Per 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.

2. Els 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 que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció.

1. Antecedents

El WP7 no dedicava cap article a l'extinció de la PT, el que es va regular per primer cop en el text resultant de la Subcomissió de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya 21-12-2012 així com en l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014. Tots dos reproduïen en essència el que després va recollir el Projecte de Llei 23-6-2014.

No obstant, la Llei 19/2015 va modificar aquest redactat i va eliminar com a causa d'extinció de la PT la reunió de les titularitats en una sola persona. Una altra modificació va ser la eliminació de l'apartat tercer, en virtut del qual la propietat deixava de ser temporal per la renúncia del titular successiu.

2. Interpretació

2.1. Les causes d'extinció de la propietat temporal

El present article recull les causes d'extinció de la PT, que s'analitzen a continuació.

2.1.1. Les causes previstes en el títol d'adquisició

La PT es pot extingir en primer lloc en funció de les causes que estableixi

el títol d'adquisició (arts. 532-1 CCC i 111-6 CCC). En aquest sentit, l'art. 547-4.3 CCC requereix que en el negoci jurídic d'adquisició de la PT hi consti el termini cert i determinat de la seva durada, el que també constarà en la seva inscripció en el Registre corresponent (art. 547-8.2 CCC). En conseqüència, és congruent que el precepte objecte de comentari estableixi en primer lloc el venciment del termini com una de les causes d'extinció específiques de la PT (art. 547-9.1.a CCC), doncs com ja s'ha comentat es tracta d'un element essencial de tipificació d'aquesta institució.

No obstant, el CCC dóna a les parts la possibilitat de pactar en benefici del propietari temporal el dret a prorrogar la PT sempre i quan no s'excedeixi el màxim legal i no perjudiqui a tercers (art. 547-5.1.b) CCC). En aquest supòsit, l'extinció de la PT tindrà lloc una vegada finalitzat el nou termini, i en qualsevol cas, una vegada arribat el termini preclusiu de noranta-nou anys. Les parts, si volen superar aquest límit, hauran de constituir una nova PT ²²⁰. L'extinció de la PT tindrà lloc de forma automàtica arribat el termini pactat.

Així mateix, l'art. 547-5 CCC preveu altres aspectes que es poden incloure en el títol d'adquisició de la PT i que poden donar lloc a la seva extinció:

a) En primer lloc, el pagament a terminis del preu d'adquisició (art. 547-5.1.a) CCC). Si el propietari temporal no compleix amb les obligacions de pagament acordades, això pot produir la resolució del títol d'adquisició (per exemple, una compravenda) per part del transmissor (art. 1124 CCE)²²¹.

b) En segon lloc, el dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la TP (art. 547-5.1.c) CCC). En aquest cas, qui exerceixi el dret hauria d'esdevenir el propietari

²²⁰ Com succeeix al dret de superfície, que també té un termini màxim de noranta-nou anys, veure DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 307.

²²¹ Així es posiciona CERRATO GURI: "entendemos que la solución debemos buscarla en la genérica regulación del art. 1124 CC, que establece la facultad de resolver las obligaciones recíprocas ante el incumplimiento de uno de los obligados. Así, el perjudicado (esto es, el propietario sucesivo) podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación, es decir, el pago de lo debido; o bien su resolución", veure CERRATO GURI, E. "Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual", *Revista Jurídica InDret*, 2/2015. pàg. 12.

absolut del bé (art. 541-1 CCC), extingint-se en conseqüència la PT. No obstant, aquesta interpretació no està exempta de problemes pràctics (veure *infra*).

c) Finalment, també cap la possibilitat de que el títol d'adquisició ja incorpori algun element que pugui donar lloc a l'extinció de la PT. Per exemple, en la compravenda a carta de gràcia (arts. 327 i 328 CDCC) el venedor té el dret de redimir o recuperar la cosa venuda. El seu exercici suposarà l'extinció de la PT.

2.1.2. El deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor

La segona causa d'extinció de la PT que contempla l'art. 547-9 CCC és el 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 CCC). La finalitat que persegueix aquesta causa d'extinció²²² és protegir el dret del titular successiu, que té un interès en que el bé no es depreciï (el mateix podem afirmar respecte a l'acció que es regulava en l'art. 5.3 de la Llei 2/1981, del Mercat Hipotecari²²³, i l'acció de devastació prevista en l'art. 117 LH²²⁴; totes dues busquen protegir l'interès del creditor hipotecari en que l'objecte que serveix de garantia no disminueixi el seu valor) i per aquest motiu se li dóna la possibilitat d'actuar abans que l'Administració ho declari en ruïna i l'exropriï (art. 198.2.b Decret Legislatiu 1/2010). Per tant, no s'ha d'entendre aquesta facultat com una limitació al poder del propietari temporal, que ho és a tots els efectes mentre duri la PT, doncs el propietari temporal té les mateixes obligacions que el propietari absolut (art. 541-1 CCC), per exemple, les derivades de les restriccions en interès públic o privat (previstes en els arts. 545-1 i següents CCC), de les relacions de veïnatge (arts. 546-1 i següents CCC) i de la funció

²²² NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 821 i 822.

²²³ BOE 15 abril 1981, núm. 90.

²²⁴ NASARRE AZNAR, S. "Los requisitos de los créditos y préstamos hipotecarios para poder participar en el mercado hipotecario (art. 2.3 Ley 41/2007)", a MUÑIZ ESPADA, E.; NASARRE AZNAR, S. i SÁNCHEZ JORDÁN, E. (coords.) *La reforma del mercado hipotecario*, Edisofer, Madrid, 2009, pàgs. 421 a 458. pàgs. 424 i ss.

social de la propietat (art. 33.2 CE)²²⁵.

L'extinció de la PT en aquest supòsit queda supeditada al compliment dels següents requisits:

1) Primer, que hi hagi un deteriorament del bé igual o superior al 50% del seu valor, el que requerirà, si s'escau, un peritatge per a la seva valoració. Una de les esmenes introduïdes al Projecte de Llei 23-6-2014 pel Grups Parlamentaris de Ciutadans (Esmena 5)²²⁶, d'Iniciativa per Catalunya Verds-Esquerra Unida i Alternativa (Esmena 5) i de Convergència i Unió (Esmena 4) proposava la supressió del 50%, tot permetent al titular successiu poder reclamar al propietari temporal sense limitacions en cas de devaluació o deterioració del bé, però aquesta previsió no es va incorporar finalment en l'articulat de la Llei 19/2015. Per tant, el titular successiu haurà de suportar un deteriorament del bé inferior al 50% durant la vigència de la PT amb independència de si té lloc per culpa o dol del propietari temporal. Aquest cost podrà ser reclamat, si s'escau, una vegada extingida la PT (art. 547-10.2 CCC). El Projecte de Llei 23-6-2014 no concretava quin valor s'havia d'agafar com a punt de partida per a valorar aquest deteriorament, és a dir, si el valor del bé en el moment d'adquisició o el valor que tingués aquest en el moment en que es produïa el requeriment per part del titular successiu²²⁷. En aquest sentit, la Llei 19/2015 ha especificat amb bon criteri que s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós (art. 547-7.3 CCC).

2) Segon, que el deteriorament del bé hagi tingut lloc per culpa o dol del propietari temporal, quedant exclosa, per tant, la devaluació per cas fortuït o causa major o per actes d'una tercera persona tot seguint la teoria general dels

²²⁵ Veure en aquest sentit NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 811.

²²⁶ Disponible a www.parlament.cat.

²²⁷ Aquest és un extrem que va posar de manifest Esteve Aymà Pedrola (Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya). Compareixença en la Comissió de Justícia i Drets Humans. 28/05/2015 - sessió ordinària. Disponible a: www.parlament.cat.

arts. 1101 i 1105 CC²²⁸. En aquest últim cas, serà el propietari temporal el que haurà de demanar al tercer el rescabament dels danys. També quedaran exclosos els deterioraments originats pel risc de mercat, que no són compensables²²⁹. D'aquesta manera, el titular successiu haurà de suportar el deteriorament del bé durant la vigència de la PT si aquest no és imputable al propietari temporal per culpa o dol (amb independència de si és o no superior al 50%).

3) Tercer, que el titular successiu hagi fet ús de la facultat prevista en l'art. 547-7.3 CCC d'exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció. L'extinció de la PT tindrà lloc si el propietari temporal, després d'aquest requeriment efectuat en el termini establert (com acció real, estarà subjecta al termini de prescripció de deu anys, art. 121-20 CCC), no porta a terme dites obres (el que és un indicatiu de aquesta causa d'extinció no opera de manera automàtica). El CCC no contempla, però, quin termini tindrà a la seva disposició el propietari temporal. Donat que el compliment d'aquest termini és *conditio sine qua non* per a que operi aquesta causa d'extinció, aquest període s'haurà d'ajustar a les exigències del principi de bona fe que preveu l'art. 111-7 CCC²³⁰, és a dir, el propietari temporal hauria de gaudir d'un termini adequat a la naturalesa del bé i al seu deteriorament per a poder portar a terme les obres de reparació o reconstrucció. Per tant, el titular successiu no podria extingir la PT durant aquest període.

4) I, quart, que el titular successiu acreditï fefaentment que el propietari temporal no ha portat a terme dites obres dintre del termini fixat, el que podria tenir lloc mitjançant una acta notarial (art. 144.3 del Reglament Notarial²³¹). Una

²²⁸ Aquest és el raonament de DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit., pàg. 431, sobre el deure de conservació de la cosa per part dels concedents d'un dret d'opció, que responen davant dels titulars del dret d'opció pel deteriorament del bé per la seva culpa o dol (art. 568-10.1 CCC).

²²⁹ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 821.

²³⁰ Sobre l'abast d'aquest principi en la legislació espanyola i catalana, veure SIMÓN MORENO, H. "El ejercicio de los derechos: influencia de la reforma del Título Preliminar del Código Civil de 1973-74 y la pervivencia de su ideología tras el proceso constitucional", a RAMS ALBESA, J. (dir.), *Tratado de Derecho Civil*, Tom II, Iustel, Madrid, 2014, pàgs. 379 i ss.

²³¹ BOE 7 juliol 1944, núm. 189.

vegada complert aquest últim requisit, la PT s'extingeix per efecte de la llei. Aquesta circumstància s'haurà de comunicar al propietari temporal, qui a partir d'aquest moment serà considerat posseïdor de mala fe a efectes de liquidació de la situació possessòria.

2.1.3. Per voluntat del propietari temporal

La PT es pot extingir en tercer lloc per voluntat del propietari temporal. Així es desprèn de l'art. 547-9.2 CCC, que fa referència a la renúncia del dret, a l'abandonament de la possessió del bé (que ha de ser expressa, arts. 543-1 i 2 CCC) i a qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la PT.

En aquests casos, el CCC preceptua que els drets reals que la gravin subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció, de la mateixa manera que en la renúncia voluntària al dret real d'usdefruit (art. 561-16.3 CCC). Això concorda amb la regulació general de la renúncia en el CCC, és a dir, aquesta és unilateral, esdevindrà ineficaç si es fa en frau de creditors o en perjudici de tercers (art. 532-4.2 CCC) i requereix d'un acte material del propietari temporal pel qual es desposseeixi voluntària i expressament del bé.

L'efecte ordinari de la renúncia o l'abandonament de la possessió d'acord amb el CCC és que el bé queda momentàniament sense propietari²³², és a dir, es tractaria a *priori* d'una renúncia abdicativa per part del propietari temporal. Si es tracta d'un bé immoble, l'art. 17 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques²³³, preveu que "*pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño*". Aquesta adquisició té lloc per ministeri de la llei (art. 609.2 CCE) i es plantegen dubtes quant a la possibilitat del legislador català d'introduir excepcions a aquesta mesura²³⁴, en el nostre cas que el domini del bé immoble fes trànsit al

²³² Veure en aquest sentit DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 110.

²³³ BOE 4 novembre 2003, núm. 264.

²³⁴ Veure la discussió sobre la competència foral per a introduir excepcions a l'adquisició per l'Estat de béns vacants per ministeri de la llei LACRUZ MANTECÓ, M. L. *La ocupación imposible*, Dykinson, Madrid, 2011. pàgs. 195 i ss.

titular successiu, i no a l'Administració, en cas de renúncia del propietari temporal.

Al nostre entendre, aquesta problemàtica es podria solucionar tot interpretant que l'art. 17 de la Llei 33/2003 s'aplica a la propietat absoluta, mentre que a la PT hi serien aplicables per analogia els mateixos efectes que la renúncia provoca en altres drets reals limitats (per exemple, l'usdefruit o la superfície). En aquest sentit, el dret de propietat (art. 541-1 CCC) té com a característica essencial l'elasticitat (a més de la perpetuïtat i l'exclusivitat), el que comporta que si està gravat per un dret real limitat, el propietari recupera el domini absolut sense càrregues una vegada s'extingeix aquest dret.

Aquest raonament també es podria aplicar *mutatis mutandi* a la PT (recaigui sobre un bé moble o immoble), doncs cal tenir present que el titular successiu té un dret de reversió amb un contingut jurídic i econòmic, és a dir, un dret a recuperar el valor que suposa la plena propietat quan s'extingeixi la PT²³⁵. Per tant, el titular successiu, en cas de renúncia del propietari temporal, esdevindrà el propietari absolut del bé gràcies a l'elasticitat del dret de propietat i la seva vocació expansiva (que neix just en el moment en el que s'extingeix o es renuncia a la PT, on la titularitat successiva es converteix en un dret de propietat absolut per efecte de la llei, art. 541-1 CCC). Aquest efecte, precisament, és el que contempla l'art 547-10.1 CCC.

Ara bé, es pot donar el cas que el propietari temporal hagi transmès una altra PT de menor durada a un tercer (art. 547-6.3 CCC). En aquest supòsit, la renúncia per part del segon o successius propietaris temporals no suposarà la reversió de la PT en favor del titular successiu, sinó en benefici de l'anterior propietari temporal.

Si es tracta d'un bé moble, l'efecte ordinari de la renúncia és que aquest serà susceptible d'ocupació (arts. 542-20 i següents CCC) en tant que *res nullius*. Però ja s'ha comentat que la Llei 19/2015 preveu que el domini del bé fa trànsit al titular successiu en cas de renúncia del propietari temporal (art 547-10.1 CCC), i per tant, el bé moble no serà susceptible d'adquirir-se per ocupació

²³⁵ A favor d'adjudicar la nota d'elasticitat al "propietari futur" i no al propietari temporal, SERRANO DE NICOLÁS, A. "La organización de un bien tenido por diversas personas" cit. pàg. 106.

(en aquest cas, no trobem cap possible impediment a la regulació d'aquest efecte jurídic pel legislador català).

D'altra banda, l'art. 547-9.3 Projecte de Llei 23-6-2014 preveia que per la renúncia del titular successiu a la seva expectativa, la propietat deixava de ser temporal. Aquesta previsió no apareix en la redacció final de la Llei 19/2015, el que planteja la següent problemàtica: determinar els efectes que té aquesta renúncia sobre la titularitat del propietari temporal.

Si bé es pot mantenir al nostre entendre que la seva posició jurídica com a propietari temporal no es veurà afectada, doncs la renúncia a la titularitat successiva, a l'igual que la renúncia a la propietat absoluta, no pot perjudicar a tercers²³⁶ (en aquest cas al propietari temporal), el problema rau en conèixer si el propietari temporal esdevé el propietari absolut del bé (art. 541-1 CCC)²³⁷ o bé segueix mantenint només la seva titularitat (i si aquest fos el cas, caldria determinar llavors què succeeix amb la titularitat successiva). El Projecte de Llei 23-6-2014 es posicionava a favor de la primera opció²³⁸.

Per tant, l'eliminació de l'apartat tercer de l'art. 547-9 CCC durant la tramitació parlamentària pot implicar que per la renúncia del titular successiu la propietat no deixi de ser temporal, i que la titularitat successiva pugui o no anar a parar a un tercer doncs la Llei 19/2015 ja no estableix una excepció expressa a l'efecte ordinari que es deriva de la renúncia (és a dir, l'extinció del dret). Serrano de Nicolás²³⁹ defensa que si el titular successiu (ell el denomina "propietari futur") no volgués adquirir el bé immoble arribat el moment de reversió, aquest quedaria vacant i no es consolidaria en el propietari actual/temporal, el que també succeiria *mutatis mutandi* en el nostre cas (renúncia per part del titular successiu). Al nostre entendre, aquest raonament

²³⁶ Veure en aquest sentit DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 110.

²³⁷ El que defensa la doctrina, DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 167.

²³⁸ A favor d'aquesta interpretació NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit: "Finalmente, si a lo que se renuncia es a la expectativa, la propiedad deja de ser temporal y pasa a ser absoluta, perpetua u ordinaria", pàg. 820.

²³⁹ SERRANO DE NICOLÁS, A. "La organización de un bien tenido por diversas personas" cit. pàg. 105.

és coherent amb la naturalesa jurídica de la PT doncs el propietari temporal té totes les facultats dominicals, però no gaudeix de dues característiques essencials del domini absolut (art. 541-1- CCC): la perpetuïtat i l'elasticitat (aquesta només existeix en benefici del propietari temporal de manera limitada durant la vigència de la PT, per exemple si es transmet la PT a un tercer, no més enllà), el que impediria al propietari temporal esdevenir el propietari absolut del bé sense un recolzament legal exprés.

La següent qüestió que es planteja és què succeeix amb la titularitat successiva. Al nostre entendre, tot i que la Llei 19/2015 evita utilitzar el terme "propietari" per a denominar al titular successiu (vid. *infra*), el que comporta que el titular successiu no renunciï pròpiament a un dret de propietat, i per tant, que el ple domini del bé immoble no sigui susceptible d'adquirir-se per part de l'Administració, al menys durant la vigència de la PT, entenem que l'Administració sí esdevindrà el titular successiu en tant que és el potencial propietari absolut del bé immoble quan s'extingeixi la PT.

En conseqüència, sense una disposició legal específica al respecte en la Llei 19/2015 (que contemplava amb encert el Projecte de Llei 23-6-2014 al preveure que per la renúncia del titular successiu a la seva expectativa, la propietat deixava de ser temporal), el propietari temporal no pot esdevenir el propietari absolut en cas de renúncia de titular successiu al seu dret. Per tant, una vegada extingida la PT (per exemple, perquè ha arribat el termini pactat en el títol d'adquisició), llavors s'aplicaran els efectes que preveu la Llei 33/2003, si es tracta d'un bé immoble (l'Administració esdevindrà llavors el propietari absolut del bé, extingint-se la seva titularitat successiva), o el bé serà susceptible d'apropiació, si és moble (doncs ja no hi haurà ni cap titularitat successiva ni cap propietat temporal sobre el bé).

Finalment, el CCC no preveu la forma en que la renúncia s'ha de fer efectiva per part del propietari temporal o pel titular successiu. En d'altres supòsits, el CCC requereix que la renúncia tingui lloc per escriptura pública, com en la renúncia al dret en la comunitat ordinària indivisa (art. 552-5.4 CCC) o al dret de torneria (art. 568-24.3 CCC); o presumeix que aquesta ha tingut lloc (per exemple, l'art. 569-19.3 CCC presumeix que el creditor renuncia al dret de

penyora si el bé pignorat es troba en mans del seu propietari, i l'art. 565-22.2 CCC entén que hi ha renúncia al laudemi si el censalista cobra al nou censatari tres pensions del cens consecutives sense fer una reserva expressa), i en d'altres supòsits no s'estableix res al respecte (com en la renúncia al dret de tanteig, art. 568-7.2 CCC).

Donat que la Llei 19/2015 no es pronuncia sobre aquest extrem, al nostre entendre la renúncia a la PT serà vàlida encara que no tingui lloc en escriptura pública, tot i que aquesta formalitat serà necessària si es vol fer constar aquesta circumstància en el Registre de la Propietat (Resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 10 de gener de 2003²⁴⁰ i de 18 de febrer de 2003²⁴¹).

2.1.4. La reunió de les titularitats en una sola persona

Com s'ha dit, la PT ja no s'extingeix per la reunió de les titularitats (propietari temporal i titular successiu) en una sola persona, el que sí preveia l'art. 547-9.1.c Projecte de Llei 23-6-2014. Aquesta "reunió de titularitats" només es regula en el CCC com a causa d'extinció de la comunitat ordinària i de la propietat compartida quan qualsevol del titulars adquireix totes les quotes sobre el bé (veure *infra*), és a dir, es pressuposa la concurrència de titularitats sobre un mateix bé, el que no té lloc en la PT (el que no obsta a la possible aplicació de la "reunió de titularitats" en la PT, veure *infra*). Per tant, el precepte no preveu una solució específica quan el propietari temporal o el titular successiu exerceixen el dret real d'adquisició preferent (si així s'ha pactat en títol d'adquisició de la PT, art. 547-5.1.c) CCC). En aquest punt tenim dues possibles interpretacions: o bé es produeix una espècie de consolidació, de manera que la PT s'extingeix; o bé la PT no s'extingeix, quedant en poder del titular successiu o del propietari temporal, en funció de qui exerceixi el dret de tanteig²⁴².

Quant a la primera interpretació, la consolidació com a causa d'extinció té

²⁴⁰ RJ 2003\2186.

²⁴¹ RJ 2003\2275.

²⁴² Aquestes són les possibilitats que preveuen DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 110.

lloc quan una persona esdevé al mateix temps el titular del dret real limitat i el propietari de la cosa (art. 532-3.1 CCC). Si bé és cert que el titular successiu té un autèntic dret subjectiu²⁴³ amb determinats elements que fan pensar en la seva naturalesa real, no només perquè l'art. 547-7.1 CCC preveu que el titular successiu pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen el seu dret, i també en pot disposar per causa de mort, sinó també perquè podrà utilitzar les seves facultats contra qui sigui en cada moment el propietari temporal, per exemple, a l'hora d'exigir les obres de reconstrucció en cas de deteriorament del bé *ex art. 547-7.3 CCC*²⁴⁴, aquesta interpretació és forçada en tant que no estem *stricto sensu* en la PT davant un dret real limitat que s'extingeix (com ja s'ha comentat *supra*), el que exigeix realment l'art. 532-3 CCC. En efecte, ja s'ha posat de manifest que ni la PT ni la titularitat successiva són drets reals limitats en cosa aliena (art. 532-3 CCC), de manera que no té lloc la concurrència d'un dret de propietat i d'un dret real limitat. Per tant, tot i que la consolidació està present per exemple en el dret real de superfície²⁴⁵, no es pot mantenir l'aplicació d'aquest efecte *mutatis mutandi* a la PT doncs el dret real de superfície, en puritat, és un dret real limitat en cosa aliena. A més, la consolidació no opera com a causa d'extinció automàtica en el dret real d'usdefruit (art. 561-16.1 c) CCC) ni en la servitud (art. 566-3 CCC).

Quant a la segona interpretació, la desaparició de la reunió de titularitats (del propietari temporal i del titular successiu) com a causa d'extinció de la propietat temporal en la Llei 19/2015 pot tenir com a conseqüència que la propietat temporal no s'extingeixi, per exemple, quan el propietari temporal o el titular successiu exerceixen els drets reals de tanteig i retracte (si així s'ha pactat en el títol de constitució, art. 547-5.1c) CCC), perquè no és una causa d'extinció

²⁴³ Així es posiciona SERRANO DE NICOLÁS, A. "La organización de un bien tenido por diversas personas" cit. pàg. 105.

²⁴⁴ Això denota un dret amb naturalesa real, doncs la Llei 19/2015 utilitza el terme "dret de reversió", que té un contingut jurídic i econòmic; és oposable a tercers (doncs pot accedir al Registre de la Propietat); té un objecte determinat (recau sobre la PT) i té com a característica la reipersecutorietat (encara que aquest dret no permeti al titular successiu realitzar cap acte d'ingerència en la titularitat del propietari temporal, sí que pot exigir-li que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en cas de deteriorament del bé en més d'un 50% per culpa o dol, art. 547-7.3 CCC; i això amb independència de que la PT es transmeti a terceres persones durant la seva vigència).

²⁴⁵ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 311.

prevista en l'art. 547-10 CCC, donant lloc a una PT en cosa pròpia. En aquest sentit, la doctrina havia criticat²⁴⁶ durant la tramitació parlamentària la consolidació com a causa d'extinció tant en la PT com en la PC, doncs el legislador català va regular de forma novedosa en el CCC els drets reals sobre cosa pròpia (un cas específic en el Dret estatal el trobem en l'art. 23.4 de la Llei 4/2012), per exemple el dret real de servitud (art. 566-3.3 CCC) i el dret real d'usdefruit sobre béns mobles (art. 561-16.1.(c) CCC), que poden circular de forma autònoma en el tràfic jurídic-econòmic tot atorgant certs avantatges als seus titulars (per exemple, l'estalvi dels costos de constituir de nou el dret o el poder mantenir el rang en el Registre de la Propietat)²⁴⁷.

Aquesta solució tampoc ens sembla del tot satisfactòria, doncs la figura dels drets reals en cosa pròpia s'admeten restringidament per a satisfer alguna necessitat econòmica²⁴⁸ (en aquest punt també jugar un paper rellevant el principi de tipicitat dels drets reals, veure *infra*). En aquest sentit, l'art. 532-3.2 CCC preveu que la consolidació no tindrà lloc en "els casos en què aquest codi estableix o permet la separació de patrimonis o la subsistència autònoma dels drets reals", i la Llei 19/2015 no preveu res expressament quant a la subsistència de la PT en poder del titular successiu o vice-versa (el que s'hauria de preveure amb més raó, si cap, que en els drets reals limitats per la funció econòmica que desenvolupa la propietat i el seu impacte en la seguretat del tràfic jurídic, veure *infra*).

Una interpretació sistemàtica de la Llei 19/2015 tampoc permet arribar a una conclusió diferent: l'art. 547-4.1 CCC preveu que "el 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", però no contempla que totes dues titularitats puguin coincidir en la mateixa persona. I el mateix quant a l'extinció de la PT, moment en que aquesta fa trànsit *ex lege* al titular successiu.

²⁴⁶ Compareixença al Parlament del Dr. Antoni Vaquer Aloy, Catedràtic de Dret Civil de la Universitat de Lleida. Compareixença en la Comissió de Justícia i Drets Humans. 28/05/2015 - sessió ordinària. Disponible a: www.parlament.cat.

²⁴⁷ Els mateixos avantatges es poden predicar del dret real d'hipoteca (hipoteca de propietari, no regulada en el nostre ordenament jurídic), veure en aquest sentit SIMÓN MORENO, H. *La optimización de la hipoteca española desde la perspectiva europea*, Bosch, Barcelona, 2011. pàgs. 181 i ss.

²⁴⁸ MORENO QUESADA, B. "Configuración del derecho real" cit. pàg. 38.

També es pot mantenir aquesta posició des d'una interpretació teleològica de la Llei 19/2015: el WP7 ja preveia que l'exercici dels drets de tanteig i retracte donaven lloc a l'extinció de la PC (art. 556-7.1), el que no es preveia específicament per a la PT (art. 557-4)²⁴⁹; i el text resultant de la Subcomissió de Codificació 21-12-12 contemplava precisament com a causa d'extinció de la PT “la reunió en una sola titularitat de la propietat temporal i de l'expectativa”.

Per tant, és difícil mantenir la existència d'una PT en cosa pròpia quan s'exerceix el dret de tanteig i retracte per part del titular successiu o del propietari temporal si la pròpia Llei 19/2015 no permet, tant en la seva adquisició com en la seva extinció, dita possibilitat. Tampoc sembla, com s'ha posat de manifest, que aquesta fos la intenció del legislador (*ratio legislatoris*), doncs la “reunió de titularitats” com a causa d'extinció (pensada, al nostre paper, per al cas que s'està tractant) estava present en els treballs pre-legislatius fins a la seva desaparició en la Llei 19/2015.

Doncs bé, les dificultats pràctiques per a optar per una u altra possibilitat tenen el seu origen en el fet que la PT és una institució a la qual difícilment es poden aplicar *stricto sensu*, analògicament, les disposicions del CCC (per exemple, les relatives a la consolidació, la “reunió de titularitats” -pensada per a la comunitat de béns- o els drets reals en cosa pròpia), doncs estan pensades des d'un punt de vista dogmàtic per a regular la propietat absoluta com a eix del sistema de propietat de l'ordenament jurídic català entorn al qual giren els altres drets reals, obligacions *propter rem* o càrregues de menor entitat. Amb tot, la PT no deixa de formar part d'aquest sistema que organitza les titularitats jurídic-reals. En aquest sentit, aquest sistema es regeix pel principi de tipicitat dels drets reals, el que vol dir no només que els particulars tenen la possibilitat de constituir nous drets reals fora de l'esquema legal (*numerus apertus*), el que no és possible, però, quant al dret de propietat²⁵⁰, sinó també que aquest principi “cumple la función de evitar la concurrencia confusa de derechos sobre un mismo inmueble, lo que dificulta su explotación así como su circulación, lo que,

²⁴⁹ Tot i aquesta omisió, es podia defensar en el WP7 l'aplicació analògica dels efectes de l'exercici del dret de tanteig en la PC a la PT.

²⁵⁰ El mateix vam defensar quant a un propietat fiduciària, SIMÓN MORENO, H. “La propiedad fiduciaria”, a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, cit, pàg. 633 a 664. pàgs. 648 i ss.

a su vez, dificulta una eficiente asignación de recursos”²⁵¹, és a dir, que la creació d’una PT en cosa pròpia requereix d’un pronunciament legal específic per part del legislador (entendre el contrari significaria un increment dels costos de transacció i podria afectar a la seguretat del tràfic jurídic).

Doncs bé, el fet de no admetre la PT en cosa pròpia (sobre la base tant dels criteris d’interpretació esmentats com del sistema de propietat català) té com a conseqüència que tingui lloc una “reunió de titularitats” del propietari temporal i del titular successiu per efecte de la llei, és a dir, no pel fet de que la PT s’extingeixi i s’apliquin els efectes de l’art. 547-10.1 CCC, sinó perquè és la conseqüència necessària de la no admissió de la PT en cosa pròpia en el sistema de propietat català. Per tant, la PT s’extingeix per l’exercici del dret de tanteig tant pel titular successiu com pel propietari temporal, el mateix que succeeix en la PC²⁵².

2.1.5. Causes d’extinció pròpies del dret de propietat

La PT també es pot extingir per altres causes d’extinció pròpies del dret de propietat, per exemple per la pèrdua total i sobrevinguda del bé, que té lloc quan les condicions del bé impossibiliten als seus titulars fer complir la seva funció o destinació econòmica (art. 532-2.1 CCC), o per la seva expropiació per part de l’Administració (pèrdua jurídica).

3. Conclusió

L’article 547-9 CCC recull les dues causes d’extinció principals de la PT: el venciment del termini i el deteriorament del bé en un 50% o més per culpa o dol del propietari temporal, sempre i quan es compleixin els requisits esmentats (per exemple, ha d’existir un requeriment previ per part del titular successiu per a que el propietari temporal porti a terme les obres de conservació o reconstrucció).

²⁵¹ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. “Derechos reales y titularidades reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, 2013, pàg. 763 a 860. pàg. 808.

²⁵² Veure el comentari a l’art. 556-10 CCC, que regula els drets de tanteig i retracte en la PC.

L'extinció de la PT planteja problemes pràctics quan té lloc la renúncia del propietari temporal o del titular successiu, i quan s'exerceix el dret de tanteig per qualsevol d'ells.

En el primer cas, la renúncia del propietari temporal provocarà que el titular successiu esdevingui el propietari absolut, mentre que per la renúncia del titular successiu la PT no deixarà de ser temporal (com es preveia encertadament en el Projecte de Llei 23-6-2014), i per tant, quan aquesta s'extingeixi anirà a parar a l'Administració, si el bé és immoble (la titularitat successiva recaurà en l'Administració fins al moment d'extinció de la PT), o es convertirà en una *res nullius*, si es tracta d'un bé moble.

Quant al segon supòsit, al nostre entendre, l'exercici del dret de tanteig tant pel propietari temporal com pel titular successiu provocarà l'extinció de la PT davant la impossibilitat d'admetre la PT en cosa pròpia en el sistema de propietat català.

4. Clàusules tipus del contracte

Quant a les clàusules tipus en aquest contracte, es pot incorporar una que faci referència a l'extinció de la PT per l'arribada del termini fixat: "La propietat temporal s'extingirà pel venciment del termini de X anys, moment en el qual el (nom del titular successiu) adquirirà gratuïtament el domini del bé i recaurà sobre el (nom del propietari temporal) l'obligació de no obstaculitzar la presa de possessió del bé per part del (nom del titular successiu)".

Amb tot, cal tenir present les possibles pactes referent al dret a prorrogar la PT per part del propietari temporal i l'opció de compra de la titularitat successiva en favor d'aquest (veure en aquest sentit el comentari a l'art. 547-5 CCC).

ART. 547-10. EFECTES DE L'EXTINCIÓ

1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.

2. El propietari temporal respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol.

3. Les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu. En tot cas, en el moment de la finalització de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé.

1. Antecedents

El WP7 no preveia específicament els efectes de l'extinció de la PT, que es van regular per primera vegada en l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014 i en el Projecte de Llei 23-6-2014.

La Llei 19/2015 va incorporar com a novetat en relació a l'apartat primer (degut a una esmena -37- proposada pel GP de Convergència i Unió) la possibilitat de que el titular successiu pugui exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin, i en relació a l'apartat tercer, l'elaboració d'un inventari en el moment de la finalització de la PT.

2. Interpretació

2.1. Efectes ordinaris de l'extinció de la propietat temporal

D'acord amb l'art. 547-10.1 CCC, l'extinció de la PT provoca l'adquisició del domini per part del titular successiu o, en paraules de l'art. 547-1 CCC, el domini "fa trànsit" a aquest últim. Al nostre entendre, aquest "trànsit" (inspirat, com ja s'ha comentat, en el que succeeix en el fideïcomís successori -l'art. 426-6.1 CCC parla de "deferir", és a dir, "cedir"-) tindrà lloc per imperatiu legal (*ope legis*) una vegada concorregués alguna de les causes d'extinció contemplades en l'art. 547-9 CCC (en d'altres supòsits, per exemple en cas d'expropiació, no es podrien aplicar els efectes que preveu l'art. 547-10.1 CCC).

El titular successiu esdevindrà, en conseqüència, el propietari absolut i perpetu del bé (art. 541-1 CCC), sense necessitat de cap pronunciament al respecte (com té lloc per exemple en els llegats amb eficàcia real -art. 427-15.1 CCC- i amb el fideïcomís -art. 426-44.1 CCC-)²⁵³. El mateix succeeix amb el dret real de superfície, on es produeix la reversió de la construcció o la plantació al propietari de la finca (art. 564-6.2 CCC). Aquest trànsit tindrà lloc de manera gratuïta com es dedueix del fideïcomís successori (arts. 426-1, 45 i 47 CCC), i perquè estipular un cost implicaria un enriquiment injust (art. 1895 CC), doncs el dret a recuperar és intrínsec en el dret del titular successiu (arts. 547-1 i 7 CCC). Ara bé, s'ha d'admetre que la reversió de la possessió pugui no tenir lloc de forma automàtica, és a dir, el titular successiu i el propietari temporal poden pactar que aquest últim continuï en la possessió de l'immoble amb un altre títol, per exemple mitjançant un arrendament, i també que es prorrogui la situació de PT dintre del marc legal (art. 547-4.3 CCC), el que comportarà l'extinció de la PT quan finalitzi el nou termini.

L'extinció de la PT comporta, a més, que el titular successiu en pren possessió del bé per ell mateix. Això, però, dependrà en bona mesura de si l'antic propietari temporal no obstaculitza aquesta presa de possessió. Si aquest fos el cas, el CCC preveu (de manera innecessària, al nostre entendre) que el titular successiu pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin, per exemple la interposició d'una acció reivindicatòria (art. 541-1.1 CCC).

2.2. El dret real de retenció del propietari temporal

Com ja s'ha comentat²⁵⁴, és possible el naixement d'un dret real de retenció en favor de l'antic propietari temporal d'acord amb els arts. 569-3 i 4.1.a) CCC en garantia del rescabament de l'import de les obres i reparacions necessàries i exigibles a les que fa referència l'art. 547-5.1.e) CCC. Per tant, l'antic propietari temporal es podrà oposar a la devolució de la possessió del bé,

²⁵³ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 168.

²⁵⁴ Veure el comentari a l'art. 547-5 CCC.

tot i que el titular successiu ja en serà el propietari.

2.3. La responsabilitat del propietari temporal

El present article també regula la responsabilitat del propietari temporal pels danys causats per culpa o dol al bé subjecte a PT. El legislador busca protegir amb aquest precepte el dret del titular successiu a recuperar el domini una vegada expirat el termini cert i determinat establert en el títol d'adquisició de la PT (art. 547-1 CCC).

Com ja s'ha comentat, aquesta titularitat successiva es configura en el CCC com un dret de reversió que té un contingut jurídic i econòmic i, per tant, és coherent que es regulin mecanismes de protecció d'aquest dret. D'aquesta manera, la previsió de l'art. 547-10.2 CCC s'uneix a la facultat del titular successiu prevista en l'art. 547-7.3 CCC d'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 per culpa o dol. Sobre la responsabilitat del propietari temporal quan s'extingeix la PT es pot concloure el següent:

a) Primer, que la disposició objecte de comentari no és aliena al nostre ordenament jurídic, doncs trobem paral·lelismes en aquest punt amb el règim de responsabilitat dels donataris en la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19 CCC), que responen del valor de la cosa perduda o deteriorada si concorre negligència per la seva part i, si hi ha dol, estaran obligats a més a indemnitzar pels danys i perjudicis causats (art. 531-19.5 CCC)²⁵⁵.

b) Segon, que el fet que el CCC faci responsable per danys per culpa o dol al propietari temporal vol dir que s'haurà de fer una valoració subjectiva de la seva conducta activa o passiva per a valorar la seva culpabilitat. Per a determinar aquest punt, el propietari temporal haurà d'actuar d'acord amb un estàndard de conducta que no preveu l'art. 547-10.2 CCC. Un possible model aplicable en aquest supòsit el trobem en l'art. 561-2.3 CCC, que preveu que els usufructuaris han de respectar la destinació econòmica del bé gravat i, en

²⁵⁵ Veure la interpretació correctora d'aquest precepte per DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 77.

l'exercici de llur dret, s'han de comportar d'acord amb les regles d'una bona administració, que la doctrina²⁵⁶ identifica amb un model de conducta social i normal segons el paradigma d'un administrador honrat i eficient en la gestió econòmica dels béns.

El propietari temporal, però, no està subjecte a tants condicionants com l'usufructuari, que ha de mantenir la forma i substància del bé, ha de respectar la seva destinació econòmica i ha d'administrar-lo (art. 561-2 CCC). Per tant, el propietari temporal haurà d'actuar com ho faria un propietari absolut a l'hora de conservar la cosa, encara que també està subjecte a les seves mateixes obligacions (derivades per exemple de les relacions de veïnatge, de la propietat horitzontal i de la funció social de la propietat).

c) Tercer, que el titular successiu, si no té la possibilitat d'exigir al propietari temporal que porti a terme les obres necessàries en cas de deteriorament del bé superior al 50% per la seva culpa o dol (art. 547-7.3 CCC), només tindrà dret al rescabament dels danys causats al bé per culpa o dol durant la vigència de la PT en el moment de la seva extinció donat que el dret de reversió, segons l'EM Llei 19/2015, no permet al seu titular realitzar cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal. Amb tot, pot succeir que el titular successiu no hagi exigint al propietari temporal que es faci càrrec d'aquestes obres de reparació o reconstrucció (art. 547-7.3 CCC). Això no impedirà que el titular successiu pugui reclamar al propietari temporal aquests danys quan s'extingeixi la PT. En aquest sentit, el precepte no imposa cap límit quant als danys que es poden reclamar per part del titular successiu: seran tots aquells ocasionats al bé per culpa o dol del propietari temporal.

d) Quart, que quedarien exclosos de l'àmbit objectiu del precepte els danys morals (que sí s'admeten, per exemple, en el dret real d'usdefruit, art. 561-8.1 CCC), els danys originats per cas fortuït o causa major o per actes d'una tercera persona, així com els deterioraments originats pel risc de mercat (tot seguint la interpretació de l'art. 547-9.b) CCC).

e) I cinquè, que el rescabament d'aquests danys està subjecte a un

²⁵⁶ RIVERO HERNÁNDEZ, F. "Artículo 561-2", a GINER GARGALLO, A. (dir.), *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, Tom III, Bosch, Barcelona, 2008. pàg. 1165.

termini de prescripció de tres anys (art. 121-21.1.d) CCC) a partir del moment (“*dies a quo*”) en que s’extingeix la PT.

2.4. La liquidació de la situació possessòria

Lapartat tercer d’aquest article preceptua que les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l’extinció, en defecte de pacte, pertanyen al titular successiu. En aquest precepte està present la idea de la gratuïtat de la reversió de la PT al titular successiu una vegada arribat el termini pactat.

Quant a les millores i accessions, el contingut de la Llei 19/2015 concorda parcialment amb l’art. 522-4.3 CCC, que preveu que el posseïdor de bona fe, com el propietari temporal (si hi ha pacte), pot optar per retirar les millores introduïdes al bé. Amb tot, especifica aquest precepte que això es podrà fer sempre i quan no es deteriori l’objecte sobre el que recau, el que també s’hauria d’exigir en la PT. Com que es configura com una facultat (si s’ha pactat en el títol d’adquisició), el seu no exercici per part del propietari temporal comportarà que el titular successiu n’adquireixi la seva propietat. Per tant, la Llei 19/2015 adopta una solució similar a la prevista pel dret real d’usdefruit (art. 561-6.4 CCC). En qualsevol cas, serà recomanable la participació d’un pèrit que pogués acreditar el valor econòmic de dites millores.

I quant als fruits, aquests pertanyen al propietari temporal durant la vigència de la PT donat que és un posseïdor de bona fe, i haurà de satisfer, per tant, totes les despeses generades per produir-los (art. 522-3 CCC). Quant als fruits pendents (per exemple, els derivats de l’arrendament del bé immoble), disposa l’art. 522-3.1 CCC que qui té un millor dret a posseir pot fer-los seus, però ha de pagar les despeses originades per a produir-los (*cf.* art. 561-6.2 CCC relatiu al dret real d’usdefruit). Comparant aquest article amb la regulació de la PT, on el titular successiu tindrà un millor dret a posseir quan s’extingeixi, aquest últim, si no hi ha pacte en contrari, podria fer seus els fruits pendents sense l’obligació d’abonar dites despeses, el que s’ha considerat com una

solució poc atractiva per al propietari temporal²⁵⁷. Donat que les normes de la Llei 19/2015 tenen un caràcter dispositiu, les parts podran pactar en el títol d'adquisició de la PT quelcom diferent al previst en la norma.

En el cas de que el propietari temporal no compleixi amb l'obligació de retornar la possessió del bé al titular successiu una vegada extingit el règim (art. 547-10.1 CCC), aquell es considerarà un posseïdor de mala fe i haurà de restituir els fruits que s'hagin produït a partir del dia en què es va iniciar la possessió de mala fe o bé llur valor, però tindrà dret al rescabament de les despeses necessàries que han fet per a obtenir-los, sens perjudici de la indemnització per danys i perjudicis que, si escau, correspondria al titular successiu (art. 522.3.2 CCC).

2.5. L'elaboració d'un inventari

La Llei 19/2015 introdueix una previsió a l'apartat tercer del precepte indicant que en el moment de la finalització de la PT s'ha d'elaborar amb caràcter imperatiu un inventari que s'ha de lliurar amb el bé, el que és propi de les institucions de caràcter temporal com el dret real d'usdefruit (art. 561-7 CCC)²⁵⁸. El CCC, però, no aclareix quin contingut hauria de tenir aquest inventari ni la seva utilitat. En aquest sentit, l'art. 547-4.4 CCC (novetat respecte al Projecte de Llei) preveu que en la transmissió de la PT s'ha d'acompanyar un inventari dels béns que, si s'escau, la integren. Una interpretació sistemàtica condueix a la següent conclusió: cal elaborar un inventari de dits béns tant en la transmissió de la PT (on es pot pactar, per exemple, una caució com en el dret real d'usdefruit²⁵⁹) com en l'extinció de la mateixa.

Ara bé, no sembla que el legislador tingués en ment aquesta finalitat. En efecte, aquesta novetat en la Llei 19/2015 té el seu origen en una esmena (39)

²⁵⁷ Això es percep per la doctrina com un inconvenient per a l'èxit de la figura, veure DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 159.

²⁵⁸ Veure el comentari a l'art. 547-1 CCC.

²⁵⁹ L'art. 561-7.1 CCC estableix que els usufructuaris, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, abans de prendre possessió dels béns, els han d'inventariar, citant els nus propietaris, i han de prestar caució en garantia del compliment de les seves obligacions.

presentada pel GP Socialista²⁶⁰, la redacció de la qual dóna a entendre la seva funció primigènia: servir de prova per a valorar la possible responsabilitat del propietari temporal quant a l'estat de l'habitatge. Al nostre entendre, dins d'aquest "estat" es podrien incloure els elements estructurals i funcionals de l'habitatge, els elements comuns de la comunitat de propietaris, si s'escau, així como el béns mobles que l'integren.

Al nostre parer, el legislador podria haver exigit específicament un inventari d'abast superior (sobre l'estat de bé) en ambdós moments (amb la participació d'un perit, en el seu cas) per tal de que el titular successiu pogués tenir un punt de partida per a valorar si hi han hagut danys a la propietat (en general, no només circumscrit als béns que la integren) que hagin de ser rescabats pel propietari temporal. Sobre aquest punt, veure el comentari a l'art. 547-4 CCC.

D'altra banda, cal tenir present que el propietari temporal adquireix totes les facultats del dret de propietat (art. 547-6.1 CCC), el que pot incloure, en cas de ser un habitatge, els béns mobles que, si s'escau, l'integren. En aquest sentit, s'entendran inclosos aquells béns mobles col·locats permanentment en el bé immoble que no puguin separar-se sense deteriorament del bé, mentre que la resta de béns mobles només s'entendran inclosos en el contracte si hi ha un pacte exprés al respecte (*cfr.* arts. 334.3, 346 i 347 CC i 111 LH).

Finalment, el CCC no preveu què succeeix quant s'incompleix amb l'obligació d'elaborar un inventari. Al nostre entendre, el titular successiu podria exigir judicialment l'elaboració d'aquest inventari al propietari temporal sense que això pugui afectar a la vigència de la PT.

3. Conclusió

²⁶⁰ "2. El propietari temporal respon, per culpa o dol, dels danys ocasionats al bé, front el titular successiu. Abans de la signatura del contracte de copropietat i un cop aquest ha finalitzat s'ha de fer un inventari de l'estat de l'habitatge per tal de 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 rescaba-li a la propietat original. Aquest inventari inclourà un certificat de l'estat dels elements comunitaris".

L'article 547-10 CCC preveu els efectes de l'extinció de la PT. L'efecte principal és que el titular successiu adquireix per efecte de la llei el domini del bé i en pren possessió per ell mateix.

Si l'antic propietari temporal obstaculitza aquesta presa de possessió, el PT podrà exercir les accions de defensa del seu dret de propietat, com l'acció reivindicatòria, el que ja podria fer sense una menció expressa en l'art. 547-10.

A més, el titular successiu, una vegada es converteix en propietari absolut, podrà reclamar al propietari temporal els danys ocasionats al bé per culpa o dol sense limitacions en la seva quantia però amb algunes altres limitacions (per exemple, no tot dany és compensable, com el risc de mercat).

Finalment, el règim tant de les millores i accessions introduïdes durant la vigència de la PT com dels fruits pendents en el moment de la seva extinció és un reflex de la gratuïtat de l'adquisició del ple domini pel titular successiu una vegada extingida la PT. Les parts, però, podran pactar quelcom diferent en el títol d'adquisició de la PT.

4. Clàusules tipus del contracte

Possible clàusules que es poden incorporar al contracte:

a) Quant a l'inventari: "El (nom del propietari temporal) té l'obligació d'elaborar un inventari a la finalització de la propietat temporal, que s'ha de lliurar al (nom del titular successiu)".

b) Quant a les millores, si es vol pactar quelcom diferent al previst en la Llei 19/2015: "El (nom del propietari temporal) pot optar per retirar les millores introduïdes al bé, sempre i quan no es deteriori l'objecte sobre el que recau la propietat temporal".

c) Quant als fruits, si es vol pactar quelcom diferent al previst en la Llei 19/2015: "El (nom titular successiu) pot fer seus els fruits pendents però amb l'obligació d'abonar les despeses originades per produir-los al (nom del propietari temporal)".

d) Quant a la responsabilitat del propietari temporal: "El (nom del

propietari temporal) serà responsable vers el (nom del titular successiu) pels danys causats al bé per culpa o dol en el moment d'extinció de la propietat temporal. El (nom del propietari temporal) serà a més responsable dels danys i perjudicis que aquesta actuació hagi originat al (nom del titular successiu)".

COMENTARIS A LA PROPIETAT COMPARTIDA

ART. 556-1. CONCEPTE DE PROPIETAT COMPARTIDA

1. *La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.*

2. *La propietat compartida comporta l'exclusió de l'acció de divisió.*

1. Antecedents

La institució de la PC catalana té el seu origen en la *shared ownership* anglesa²⁶¹. Aquesta va ser introduïda el 1980 com a forma intermèdia d'accés a l'habitatge, la qual permet comprar una part d'un habitatge (constituint una hipoteca tradicional) mentre que es paga un lloguer al propietari que ven (el qual és propietari de la part que no es compra) per la resta de l'immoble²⁶². En general, aquesta figura s'ha utilitzat per les *housing associations* (entitats sense ànim de lucre gestores d'habitatge social), les quals retenen la quota de propietat que l'adquirent no compra; a més, el comprador pot tenir accés a ajudes públiques al lloguer per la part d'habitatge que lloga²⁶³. No obstant, també existeix un mercat privat de *shred ownership*.

Aquest art. 556-1 CCC no és el primer en definir la figura de la PC dins de la legislació catalana, ja que l'art. 162 de la Llei de promoció de l'activitat econòmica de 2011²⁶⁴ ja va incorporar aquesta figura per mitjà de la modificació

²⁶¹ Veure l'estudi de NASARRE AZNAR, S. I SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit.

²⁶² Per veure en més detall com funciona aquesta institució, veure l'estudi BALL, J. "Fragmentando la propiedad para la asequibilidad: la shared ownership o 'nuevas' tenencias en Inglaterra y Francia", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, cit., pàg. 173 a 224.

²⁶³ MONK, S. I WHITEHEAD, C. (eds.) *Making housing more affordable. The role of intermediate tenures*, Wiley-Blackwell, Chichester, 2010. pàg. 10.

²⁶⁴ Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. BOE 14 gener 2012, núm. 12.

de l'article 71 LDH²⁶⁵. Aquesta definició presenta la PC com una forma d'accés a l'habitatge (protegit)²⁶⁶ a cavall entre el lloguer i la propietat. Amb la incorporació d'aquesta figura al CCC, caldria una reformulació d'aquest article 71 LDH²⁶⁷, per tal d'harmonitzar el seu contingut amb el de l'art. 556-1 CCC, parant especial atenció als elements que tipifiquen aquesta institució, mencionats *infra*.

La primera redacció (WP7) d'aquest art. 556-1 CCC, titulat "Definició", era força més extensa que l'article aquí comentat, ja que no només comprenia el concepte de la PC i els elements que tipifiquen aquesta institució, sinó també algunes de les facultats i obligacions dels dos propietaris que coexisteixen. Així per exemple, regulava la facultat dels propietaris de gravar les seves quotes respectives i també establia l'obligació del nou propietari de pagar al propietari original una renda a canvi de gaudir de l'ús exclusiu del bé en règim de PC. Aquests aspectes han estat redistribuïts en altres articles que els regulen amb més profunditat (actuals arts. 556-6, 556-7 i 556-8 CCC entre d'altres).

Un altre dels canvis destacats és que inicialment es parlava únicament d'immobles a l'hora de referir-se als béns sobre els quals podia constituir-se aquest règim, doncs la PC a l'igual que la temporal van ser ideades per donar una solució estructural al problema de l'accés a l'habitatge. La redacció del text resultant de la Sub-comissió de Drets Reals de 21-12-2012, una vegada decidida la incorporació d'aquestes figures al Codi Civil de Catalunya, ja amplia l'objecte a "bé", i l'enumeració dels tipus de béns que poden ser objecte d'aquesta institució es recullen a l'art. 556-2 CCC.

La terminologia per identificar els dos propietaris cotitulars també ha anat variant. En la primera redacció es parlava de "nou propietari" (actual propietari material) i de "propietari original" (actual propietari formal); en el text resultant de la Sub-comissió de Drets Reals es va substituir "nou propietari" per "propietari útil" i la de "propietari original" per l'actual terme de "propietari formal".

²⁶⁵ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. BOE 27 febrer 2008, núm. 50.

²⁶⁶ Aquesta primera regulació pretenia introduir aquesta figura intermèdia dins del sector d'habitatge públic. La nova regulació que aquí es comenta va més enllà, introduint-la dins del Codi civil de Catalunya per tal que pugui ser utilitzada també en tot el sector privat, i tant per a béns immobles com per a béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.

²⁶⁷ Veure *infra*: comentari a les tinences intermèdies al Pla per al dret a l'habitatge.

Finalment, el terme de “propietari material” apareix només a l’Avantprojecte de Llei de 07-02-2014.

La primera redacció d’aquest article també mencionava expressament que únicament poden coexistir dos propietaris, aspecte que actualment (i ja amb el text resultant de la Sub-comissió de Drets Reals) queda sobreentès quan es parla “d’un dels dos titulars”. L’últim aspecte que ha patit una modificació més substancial de la seva primera redacció és el que preveia que en cap cas la PC generaria una situació de condomini ordinari entre els dos propietaris; actualment, i des del text resultant de la Comissió de Codificació, el que es preveu és que la propietat compartida comporta l’exclusió de l’acció de divisió, característica essencial de la comunitat ordinària indivisa (art. 552-10 CCC).

2. Interpretació

2.1. Situació de comunitat

A diferència de la propietat temporal (incorporada com a nou capítol dins del Títol IV, relatiu al dret de propietat), la regulació de la PC s’ha mantingut (des del WP7) dins del Títol V del Llibre 5è del CCC, i per tant, dins de les situacions de comunitat. Mentre que en la PT, el propietari temporal i el titular successiu mai coincideixen com a propietaris dins d’un mateix tram temporal²⁶⁸, en la PC hi ha una situació de comunitat, ja que concorren dos propietaris al mateix temps; això sí, amb facultats molt diferenciades sobre el bé comú.

Per tant, la PC conforma una nova forma d’organitzar la propietat la qual comporta una situació de comunitat perquè la titularitat és “conjunta” i “concurrent”²⁶⁹, però que es distingeix clarament (veure la comparativa *infra*) de les altres situacions de comunitat regulades al Títol V del Llibre 5è del CCC, com són la comunitat ordinària indivisa, la propietat horitzontal, la comunitat especial per torns i la comunitat per raó de mitgeria.

²⁶⁸ Veure *supra* el comentari a l’art. 547-1 CCC.

²⁶⁹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 206.

La PC comporta la concurrència de dues titularitats (només dues posicions jurídiques, dues quotes), el propietari material i el propietari formal, amb drets i obligacions sobre el bé en comú clarament diferenciades. El propietari material adquireix una quota de domini del propietari formal, que és propietari de la quota que resta per arribar al 100% de la propietat. A diferència d'altres figures de copropietat com la comunitat ordinària indivisa (arts. 552-1, 552-6 i 552-7 CCC entre d'altres), el propietari material té la possessió i l'ús i gaudi exclusiu del bé en règim de PC (pel qual pagarà o no, depenent del que es pacti, una contraprestació dinerària al propietari formal). Per tant, podrà utilitzar i modificar el bé sempre que no se'n comprometi la seva subsistència, així com també, podrà arrendar-lo, constituir un dret real d'usdefruit, d'ús... Tant el propietari material com el propietari formal tenen plena facultat de disposició sobre les seves quotes de propietat, amb els límits que estableixi la llei (ex. existeixen drets de tanteig i retracte, però que es poden pactar en contra, art. 556-10 CCC).

2.2. Elements de tipificació

Quatre són els elements que tipifiquen aquesta institució: 1) el dret, inalienable, del propietari material d'adquirir la quota de domini restant del propietari formal de manera gradual; 2) la distribució desigual dels drets i els deures dels dos propietaris, on el propietari material té la possessió i els drets irrenunciables d'ús i gaudi exclusiu del bé en règim de PC; 3) la temporalitat de la figura: aquesta es pot pactar (fins a 99 anys) i si no es pacta, és de 30 anys; una vegada vençut un dels dos terminis (el pactat o el regulat legalment a falta de pacte), la PC s'extingeix i el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa (arts. 556-4.3 i 556-11 CCC); i 4) l'exclusió de l'acció de divisió.

Així, el propietari material té el dret, atribuït *ex lege*, d'adquirir més quota de propietat. Aquest dret a adquirir gradualment més quota és consubstancial a la configuració de la PC, és un element de tipificació d'aquesta, i per tant, no es

pot excloure ni pactar en contrari²⁷⁰. Els seus requisits i condicions d'exercici es poden pactar en el títol de constitució (art. 556-4.2.b CCC) o poden no estar pactats, deixant al propietari material la llibertat de poder exercir aquest dret (o fins i tot de no exercir-lo). Aquesta segona opció és ideal si es té en compte que la finalitat és que el propietari material vagi adquirint quota de domini a mesura que la seva situació econòmica/personal li permeti, fins a arribar a la totalitat de quota. En el cas que els requisits i les condicions d'exercici del dret es pactin al títol de constitució, la falta d'exercici d'aquest dret pot ser causa d'extinció de la PC (art. 556-11.1.d CCC); llevat que les parts pactin modificacions en la quota a adquirir i el temps en fer-ho. En canvi, si no es pacta, el propietari material podrà anar adquirint quotes amb l'únic límit del de la durada de la PC; en el cas que el propietari material no hagi adquirit la totalitat de la quota de propietat una vegada arribat el termini pactat de PC, aquesta es converteix en una comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.3 CCC).

Res no impedeix, i a més així ho preveu l'Exposició de Motius de la Llei 19/2015, que es pugui pactar també una transmissió inversa, és a dir, que el propietari material es pugui deslliurar de quota de domini (*staircasing down*), en favor del propietari formal, en situacions on el propietari material necessiti liquiditat, per exemple, si aquest es troba amb problemes per pagar la hipoteca. Paral·lelament, també existeixen drets de tanteig i retracte en els casos d'alienació a títol oneros de la quota, que es poden pactar en contrari, art. 556-10 CCC.

La PC exclou l'acció de divisió del bé objecte de la institució, tal i com s'estableix expressament al segon apartat de l'art. 556-1 CCC. Amb aquest fet, es desprenen dues intencions del legislador²⁷¹. La primera, és la voluntat d'acreditar la naturalesa diferenciada d'aquesta institució respecte de la comunitat ordinària indivisa, malgrat que el règim d'aquesta última s'apliqui supletòriament (art. 556-3 CCC), després de l'acordat per les parts i de la

²⁷⁰ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 789 i 790.

²⁷¹ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 794.

regulació específica d'aquest capítol, a la PC. Tampoc ho indica el fet que en els casos d'extinció de la PC en cas del venciment del termini de durada i en cas de no exercir el dret d'adquisició quan s'hagi pactat el bé passi a una situació de comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.3 CCC), doncs el mateix succeeix en el cas de la propietat horitzontal (art. 553-14 CCC) i la comunitat per torns (554-8.2 CCC) i aquestes institucions conserven la seva naturalesa diferenciada de la comunitat ordinària indivisa.

La segona intenció del legislador és la conservació de l'esquema de la PC durant el període pactat o a falta d'aquest durant el període legalment establert. A diferència de la comunitat ordinària indivisa, de la qual es considera que conforma una situació antieconòmica i que per això ha de tendir a facilitar la divisió de la cosa en comú²⁷², la PC es presenta com una relació econòmica viable, i per això no existeix aquesta necessitat de dividir el bé. És més, precisament aquesta institució, juntament amb la PT, pretenen crear un tercer mercat d'habitatge alternatiu al lloguer i a la propietat²⁷³. El legislador no fomenta aquesta divisió ni tan sols en el cas d'execució forçosa de la propietat formal o de la propietat material, doncs el rematant se subroga en els drets i obligacions de qualsevol d'aquests dos (art. 556-12 CCC).

En aquest àmbit, l'art. 556-6.2 CCC pot portar certa confusió, doncs estableix, com a acte de rigorós domini que se li confereix al propietari material, la possibilitat de dividir el bé, sempre i quan el propietari formal en doni el consentiment. Aquest segon article dóna la possibilitat al propietari material de poder dividir el bé, per exemple, en el cas d'edificar un edifici en règim de propietat horitzontal (sempre amb el consentiment del propietari formal)²⁷⁴. Per

²⁷² "Suele ser aceptada, sin necesidad de justificación alguna, la idea de que la copropiedad es un estado anormal de la propiedad privada; que crea limitaciones impropias de la propiedad singular. Y, en definitiva, que se trata necesariamente de una situación inestable, problemática e indeseable, fuente de múltiples conflictos y discordias (...) Puesto que la copropiedad sería algo a evitar, es lógico que el ordenamiento facilite su terminación y que faculte a cualquier cotitular en todo momento para exigir la división de la cosa común" BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.) *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 4a ed., Aranzadi. Thompson Reuters, Cizur Menor, 2010. pàgs. 103 i 104. La comunitat especial per torns (art. 554-1 CCC) i la propietat horitzontal (sobre els elements comuns, art. 553-1 CCC), al igual que la propietat compartida, també exclouen aquesta acció de divisió.

²⁷³ Veure el comentari de l'Exposició de Motius *supra*.

²⁷⁴ Aspecte tractat en profunditat al comentari de l'art. 556-6 CCC *infra*.

tant, i precisament davant d'aquesta possibilitat de poder dividir el bé i/o la quota de propietat del propietari material o formal, l'art. 556-1.2 CCC procura que aquests fets no impliquin l'extinció de la PC.

2.3. Figures afins

La PC és una situació de comunitat, i comparteix títol amb la comunitat ordinària indivisa, la propietat horitzontal, la comunitat especial per torns i la comunitat especial per raó de mitgeria. Tot i així, al igual que totes elles, té unes característiques i una funció que la diferencia de totes elles:

a) Comunitat especial per torns: aquesta és una situació de comunitat, on l'aprofitament exclusiu del bé i la contribució a les despeses generals venen delimitades pel torn, el qual és una unitat temporal, discontinua i periòdica (art. 554-3 CCC). Per tant, i a diferència de les facultats del propietari material (facultats exclusives de possessió, ús i gaudi del bé, de manera contínua), les facultats d'ús i gaudi sobre el bé s'alternen entre els cotitulars, i cadascun d'ells només pot exercir-les, de manera exclusiva, durant el temps convingut. A l'igual que la PC, la comunitat per torns exclou l'acció de divisió (art. 554-1.2.c CCC), i els titulars del torn poden disposar d'aquest dret real a títol onerós o gratuït, *inter vivos* i *mortis causa* (art. 554-9.c CCC).

b) Comunitat especial per raó de mitgeria: en aquesta institució existeixen dos propietaris (absoluts) clarament diferenciats de finques veïnes. La situació de comunitat recau únicament en les parets o murs que es troben en el límit entre les finques, i també en el sòl que les sustenta; elements que tenen com a finalitat servir d'element separador d'aquestes dues. És un cas típic de relacions de veïnatge²⁷⁵ on hi són necessaris uns elements molt concrets per a que es pugui constituir: l'existència de finques confrontants i de murs o parets situades en el límit de les dues o més finques (art. 555-1 CCC).

c) Propietat horitzontal: aquest tipus d'organització comunitària es basa en l'existència de propietaris que tenen el dret de propietat en exclusiva sobre

²⁷⁵ PUIG I FERRIOL, L. I ROCA I TRIAS, E. *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, cit. pàg. 451.

els elements privatis i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns (art. 553-1.1 CCC), a diferència de la PC, on el propietari material té la possessió, ús i gaudi en exclusiva de la totalitat del bé (art. 556-1 CCC). En la PH, cada propietari té l'ús, el gaudi i la disposició exclusiva sobre el seu element privatiu, amb les limitacions que deriven del propi règim de propietat horitzontal, establerts als estatuts o legalment (art. 553-37 CCC). A més, els propietaris tenen l'obligació de conservar i mantenir en bon estat els elements privatis (art. 553-38 CCC), límit que supera al de no comprometre la subsistència del bé del propietari material (art. 556-6 CCC). Els propietaris s'organitzen en junta per prendre decisions sobre l'administració i govern de la comunitat (art. 553-19 CCC). Aquesta institució, a l'igual que la PC, exclou l'acció de divisió, però també exclou els drets d'adquisició preferent de caràcter legal (art. 553-1.2.c CCC).

d) **Comunitat ordinària indivisa:** el règim jurídic d'aquesta institució és el que s'aplica supletòriament en la PC, en tot el que no es pacta entre les parts i el que no estableixin les disposicions especials de la propietat compartida. Tot i així, hi ha diversos trets que permeten distingir clarament aquestes institucions²⁷⁶. En la comunitat ordinària indivisa, els drets d'ús i gaudi, la participació dels rendiments, així com també la contribució a les despeses i les responsabilitats depenen majoritàriament de la quota de participació de cada comuner (arts. 552-1 CCC); a diferència de la PC, on les facultats d'ús i gaudi corresponen en exclusiva al propietari material, així com també el pagament de les despeses ordinàries (art. 556-6 CCC). A més, en la comunitat indivisa cap cotitular pot alterar o modificar el bé sense el consentiment dels altres (552-6.3 CCC), exceptuant els casos que hi ha tolerància dels altres cotitulars (si no es diu res en l'any següent de fer obres de millora). En canvi, en la PC, el propietari material té la facultat d'usar i gaudir del bé de manera exclusiva, i per tant pot modificar-la unilateralment i sense el consentiment del propietari formal, sempre i quan no en comprometi la subsistència. L'administració de la comunitat correspon a tots els titulars, els quals adopten els acords per majories; és necessària la unanimitat per als actes de disposició (art. 552-7 CCC). Per tant, la

²⁷⁶ Veure també distinció feta al comentari de l'art. 556-3 CCC.

relació i necessària col·laboració entre comuners és constant. Finalment, cada cotitular té la facultat de demanar la divisió del bé, dret que no és renunciable²⁷⁷; la llei permet pactar la indivisió, però amb el límit temporal de deu anys (art. 552-10.3 CCC).

La PC comparteix, a més, algunes característiques de drets reals limitats en cosa aliena tot i ser un tipus de condomini²⁷⁸. Així:

a) Al igual que en la PC, el **dret de superfície** (art. 564-1 i ss. CCC) té caràcter temporal, i no pot durar més de 99 anys (art. 564-3.2.a CCC). A més, també es pot pactar una pensió periòdica (art. 564-4.2.b CCC) però aquesta no està afectada a la finca, com sí passa en el cens emfitèutic i en la PC amb la contraprestació dinerària (art. 556-9 CCC). A més, es pot pactar l'atribució al superficiari de la facultat de constituir un règim de propietat horitzontal (art. 564-4.2.c CCC), al temps, com diem a l'art. 556-6.2 CCC, el propietari material també necessita el consentiment del propietari formal per fer-ho.

b) Les característiques de l'existència d'un propietari formal i un de material (primerament anomenat propietari útil), i la possible existència d'una contraprestació econòmica poden comportar certes similituds de la PC amb el **cens emfitèutic**. El censalista és el titular del dret de cens, prestació periòdica dinerària anual que el censatari paga al primer i en virtut del qual aquest segon esdevé titular del dret de propietat (limitat pel dret real del censalista). Tot i que la doctrina estatal considera que al CC (arts. 1604 i ss.) existeix un dret de propietat amb dos cotitulars²⁷⁹, el Dret civil català el configura com un dret real limitat (art. 565-1 CCC), i per tant, allunyant-se de la propietat compartida que té contingut dominical. La pensió anual constitueix el contingut essencial del dret de cens (art. 565-8 CCC), la finalitat del qual, no obstant, és que el censatari es faci amb les facultats del domini, a diferència de la contraprestació econòmica en la PC, on el propietari material ja és propietari i per tant, aquest pagament es

²⁷⁷ PADIAL ALBÁS, A. I PIÑOL ALENTÀ, C. "Aspectos fundamentales de la comunidad ordinaria indivisa", a PADIAL ALBÁS, A. I TOLDRÀ ROCA, M.D. (coord.) *El derecho de propiedad y otros derechos reales en el derecho civil de Cataluña*, Tirant lo Blanch, València, 2008, pàg. 109 a 149. pàg.135.

²⁷⁸ Veure comentari de l'Exposició de Motius *supra* per a les diferències.

²⁷⁹ ALBADALEJO, M. *Derecho Civil. Derecho de bienes*, 10a ed, cit. pàg. 640.

justifica en excloure l'ús i el gaudi del propietari formal²⁸⁰, i que a més pot no existir.

c) Amb el **dret d'usdefruit**, el qual és el dret que té l'usufructuari d'usar i gaudir d'un bé aliè, propietat del nu propietari (art. 561-2 CCC). L'usufructuari, si bé no és propietari del bé, a diferència del propietari material que sí que ho és, també gaudeix de les facultats d'ús i gaudi, encara que aquestes es troben limitades, ja que l'usufructuari no en pot modificar la forma ni la substància, en canvi el propietari material només té el límit de no comprometre'n la subsistència. El nu propietari, semblant al propietari formal, no té les facultats d'ús i gaudi del bé.

3. Conclusions

Aquest article conté tots els elements que tipifiquen la institució de la PC (menys el factor de la temporalitat que trobem en l'art. 556-4.3 CCC i que no juga el mateix paper que en la PT); així doncs, estem davant d'una situació de comunitat, on propietari formal i propietari material coexisteixen en relació a una cosa però on el propietari material té les facultats de possessió, ús i gaudi exclusives sobre el bé. A més, el dret d'adquisició progressiva de quotes de propietat és un dret inalienable del propietari material, en tant que la idea és acabar amb la situació de comunitat (com a figura antieconòmica), però no a través de l'acció de divisió (la qual queda exclosa) sinó a través de la unificació del domini en mans del propietari material (art. 556-11.1.a CCC).

4. Clàusules tipus al contracte

- a) Que la propietat compartida es transmet: "Per aquest contracte/acte²⁸¹ el [nom del propietari formal] transmet/ven/ permuta/llega un 25% de la quota de propietat del bé [identificació del bé moble o immoble] a [nom

²⁸⁰ Veure comentari de l'art. 556-9 CCC referent a la contraprestació econòmica.

²⁸¹ Ex. compra-venda, donació, llegat, etc.

del propietari material] a canvi de XXX€ [si és c-v], constituent, d'aquesta manera, una propietat compartida sobre el bé en qüestió”

- b) Quant a l'exclusió de l'acció de divisió: “Queda exclosa l'acció de divisió”
- c) Quant al dret d'adquisició successiva de quota: “El propietari material té el dret inalienable i irrenunciable d'adquisició successiva de quotes de propietat”.

ART. 556-2. OBJECTE

1. Poden ésser objecte de propietat compartida els béns immobles. També ho poden ésser els béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.

2. Es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

1. Antecedents

La primera redacció (WP7) d'aquesta Llei 19/2015 no recollia un article específic per tractar l'objecte de la propietat compartida, sinó que únicament es mencionava a l'article 556-1 CCC i, concretament, només la preveia per als immobles. El text resultant de la Comissió de Codificació de Catalunya de 21-12-2012 és el que introdueix aquest article (en el seu inici era l'art. 556-3 CCC; passa a ser l'art. 556-2 amb l'Avantprojecte de Llei), ampliant l'objecte a béns mobles duradors i no fungibles susceptibles de registre públic

A més, al seu apartat segon, introduït també al text del 21-12-2012, s'especifica la possibilitat de constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

2. Interpretació

Aquesta figura neix, com bé indica l'exposició de motius de la Llei, amb la finalitat "d'aportar solucions al problema d'accés a la propietat de l'habitatge". Però això no implica que, una vegada introduïdes al CCC, aquestes figures s'hagin de limitar necessàriament a aquest camp. Per això, al igual que la propietat temporal (art. 547-2 CCC), poden ser objecte de PC tant els béns immobles com els béns mobles duradors i no fungibles els quals tinguin la possibilitat d'inscripció a algun registre públic.

A l'igual que la PT, la PC és un dret real dominical, i això implica que el titular té un poder directe i immediat sobre la cosa²⁸²; a diferència del dret de crèdit, en el qual s'atorga el dret a exigir una determinada conducta a una altra persona (sent necessària, per tant, la intervenció d'un altre subjecte). Per tal de poder exercitar aquest poder immediat i directe, és necessari que l'objecte sigui existent, estar dins del comerç i ser determinat²⁸³. D'aquí la importància que els béns mobles hagin de ser duradors i no fungibles (els drets reals s'extingeixen per la pèrdua total i sobrevinguda del bé, art. 532-1 CCC) i també que siguin perfectament identificables i individualitzats, que puguin constar en un registre públic²⁸⁴.

El segon apartat d'aquest article fa menció expressa (posa de relleu una possibilitat que ja existeix amb el primer apartat) que pot ser objecte de PC un bé que es trobi en règim de PT. La finalitat principal d'aquesta possibilitat és la de flexibilitzar i fer més assequible encara l'accés a un bé (sobretot pensat per un habitatge en propietat, tot i que aplicable perfectament a altres béns). L'única limitació del propietari temporal a l'hora de constituir una PC sobre el seu bé és la durada de la institució i l'existència del titular successiu (art. 547-6.1 CCC)²⁸⁵; així, per exemple, qualsevol dret real que recaigui sobre el bé en règim de PT (per part del propietari temporal), no podrà excedir el termini fixat. Per tant, la PC que es constitueixi sobre el bé en règim de PT no podrà excedir del termini de la PT (que pot anar des dels deu o un anys, immobles i mobles respectivament, i fins als 99 anys, art. 547-4.3 CCC), a no ser que el titular successiu ho consenti (art. 547-7.2 CCC)²⁸⁶. En el cas que s'excedís la durada sense el consentiment del titular successiu, la PC no consentida no el perjudica, i per tant podrà exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin (art. 547-10 CCC). Per altra banda, l'extinció anticipada i voluntària de la PT

²⁸² DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial I. Introducción teoría del contrato*, Civitas, Madrid, 1993. pàg. 66.

²⁸³ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 21.

²⁸⁴ Veure desenvolupament del que s'ha d'entendre per bé durador i no fungible al comentari de l'art. 547-2 CCC *supra*.

²⁸⁵ Veure comentari a l'art. 547-1 *supra*.

²⁸⁶ En relació a quan s'entén que existeix consentiment, veure comentari de l'art. 547-7.2 CCC.

abans del termini fixat, no implica l'extinció de la PC, sinó que aquesta subsistirà fins que venci el termini (art. 547-9.2 CCC).

Podria plantejar-se el cas de que qui adquireixi el bé en règim de PC, sent el propietari formal un propietari temporal, no sàpiga que existeix una PT sobre aquest bé²⁸⁷. En aquest cas entrarien en joc els principis de bona fe del propietari material, el principi de fe pública registral (art. 34 LH) i la inoponibilitat del que no està inscrit (art. 32 LH). Per això és important la inscripció d'aquestes institucions al Registre de la Propietat o de Béns Mobles. El propietari material no pot al·legar la desconexença de l'existència de la PT si aquesta es troba inscrita en un Registre públic.

En la constitució d'una PC sobre un bé en PT poden plantejar-se quatre situacions.

La primera és que sigui el propietari temporal el que decideixi alienar el seu bé de manera progressiva, convertint-se ell mateix en propietari formal.

La segona situació és la possibilitat d'adquirir una PT per mitjà d'una PC; així és com funciona la *shared ownership* anglesa²⁸⁸, però en el seu cas el *freeholder* del *leasehold* (el que equival a titular successiu en la PT) no perd la condició de propietari²⁸⁹. En el cas català, el titular successiu d'una PT ha de convertir-se al mateix temps en propietari formal, però a diferència del *leasehold* anglès, el titular successiu a la PT no és propietari²⁹⁰. Per tant, per tal que el titular successiu pugui ser al mateix temps propietari formal, és imprescindible que no perdi la seva condició de propietari, i per això, caldrà que la PT es constitueixi amb una condició suspensiva (art. 1114 CC; en la línia de la venda a terminis i el dret de retenció): el propietari temporal va adquirint la propietat temporal per quotes, a les que té el dret irrenunciable i inalienable d'optar (propietat compartida), i fins que no adquireixi totes les quotes, no adquireix

²⁸⁷ Cas en el que el propietari temporal (propietari absolut d'un bé durant un període cert i determinat) constitueix una propietat compartida sobre el bé en propietat temporal, sent ell el propietari formal de la propietat compartida, i sent el propietari material un tercer.

²⁸⁸ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit. pàg. 3038.

²⁸⁹ Veure, per al *leasehold*, NASARRE AZNAR, S. *La garantía de los valores hipotecarios*, cit. pàgs. 694 a 696.

²⁹⁰ Veure comentari a l'art. 547-1 CCC *supra*.

tampoc la propietat temporal del bé. Una vegada arribat el termini pactat per a la PT, la propietat del bé torna al titular successiu, sigui encara propietari formal o no ho sigui (depenent de si el propietari material ha adquirit totes les quotes o no).

Una tercera possibilitat seria que el propietari temporal esdevingui propietari material, el qual no té gaire sentit si es té present que el propietari temporal té totes les facultats dominicals, fins i tot més que un propietari material. Es podria entendre en el cas que el propietari temporal necessiti liquiditat i decideixi vendre part de la quota de propietat del bé (sempre tenint en compte el límit temporal de la propietat temporal); però en aquesta última situació, quin profit hi podria treure el propietari formal?

I per últim, pot plantejar-se el cas on el titular successiu es converteix també en propietari material. A l'igual que la situació anterior, no té gaire lògica, ja que, per què voldria el titular successiu anar adquirint quotes de propietat si al cap d'uns anys la propietat del bé li serà retornada? L'única explicació la trobem en el cas que el titular successiu vulgui tenir la possessió, ús i gaudi exclusiu del bé (i també ser-ne propietari) durant el període determinat en que inicialment havia transmès la propietat.

3. Conclusions

Tot i que en un inici la PC es plantejava com una institució per donar per ell mateix un *continuum* a les formes de tinença de l'habitatge, la seva incorporació al Codi Civil de Catalunya amplia el ventall de béns que poden ser objecte de la propietat compartida. Així, poden ser-ho tant béns immobles com béns mobles, sempre que aquests segons siguin duradors, no fungibles i que puguin constar en registre públic. La importància de que siguin béns perfectament identificables i individualitzats recau en el fet que estem davant d'un dret real, a més, de caràcter dominical.

Tot i que no caldria (ja que la seva admissibilitat es desprèn del primer apartat d'aquest art. 556-2 CCC)²⁹¹, el legislador decideix citar expressament la possibilitat de que l'objecte de la propietat compartida pugui ser un bé que es trobi en propietat temporal. Possiblement ho utilitza com a recurs pedagògic, donada la novetat de les dues figures (propietat compartida i propietat temporal), i també per a reflectir aquesta possibilitat de flexibilitzar i fer encara més assequible l'accés a la propietat d'un bé (temporalment i progressivament).

4. Clàusules tipus al contracte

- a) Quant a l'objecte, exemples de:
 - a. Bé immoble “Que el [identificació propietari formal] és propietari de l'habitatge/local/traster [o altres immobles] situat al C/ [adreça amb carrer, número, pis i porta] de [localitat i codi postal], segons consta al Registre de la Propietat [nº, tom, foli, finca], que es descriu de la forma següent: [descripció]. La seva referència cadastral és la núm. X”.
 - b. Bé moble: ““Que el [identificació del bé] objecte d'aquest contracte és de la marca X, model X , i es troba inscrit al Registre de Béns Mobles [[nº, tom, foli], que es descriu de la forma següent: [descripció]”.
- b) En el cas que l'objecte sigui un bé en règim de propietat temporal: “Que el [identificació propietari formal] és propietari temporal de l'objecte d'aquest contracte per un període de X anys. Transcorregut aquest termini, la propietat temporal s'extingeix, i per tant també ho farà la propietat compartida (art. 547-9.1 CCC). En el cas d'existència de renúncia al dret o qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, la propietat compartida subsistirà fins que venci el termini inicialment pactat per a la propietat temporal (art. 547-9.2 CCC) o per a la propietat compartida si és inferior al primer termini”.

²⁹¹ Doncs, com ja es pot veure al comentari de l'art. 547-1 CCC *supra*, la propietat temporal és una propietat ordinària limitada en el temps.

ART. 556-3. RÉGIM JURÍC

La propietat compartida, en tot el que no estableixen el títol de constitució i les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició, en allò en què hi siguin compatibles.

1. Antecedents

La primera proposta de normativa de les tinences intermèdies (WP7) no preveia cap article que regulés expressament el règim jurídic supletori aplicable a la propietat compartida. Aquest s'introdueix amb el text resultant de la Subcomissió Drets Reals com a article 556-2 CCC, i passa a ser l'art. 556-3 CCC amb l'Avantprojecte de Llei de 07-02-2014. El contingut d'aquest article no ha variat des de la seva introducció.

2. Interpretació

A l'igual que en la institució de la PT, la normativa aquí introduïda per a la regulació de la PC és majoritàriament de caràcter dispositiu, a excepció de les regulacions referents als elements que tipifiquen la institució²⁹². És a dir, es dona preferència a l'autonomia de les parts, la qual permet que prevalgui la seva voluntat privada, seguint el principi de llibertat civil de l'art. 111-6 CCC. Aquesta voluntat queda reflectida en el contingut del títol de constitució de la PC.

Els preceptes que estableixen els elements que tipifiquen la PC, però, no són de caràcter dispositiu. Un dels principals és el dret d'adquisició gradual de més quota de propietat per part del propietari material (arts. 556-1 i 556-6.1.c CCC). També és un element essencial els drets de possessió, ús i gaudi de forma plena i exclusiva sobre el bé del propietari material (arts. 556-1 i 556-6.1.a CCC).

Tot i que pot pactar-se el període de durada d'aquesta institució, el que no pot pactar-se en contra és el seu caràcter temporal; la seva existència té un

²⁹² Ens remetem al comentari de l'art. 556-1 CCC *supra*.

límit legal màxim de 99 anys (art. 556-4.3 CCC), després del qual la PC s'extingeix i el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.3 CCC). Finalment, tampoc pot pactar-se en contra l'exclusió de l'acció de divisió (art. 556-1.2 CCC).

Per dotar la figura de certa seguretat jurídica, es regula la inscripció (declarativa, no constitutiva) del títol de constitució al registre que correspongui, i específicament, en relació als béns immobles, a part d'inscriure en un foli independent el dret del propietari material, també s'inscriurà la institució al foli obert al Registre de la Propietat per a la finca matriu (art. 556-5 CCC). En el mateix sentit de seguretat jurídica, també es regulen les causes d'extinció de la PC (art. 556-11 CCC).

De manera supletòria al que es pacti al títol de constitució i al que estableixen les disposicions d'aquest Capítol VI (del Títol V del Llibre 5è del CCC) s'apliquen les normes relatives a la comunitat ordinària indivisa (Capítol I i II del Títol V del Llibre cinquè CCC) i les normes relatives als drets d'adquisició (Capítol VIII del Títol VI del Llibre cinquè CCC), en tot allò en que siguin compatibles.

L'aplicació supletòria del règim de la comunitat ordinària indivisa es justifica en el fet que la PC és una situació de comunitat, a l'existir dos titulars que ho són de manera simultània, cadascun amb una quota de propietat (al igual que en la comunitat ordinària). Però cal tenir present que aquestes dues institucions divergeixen en diversos aspectes²⁹³. Per una banda, les restriccions del dret d'ús i gaudi que tenen els cotitulars en una comunitat ordinària indivisa (arts. 552-1 i 552-6 CCC entre d'altres); també pel que fa als actes de disposició, doncs en la PC cada propietari és lliure de realitzar aquests tipus d'actes en relació a la seva quota de propietat, i no és el cas en la comunitat ordinària indivisa (art. 552-7.6 CCC). Per altra banda, els preceptes referents a l'acció de divisió, doncs en la comunitat indivisa és un dret que té qualsevol cotitular, i, a més s'estableix com a causa de dissolució de la institució (arts. 552-9, 552-10 i 552-11 CCC). També l'article en referència a la distribució de les despeses,

²⁹³ Veure més detalls al comentari de l'art. 556-1 CCC *supra*.

doncs en la comunitat indivisa es reparteixen totes en proporció a la quota (art. 552.8 CCC), i aquesta no és l'essència de la PC. Per tant, aquests articles no podran ser d'aplicació de manera subsidiària al ser incompatible amb la figura de la propietat compartida.

En sentit contrari, podran ser d'aplicació subsidiària, l'art. 552-3.1 CCC, el qual regula la facultat de cada cotitular de disposar del seu dret lliurement, alienar-lo o gravar-lo, incloent els tantejos i retractes legals que es poden excloure (veure el comentari de l'art. 556-10 CCC *infra*). L'art. 552-5 CCC també pot ser d'aplicació, en relació a l'art. 556-11.1.g) CCC, pel que fa a la renúncia del dret d'uns dels propietaris: aquesta renúncia comporta l'acreciment a favor de l'altre, no eximeix al qui renuncia de complir de les obligacions anteriors i pendents, i l'exigència de que aquesta renúncia consti en escriptura pública en casos determinats. De l'art. 552-8 CCC pot ser compatible la contribució a les despeses en proporció a la quota de cada propietari, però només en els casos de despeses extraordinàries; i també l'obligació de reemborsament de les despeses més els interessos legals meritats en el cas que un dels propietaris aboni per avançat tals despeses. Més dubtós és tenir en consideració la diligència mínima en l'ús que exigeix l'art. 552-6 CCC, ja que la PC només queda limitat per la subsistència del bé (art. 556-6.1.a i també art. 556-8.b CCC).

Finalment, l'art. 556-10 CCC remet a l'art. 552-4 CCC expressament a l'hora d'establir les condicions i el procediment a seguir en els drets de tanteig i retracte. En aquests, també és d'aplicació subsidiària la normativa relativa als drets d'adquisició (arts. 568-1 a 568-27 CCC), incloent el dret d'opció en el que sigui d'aplicació. Aquesta s'aplicarà en aquelles qüestions que: (1) no es pactin entre les parts; (2) no es puguin extreure de la normativa de la propietat compartida i (3) no reguli l'art. 552-4 CCC referent als drets d'adquisició de la comunitat ordinària indivisa.

En els aspectes no regulats per l'art. 552-4 CCC²⁹⁴, és quan es podrà aplicar la normativa dels drets d'adquisició. Per exemple, l'art. 568-14 CCC quan es parla de que els drets de tanteig poden exercir-se davant de transmissions

²⁹⁴ Veure *infra* comentari a l'art. 556-10 CCC.

fetes per mitjà de subhastes judicials o extrajudicials (cas, per exemple, d'execució forçosa); i també quan es regula que les transmissions gratuïtes (*inter vivos* i *mortis causa*) no afecten al dret de tanteig. Una altre article a tenir en compte és el 568-27 CCC, referent a la preferència entre drets d'adquisició legals²⁹⁵. En el cas de copropietaris o cohereus en una mateixa titularitat (ja siguin propietari material o formal), tindran preferència d'adquisició de la part de la quota que es ven el copropietari o cohereu, abans del propietari formal o propietari material (depenent de quina sigui la part que vol alienar la seva quota). Posteriorment a aquests, actuaran els drets de tanteig i retracte de l'altre propietari (formal o material depenent de qui alieni).

Un últim apunt a ressaltar és que mentre que totes les altres situacions de comunitat (comunitat ordinària indivisa, propietat horitzontal, comunitat per torns i mitgeria) tenen establert el seu règim jurídic a l'art. 551-2 CCC (dins del Capítol I del Títol V, referent a les disposicions generals de les situacions de comunitat), el règim jurídic de la propietat compartida s'ha introduït en el mateix Capítol que regula aquesta institució (Capítol VI del Títol V). En aquest punt potser caldria tenir present, a l'hora de futures revisions del CCC, la incorporació del contingut de l'art. 556-3 CCC com a apartat cinquè dins de l'art. 551-2 CCC, a fi de contenir tots els règim jurídics aplicables en les diferents situacions de comunitat en un mateix article.

3. Conclusions

Tot i que en la seva redacció inicial no apareixia aquest article, s'afegeix per clarificar la normativa que és d'aplicabilitat subsidiàriament a la PC. La normativa que regula la propietat compartida és majoritàriament de caràcter dispositiu, tot i no gaudir d'un article específic de règim voluntari, com té la PT a l'art. 547-5 CCC. Majoritàriament perquè s'ha de tenir en compte les disposicions referents als elements de tipificació de la figura, els quals són de caràcter imperatiu. Així doncs, primer, s'aplicarà el que pactin les parts en el títol

²⁹⁵ Entre ells, el dret d'adquisició preferent de l'Administració que pot concórrer quan la PC es constitueixi sobre un HPO. Veure *infra* el comentari a les tinences intermèdies al Pla per al dret a l'habitatge.

de constitució, i posteriorment, els preceptes d'aquest Capítol VI del Títol V del Llibre cinquè del CCC. I tot i que no es menciona expressament en aquest article, també s'aplicarà tota aquella normativa especial que pertoqui, per exemple, en casos de propietat horitzontal o consumidors (que sí es menciona a la DA 3a).

Subsidiàriament, tot allò que no prevegui la normativa específica es regeix per les normes relatives a la comunitat ordinària indivisa (tot i quedar clarament que estem davant de dues figures diferents) i també les dels drets d'adquisició, sobretot pensat, aquest segon cas, pels drets de tanteig i retracte dels propietaris tant formal com material. S'aplicaran únicament en aquells aspectes que siguin compatibles, descartant les limitacions d'ús o l'acció de divisió de la comunitat ordinària.

4. Clàusules tipus al contracte

- a) Quant al règim jurídic aplicable: "Aquest contracte es regirà per les clàusules en ell pactades així com per les disposicions de la propietat compartida del CCC (Capítol VI del Títol V del Llibre 5è)."
- b) Quant al règim supletori: "Subsidiàriament, i en tot allò en que sigui compatible, s'aplicarà la normativa del CCC relativa a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició."

ART. 556-4. CONSTITUCIÓ

1. *La propietat compartida es constitueix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort.*
2. *El títol de constitució de la propietat compartida ha de contenir les circumstàncies següents:*
 - a) *La quota inicialment adquirida.*
 - b) *El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. Si no hi ha pacte, les quotes successivament adquirides no poden ésser inferiors al 10% del total de la propietat.*
 - c) *La contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.*
3. *La durada de la propietat compartida és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys.*

1. Antecedents

El WP7 preveia que el títol de constitució de la PC havia d'incloure, com a mínim, el negoci jurídic pel qual el nou propietari adquireix la seva quota sobre l'immoble, en quines circumstàncies està legitimat a adquirir més quota sobre el mateix o, en el seu cas, reduir-la, i les condicions en les quals ha de fer front al pagament de la renda al propietari original per la part de l'immoble que no n'és el propietari.

Les principals diferències del WP7 respecte al Projecte de Llei 23-6-2014, que reproduïx literalment les modificacions introduïdes per la Subcomissió de Drets Reals 21-12-12 i l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014, són les següents: a) primer, que el WP7 preveia expressament la possibilitat del propietari material de reduir o deslliurar-se de les quotes adquirides, mentre que aquesta darrera possibilitat no es preveia ja en l'articulat del Projecte de Llei 23-6-2014; b) segon, que no s'especificava en el WP7 la quota que en defecte de pacte havia d'adquirir el propietari material, que en el Projecte de Llei 23-6-2014 es va fixar en un 10%; i c) tercer, que la contraprestació dinerària (anomenada "renda" en

el WP7) tenia un caràcter obligatori, mentre que en el Projecte de Llei 23-6-2014 tenia un caràcter dispositiu.

Finalment, la Llei 19/2015 manté en essència el redactat del Projecte de Llei 23-6-2014.

2. Interpretació

2.1. El títol de constitució de la propietat compartida

Aquest precepte, a diferència del que succeeix en la PT (que és transmet, art. 547-4 CCC), fa referència a la constitució de la PC.

En aquest sentit, el CCC utilitza de forma general l'expressió "títol de constitució" en diversos supòsits sense especificar quins poden ser-ho, per exemple quan es constitueix la propietat horitzontal (art. 553-8.1 CCC), una comunitat per torns (arts. 554-4 i 5 CCC) o un dret real de vol (art. 567-3.1 CCC). No obstant, en la regulació dels drets reals d'usdefruit (art. 561-1.1 CCC), de penyora (art. 569-13.1 CCC), d'adquisició voluntària (art. 568-5.1 CCC) i d'anticresi (art. 569-24.1 CCC) s'especifica que es poden constituir per qualsevol títol, i en el dret real de cens es preveuen els possibles títols d'adquisició (art. 565-3.1 CCC). Si entenem per títol qualsevol acte jurídic que permet l'adquisició d'un dret real i que actua com a fonament jurídic del mateix²⁹⁶, al nostre entendre la PC es podria constituir per qualsevol títol (de constitució), és a dir, en la terminologia del precepte objecte de comentari per qualsevol negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït o per causa de mort.

Per tant, la PC es podrà constituir en primer lloc *inter vivos* mitjançant un contracte que pugui transmetre vàlidament la propietat. Això requerirà la tradició o entrega possessòria del bé (art. 531-3 CCC). Com a exemples trobem el contracte de compravenda (arts. 1445 i següents CC), la compravenda a carta de gràcia (arts. 326 a 328 CDCC²⁹⁷, STSJC 29/5/1991²⁹⁸ i SAP Barcelona

²⁹⁶ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 60.

²⁹⁷ Decret Legislatiu 1/1984 (DOGC 27 juliol 1984, núm. 456).

²⁹⁸ RJ 1992\3903.

24/11/2003²⁹⁹) i la permuta (art. 1538 CC)³⁰⁰. També es podria constituir per donació (art. 531-7 CCC).

Adicionalment es podrà constituir la PC per successió *mortis causa* (arts. 411-1 i 427-15.1 CCC), per exemple mitjançant l'atribució pel testador d'un llegat sobre la propietat material al legatari, esdevenint l'hereu el propietari formal. Si bé ordinàriament la PC³⁰¹ es constituirà mitjançant la transmissió de la propietat material a un tercer, també cap la possibilitat de que el transmissor cedeixi la propietat formal tot reservant-se la propietat material (de manera similar que en la PT), i també l'adquisició per usucapió en el cas de que el títol de constitució esdevingui ineficaç (per exemple, una compravenda que esdevé ineficaç posteriorment, en aquest cas el propietari material pot iniciar el procés d'usucapió de la quota).

No trobem en el Llei 19/2015, però, cap previsió referent a l'adquisició de la PC per efecte de la llei.

2.2. Contingut del títol de constitució de la propietat compartida

2.2.1. Aspectes obligatoris

L'art. 556-4.2 CCC preveu el contingut del títol de constitució de la PC, el redactat del qual suggereix el seu caràcter imperatiu (al menys, quant als dos primers elements). Aquesta interpretació és coherent amb l'art. 556-5.2 CCC, que preveu que en la inscripció de la PC en el Registre corresponent "s'han de fer constar" els elements previstos en l'art. 556-4.2 CCC i, si és el cas (és a dir, voluntàriament), els drets de tanteig i retracte. D'aquesta manera, el títol de constitució de la PC ha de contenir els següents aspectes:

a) La quota inicialment adquirida

El primer aspecte que s'ha d'incloure en el títol de constitució de la PC és

²⁹⁹ JUR 2004\28101.

³⁰⁰ No resultaria aplicable en aquest supòsit la Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura (DOGC 18 gener 2002, núm. 3556), doncs és incompatible amb la naturalesa de la PC.

³⁰¹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit., pàg. 346.

la quota inicialment adquirida, que és un dels elements de tipificació d'aquesta institució (art. 556-1 CCC i EM Llei 19/2015). El CCC, però, no imposa cap limitació a les parts a l'hora de determinar la quota que adquireix a l'inici el propietari material, encara que el percentatge haurà de ser superior al 0% i inferior al 100% (doncs en aquest cas es convertiria en propietari absolut del bé, art. 541-1 CCC). Amb tot, l'EM de la Llei 19/2015 deixa entreveure que el legislador està pensant idealment en una proporció d'un 5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material, d'un 20% de domini que el propietari material adquireix amb finançament hipotecari i d'un 75% restant que roman a mans del propietari formal.

Aquesta planificació es basa en el model anglès de *shared ownership*. En efecte, d'acord amb la guia *Shared ownership: Joint guidance for England* de novembre de 2012, elaborada pel *Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation*³⁰², no hi ha una quota mínima establerta legalment, però s'obliga usualment als adquirents a l'adquisició d'una quota mínima del 25% finançada en la majoria de casos amb un préstec hipotecari. Ara bé, com s'explicarà més endavant, les noves quotes adquirides pel propietari material hauran de ser com a mínim d'un 10%. Una quota inicial petita ajuda i afavoreix l'accés a l'habitatge.

b) *El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici*

El segon element que preveu l'art. 556-4.2 CCC és el dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. Aquest aspecte també és un element de tipificació de la PC, doncs la regulació d'aquesta figura pel legislador català busca facilitar l'accés a l'habitatge ajudant al propietari material a aconseguir la propietat absoluta i perpètua del bé. Per aquest motiu, entenem que les parts han d'incloure necessàriament aquest dret en el títol de constitució i, a més, un sistema d'adquisició que permeti al propietari material adquirir el 100% de la propietat, encara que no s'especifiquin les quotes que aquest hagi d'adquirir. D'aquesta manera, les parts poden programar tot el procés

³⁰² Disponible a <http://www.cml.org.uk/cml/policy>, pàg. 5. Aquesta guia proporciona informació per als professionals que treballen en la prestació de propietat compartida.

d'adquisició d'antuvi o deixar que el propietari material pugui determinar tant el moment d'adquisició com la quota que vulgui adquirir en cada moment en funció de la seva capacitat econòmica.

D'altra banda, la inclusió d'aquest dret en el títol de constitució té com a conseqüència el naixement de la facultat d'exercir-lo per part del propietari material (art. 556-6.1.c CCC), doncs es tracta d'un dret legal inalienable (veure en aquest sentit el comentari a l'EM), el que vol dir que, com a dret d'opció, el seu exercici depèn de la seva voluntat³⁰³. Si s'ha pactat una periodificació per a l'adquisició de la propietat absoluta pel propietari material, aquest tindrà l'obligació de satisfer el preu d'adquisició de cadascuna de les quotes (art. 556-7.1.a) CCC). L'incompliment d'aquesta obligació pot desembocar en l'extinció de la PC (art. 556-11.1.d) CCC).

Les parts tenen llibertat per pactar les quotes que el propietari material ha d'adquirir dintre del termini fixat. En defecte de pacte, les quotes successivament adquirides no poden ser inferiors al 10% del total de la propietat, el que concorda amb el model de *shared ownership* anglesa. D'acord amb la guia mencionada³⁰⁴, en el model anglès la quota també és d'un 10% com a mínim, que es valorarà a preu de mercat³⁰⁵.

Encara que aquest precepte no ho prevegi expressament, l'EM de la Llei 19/2015 dóna a entendre que s'hauria d'admetre el pacte pel qual les parts acorden la possibilitat que el propietari material pugui deslliurar-se gradualment de la seva quota i que aquesta hagi de ser adquirida necessàriament pel propietari formal, tot possibilitant dotar a aquell de liquiditat (en el mateix sentit es posicionava el WP7). Aquesta possibilitat també es contempla en la *shared ownership* anglesa³⁰⁶. Per tant, es permet al propietari escalar cap a baix (*staircasing down*) quan l'adquirent té dificultats, per exemple, per a pagar el

³⁰³ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 347.

³⁰⁴ Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation, "Shared ownership: Joint guidance for England" cit. pàg. 5.

³⁰⁵ Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation, "Shared ownership: Joint guidance for England" cit. pàg. 10.

³⁰⁶ Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation, "Shared ownership: Joint guidance for England" cit. pàgs. 29 i ss.

préstec hipotecari (no fa falta que estigui en mora en el compliment de les seves obligacions) i altres alternatives que s'han explorat no han donat una resposta efectiva a aquest problema. L'ús i l'aprofitament d'aquesta alternativa depèn de la voluntat del l'altre propietari, com en la Llei 19/2015. Es preveu que aquesta possibilitat s'utilitzi, per exemple, per l'Administració Pública amb l'habitatge de titularitat pública.

El precepte fa referència a més als requisits i les condicions de l'exercici del dret d'adquisició gradual. En aquest sentit, les parts hauran d'acordar com es durà a terme la valoració de la nova quota, el que podrà requerir d'un peritatge o tenir en compte les possibles modificacions introduïdes en el bé pel propietari material (per exemple, si ha portat a terme obres de millora). Quant al moment de valoració de dites quotes, amb el redactat actual les parts tenen la llibertat de pactar-ho d'antuvi en el propi títol de constitució o deixar-ho per al moment d'adquisició de la quota (la segona opció és la que segueix el model de *shared ownership* anglesa). A més, les parts poden pactar en el títol de constitució (d'acord amb l'EM Llei 19/2015) que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició de les successives quotes sobre l'immoble (veure *infra*).

En l'àmbit públic, però, cal destacar que l'art. 54.2 PDH preveu que en l'adquisició de les successives quotes de propietat compartida constituïda sobre habitatge amb protecció oficial, el preu de transmissió per metre quadrat de superfície útil podrà incrementar-se d'acord amb uns percentatges determinats, sempre que en el moment de la constitució no s'hagi pactat l'adquisició de quotes successives en un termini preestablert (veure *infra* el comentari a les tinences intermèdies al Pla per al dret a l'habitatge).

c) *La contraprestació dinerària*

El tercer aspecte que contempla l'art. 556-4.2.c CCC és la contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual. Per tant, la contraprestació dinerària té el seu origen en l'ús i gaudi en exclusiva de la finca per part del propietari material, és a dir, busca compensar al propietari formal per la disminució d'una sèrie de facultats de les que podria gaudir si es tractés, per

exemple, d'un supòsit de comunitat ordinària indivisa. D'aquesta regulació podem destacar els següents aspectes:

a) Primer, que al contrari del que succeeix en els dos apartats anteriors i es preveia en el WP7 (on era obligatori), sembla que les parts tenen la llibertat de pactar que el propietari material hagi de satisfer una contraprestació dinerària al propietari formal (per tant, aquest pacte tindria un caràcter dispositiu, no imperatiu). Una altra interpretació seria considerar que el precepte imposa obligatòriament la fixació de la contraprestació dinerària (segons el precepte, el títol de constitució de la PC "ha de contenir"), si bé les parts poden incloure-la dintre del pagament de les successives quotes (per això el precepte utilitzaria l'expressió "si n'hi ha", que es referiria a aquesta possibilitat). En qualsevol cas, aquesta contraprestació, si existeix, s'haurà d'incloure necessàriament en el títol de constitució de la PC. En un sentit similar, l'art. 54.3 PDH preveu que el propietari de la part no transmesa podrà aplicar una contraprestació econòmica per aquesta part. En conseqüència, la contraprestació dinerària té un caràcter dispositiu en ambdós textos.

b) Segon, que aquesta contraprestació dinerària no té ni la condició de renda (el que comporta la no aplicació de la legislació d'arrendaments urbans ni els drets que corresponen per llei a arrendador i arrendatari), però se li assembla (d'acord amb Nasarre³⁰⁷, "*de ahí la idea de "tenencia intermedia" entre propiedad y alquiler, porque en el propietario material recaería la doble condición de propietario –por su cuota- y arrendatario –por la otra"*), és a dir, té una naturalesa *sui generis*; tampoc pot assimilar-se a la pensió anual que el propietari útil satisfà en el cens emfitèutic regulat en el Dret espanyol (art. 1605 CC) o a la prestació periòdica anual a la que fa referència el CCC quant al cens emfitèutic.

Des d'un punt de vista dogmàtic, parlem en aquest punt de la realització de prestacions positives per part del propietari material, i per tant, del que s'ha

³⁰⁷ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 806.

anomenat doctrinalment com drets reals *in faciendo*³⁰⁸. Encara que l'ordenament jurídic català no contempla expressament la possibilitat d'exigir legalment drets i obligacions al propietari, trobem no obstant exemples d'aquesta circumstància en altres drets reals regulats en el CCC. En aquest sentit, el CCC no es pronuncia sobre l'essencial onerositat dels drets reals d'ús i d'habitació (arts. 562-1 i següents CCC), encara que hauria de ser possible pactar en el seu títol de constitució una renda de forma similar a l'arrendament³⁰⁹. Altres exemples de drets reals de caràcter onerosos al Dret català són els següents:

1) El dret real d'usdefruit, regulat a l'art. 561-1 CCC.

2) Els drets reals d'adquisició preferent, on es pot pactar el pagament d'una prima (art. 568-6.1.c) CCC). Aquesta prima pot arribar a tenir substantivitat pròpia, el que comporta que *“el no ejercicio del derecho de adquisición no debe comportar la devolución de la prima, la cual se paga, no como un anticipo del precio, sino para tener la facultad de ejercitar el derecho”*³¹⁰. Dos aspectes d'aquesta prima tenen importància: 1) en primer lloc, aquesta converteix el negoci jurídic constitutiu del dret en bilateral (neixen per tant obligacions per a les dues parts); i 2) en segon lloc, la prima pot consistir tant en una quantitat alçada com en una suma que s'abona periòdicament dintre del termini de vigència del contracte³¹¹.

3) El cens, que en el CCC consisteix en una prestació periòdica anual “que es vincula amb caràcter real a la propietat d'una finca, la qual en garanteix el pagament directament i immediatament” (art. 565-1 CCC). La doctrina

³⁰⁸ LASARTE ÁLVAREZ, C. *Propiedad y derechos reales de goce. Principios de Derecho Civil IV*, Marcial Pons, Madrid, 2009. pàg. 11. Els drets reals *in faciendo* engloben segons aquest autor “aquellas situaciones en que el sujeto pasivo (determinado) de un derecho real constituido en favor de otra persona (sujeto activo, claro) está obligado a llevar a cabo una concreta prestación en beneficio o al servicio del titular del derecho real constituido. Dicha prestación es complementaria y accesoria, pero prestación al fin y al cabo”; i cita com a exemples paradigmàtics d'aquests drets les servituds positives i els censos. En el nostre cas, adaptem aquesta categoria a les obligacions del propietari material, en particular la satisfacció, si s'escau, de la contraprestació dinerària.

³⁰⁹ SIMÓN MORENO, H. “Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda”, a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. cit., pàg. 225 a 248. pàg. 235.

³¹⁰ CUMELLA GAMINDE, A. “Artículos 568-1 a 568-12”, a GINER GARGALLO, A. (dir.), *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, cit. pàg. 1674.

³¹¹ CUMELLA GAMINDE, A. “Artículos 568-1 a 568-12” cit. pàgs. 1676 i 1679.

configura al cens como un “*derecho real cuyo contenido esencial es garantizar el pago de una pensión periódica*”³¹². En efecte, el titular del dret de cens té dret a rebre el pagament de la pensió (segons l’art. 565-8.1 CCC “la pensió o prestació periòdica constitueix el contingut essencial del dret de cens”). El fet de que la finca es vinculi al pagament del cànon té tres efectes fonamentals que permeten atorgar al cens una naturalesa real: 1) que es independent qui sigui el propietari de la finca per al pagament del cànon; 2) que la finca actua com a garantia del pagament de la pensió; i 3) que el censalista té a la seva disposició tant una acció personal com una real en el cas d’incompliment de l’obligació del cens³¹³.

Si ens fixem ara en la PC, veiem com la naturalesa de la contraprestació dinerària a la que ha de fer front el propietari material té similituds amb altres contraprestacions previstes en el CCC quant als efectes jurídics que genera. Així, el propietari material tindrà l’obligació, si s’escau, de satisfer aquesta contraprestació periòdica durant la vigència del règim (art. 556-7.1.b CCC), com pot tenir lloc en els drets reals d’adquisició preferent; i el pagament d’aquesta contraprestació podria ser un requisit essencial per l’exercici de les facultats que atorga la PC, en tant que el seu incompliment concedeix al propietari formal la possibilitat d’exercir tant una acció personal com una acció real (sobre la quota del propietari material, *ex art. 556-9.1 CCC*) per tal d’obtenir el seu pagament (com en el dret real de cens)³¹⁴.

En definitiva, el legislador català està legitimat per establir aquest règim de drets i obligacions en la PC, inclosa la contraprestació dinerària, i que formin part del propi contingut del dret de propietat. Per tant, en la PC coexisteixen conjuntament tant un poder directe d’una persona sobre una cosa com una sèrie d’obligacions a càrrec de les parts. Segons Albaladejo, en aquests casos el contingut obligacional és connex al dret real, i això té lloc perquè “*recayendo sobre una misma cosa los derechos reales de dos personas (en los ejemplos,*

³¹² DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 396.

³¹³ PUIG I FERRIOL, L. I ROCA I TRIAS, E. *Instituciones del Derecho civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, cit. pàgs. 606 i 607.

³¹⁴ Veure més detalls al comentari de l’art. 556-9 CCC, que regula la contraprestació dinerària.

*usufructuario y propietario, o copropietarios entre sí), tienen éstas una serie de puntos en contacto que hay que disciplinar estableciendo obligaciones a cargo de una u otra*³¹⁵.

c) Tercer, que el CCC deixa llibertat a les parts a l'hora de pactar tant la quantia del contraprestació dinerària en el moment de constitució de la PC (com succeeix, per exemple, en els arrendaments urbans, art. 17.1 LAU), com la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.

Quant a la fixació de la contraprestació en el moment inicial, aquesta obeirà a criteris de mercat, si bé una contraprestació excessivament onerosa faria l'ús d'aquesta institució antieconòmica i frustraria la finalitat d'afavorir l'accés a l'habitatge. La seva quantificació dependrà de la part no transmesa al propietari material i podria tenir com a límit el principi de la bona fe i la doctrina de l'abús del dret (art. 111-7 CCC) i, en l'àmbit de l'HPO, els preus màxims establerts per a l'adquisició de la PC³¹⁶.

Respecte la seva actualització i determinació, el legislador té en ment que la contraprestació dinerària vagi disminuint a mesura que el propietari material vagi adquirint més quotes sobre el bé, doncs encara que no ho digui expressament l'art. 556-4.2.c) CCC, aquesta conclusió es desprèn tant del redactat de l'EM Llei 19/2015 com de l'art. 556-7.1.b) CCC (la redacció del qual, en relació a la quantia, s'hauria d'haver ubicat per coherència sistemàtica en l'art. 556-4.2.c) CCC). Aquesta reducció proporcional és un dels incentius més rellevants que té el propietari material per adquirir més quotes de la part encara no transmesa. No obstant, aquest incentiu es pot pactar en contrari donat que aquesta reducció proporcional és aplicable només en defecte de pacte (l'art. 556-4.2.c) CCC). A més, tot i que del redactat del precepte també es desprèn

³¹⁵ D'acord amb ALBADALEJO GARCIA, M. *Derecho Civil III. Derecho de bienes. Parte general y derecho de propiedad*, 8ª Edició, José María Bosch Editor, Barcelona 1994. pàg. 21. El cas en particular que distingeix ALBALADEJO i en el que s'inclouria l'arrendament real, és aquella situació "en la que se da como figura central un derecho real, junto al que el titular del mismo tiene ciertas obligaciones hacia otra persona o ciertos derechos de crédito contra ésta (para la que son obligaciones). Contenido obligacional que se podría llamar *conexo* al derecho real", pàg. 21.

³¹⁶ Veure *infra* el comentari a les tinences intermèdies al Pla per al dret a l'habitatge.

que l'actualització de la contraprestació dinerària tindrà lloc en el moment en que s'exerceix el dret d'adquisició gradual, les parts podran pactar l'actualització en un moment diferent. D'aquesta manera, la contraprestació dinerària pot ser sempre la mateixa durant tota la vigència de la PC; pot disminuir proporcionalment quan s'adquireix més quota per part del propietari material; o pot actualitzar-se anualment (com té lloc al cens emfitèutic -art. 565- 8.3 CCC-) conforme a un índex determinat (com pot ser l'IPC o l'índex de garantia de competitivitat, regulat en la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola³¹⁷) o en funció de la revalorització o depreciació del bé.

Si ens fixem en l'esquema anglès de *shared ownership*, l'adquirent també ha de pagar una renda per la part de la quota que encara no ha adquirit. Això té el seu origen en que l'esquema s'instrumenta a través d'un *leasehold*, que és un dret real que implica el pagament d'una renda pel seu titular. De fet, d'acord amb la guia *Shared ownership: Joint guidance for England*³¹⁸, per a calcular aquest renda s'agafa el valor de la quota que encara no s'ha adquirit, i la renda no podrà excedir d'un 3% del seu valor (que és la mitjana que apliquen les entitats sense ànim de lucre, les *Housing Associations*). Al mercat privat aquest percentatge pot arribar fins al 5%, el que vol dir que en el primer cas que la renda està subsidiada. Després, es divideix aquest resultat per 12 per obtenir la renda mensual. Un exemple de com es podria estructurar l'operació i la quantia de la contraprestació dinerària seria el següent:

- Preu de l'habitatge: 200.000 £
- Percentatge inicial d'adquisició: 25% = 50.000 £.
- Quota que s'adquireix amb l'hipoteca: LTV 85% = 42.500 £
- Entrada que paga el propietari material: 7.500 £
- Mensualitat hipoteca a 25 anys a un tipus d'interès mitjà del 4%:
224,33 £
- Part que resta per adquirir pel propietari material: 75% = 150.000 £

³¹⁷ BOE 31 març 2015, núm. 77.

³¹⁸ Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation, "Shared ownership: Joint guidance for England" cit. pàg. 10.

- Contraprestació que ha de satisfer el propietari material = 2% anual = 250 £ (resultat de dividir 3000 £ -el 2% de 150.000 £- per 12 mensualitats)

- Renda total = 224,33 + 250€ = 474,33 £

d) Quart, que l'Exposició de Motius de la Llei 19/2015 permet a les parts pactar que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició de les successives quotes sobre l'immoble. En aquest cas, no hi hauria pròpiament una contraprestació dinerària, i per tant, no s'aplicaria el règim previst en el CCC al quedar subsumida dintre de la obligació d'adquirir més quotes del bé (art. 556-7.1.a) CCC).

2.2.2. Aspectes optatius

Les parts poden pactar altres clàusules en el títol de constitució de la PC. Per exemple, les següents:

a) Els drets reals de tanteig i retracte. L'art. 556-10 CCC preveu que l'alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, i remet a l'art. 552-4 CCC quant als seus efectes jurídics. Tot i que és la pròpia llei la que preveu la possibilitat d'exercir aquests drets, les parts poden incloure disposicions relatives a aquests en el títol de constitució. La possibilitat de fer constar aquest dret en la inscripció registral es preveu en l'art. 556-5.2 CCC.

b) Una clàusula relativa a l'ús de l'habitatge. Una de les clàusules que ha de contenir necessàriament el contracte en la *shared ownership* anglesa (d'acord amb la guia mencionada³¹⁹) és la relativa a l'ús de l'habitatge. Com que aquests esquemes de *shared ownership* són administrats per les *housing associations*³²⁰ però amb recursos públics, els adquirents no estan legitimats ni per sotsarrendar l'habitatge (recordem que al Dret anglès el *leasehold* és

³¹⁹ Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation, "Shared ownership: Joint guidance for England" cit. pàg. 9.

³²⁰ Veure en aquest sentit NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda" cit., pàg. 3084.

considera com un arrendament a llarg termini però amb efectes reals) ni per dividir l'habitatge possibilitant el seu ús per tercers. La finalitat és evitar un ús comercial de l'habitatge. Si la PC s'utilitza en l'àmbit públic, de l'habitatge, possiblement es pacti en el títol de constitució limitacions a les facultats de disposició del propietari material (veure *infra*).

c) Una clàusula sobre el pagament de les despeses. L'art. 556-6.4 CCC distribueix les despeses entre el propietari material (ordinàries) i entre ambdós propietaris en proporció a la seva quota (despeses extraordinàries i d'execució d'obres i instal·lacions). Les parts podran modificar aquest règim en el títol de constitució de la PC al tenir un caràcter dispositiu.

2.3. La durada de la propietat compartida

D'acord amb l'art. 556-4 CCC, la durada de la PC és de trenta anys llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys. D'aquest precepte podem destacar el següent:

a) Primer, que la durada estàndard de la PC és de trenta anys en defecte de pacte, si bé l'EM Llei 19/2015 no explica per què s'ha fixat aquest termini i no un altre. L'explicació pot raure en el fet que en la PC existirà probablement un esquema preestablert amb el finançador i/o amb el promotor venedor, el que comportarà seguint l'exemple de l'EM Llei 19/2015 l'adquisició a l'inici d'un 5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material i d'un 20% de domini adquirit amb finançament hipotecari. D'aquesta manera, la fixació d'un termini de 30 anys sembla coherent amb l'adquisició progressiva de la propietat absoluta (del 75% restant en mans del propietari formal) mitjançant un préstec hipotecari, el que és congruent a més amb el termini mitjà de contractació de préstecs hipotecaris a Espanya (22,3 anys) i el seu termini mig d'amortització (13,4 anys)³²¹.

b) Segon, que el període màxim de duració de la PC és el mateix que en

³²¹ D'acord amb el Resum anual del mercat hipotecari de l'any 2013 que elabora l'Associació Hipotecària Espanyola. Disponible a: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2008/09/02/3680.pdf?version=4> (visitat 30-10-2015).

la PT (art. 547-4.3 CCC): noranta-nou anys. Amb tot, en la PT s'estableixen períodes mínims en funció de la naturalesa del bé (un any si és moble i deu anys si és immoble), el que no té lloc en la PC (que també pot recaure sobre béns mobles o immobles, art. 556-2.1 CCC). Per tant, la PC està limitada a un número màxim d'anys (encara que les parts podrien pactar una pròrroga de la propietat compartida sempre i quan no s'excedeixi el màxim legal) però no a un número mínim.

Ambdós períodes (estàndard de 30 anys i màxim de 99 anys) concorden amb el previstos en altres drets reals regulats en el CCC, com l'usdefruit (art. 561-3.4 CCC) i el d'aprofitament parcial (arts. 563-2.3 i 4 CCC), i el màxim (99 anys) amb el previst en el dret real de superfície (art. 564-3.2.a) CCC) i en el dret real d'ús, si els titulars són persones jurídiques (per aplicació subsidiària de la normativa del dret real d'usdefruit). La doctrina argumenta que amb l'establiment d'un període màxim en el dret real d'usdefruit “*se pretende evitar que el usufructo se prolongue indefinidamente o por un largo plazo de tiempo*”³²², i quant al dret real d'aprofitament parcial, que “*quizá la única explicación es que el legislador ha considerado que esos 99 años de plazo máximo equivale en la práctica a un plazo prácticamente indefinido*”³²³. Al nostre entendre, la fixació d'un període de noranta-nou anys en la PC (i en la temporal) té la voluntat d'harmonitzar els períodes de duració dels drets reals limitats en el CCC i d'evitar, a més, la perpetuïtat dels gravàmens. Per la seva banda, l'EM Llei 19/2015 argumenta quant al període màxim en la propietat temporal que “*seguint la tradició jurídica catalana, comuna amb els sistemes jurídics continentals, s'ha establert en noranta-nou anys*”. En aquest sentit, la guia *Shared ownership: Joint guidance for England*³²⁴ reflecteix que en la pràctica moltes vegades el propietari que adquireix la quota és un *leaseholder* amb un *lease* de 99 anys sobre la propietat, que és el període especificat en els models de l'agència. Altres períodes, però, també es poden determinar en el contracte

³²² DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 322.

³²³ ARMAS OMEDES, F. A. “Los derechos de aprovechamiento parcial”, *La Notaría*, núm. 41, 2007, pàg. 181 a 222. pàg. 182.

³²⁴ Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency i la National Housing Federation, “Shared ownership: Joint guidance for England” cit. pàg. 5.

donat que el *leasehold* angloamericà, que és un *estate on land* juntament amb el *freehold* (*section 1^a Law of Property Act* de 1925)³²⁵, es pot constituir per un període que pot arribar fins al 999 anys³²⁶.

Amb tot, i com ja s'ha comentat, en determinades ocasions té sentit preveure períodes de disposicions més enllà que els noranta-nou anys quan el dret es constitueix en favor de persones jurídiques públiques o privades (per exemple, l'Administració té una vocació de permanència en el temps, així com les empreses). Aquest raonament també és aplicable a la PC i, en particular, a la PT. Per tant, no estem a favor de l'Exposició de Motius de la Llei 19/2015 quan defensa que el període màxim en la PT (el mateix que en la PC) és "*prou ampli per satisfer les necessitats dels adquirents i donar flexibilitat al mercat*" (veure en aquest sentit el comentari a l'art. 547-5 CCC, que regula el contingut del títol d'adquisició de la PC).

Si les parts pacten un període de duració de la PC superior als noranta-nou anys, això no hauria de tenir com a conseqüència la nul·litat del títol de constitució tot aplicant el principi de conservació del negoci, que informa tot l'ordenament jurídic com a principi general del dret (SSTS 29-5-2014 i 15-1-2013³²⁷). En conseqüència, el període s'hauria d'entendre reduït al màxim legal³²⁸.

3. Conclusió

L'article 556-4 preveu les possibles vies per a constituir la PC, entre vius, a títol onerós o gratuït (per exemple, una compravenda o una donació), o per

³²⁵ Chapter 20. Text disponible a <http://www.opsi.gov.uk>.

³²⁶ Veure sobre la naturalesa del *leasehold* SIMÓN MORENO, H. *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, cit. pàgs. 62 i ss.

³²⁷ RJ 2014\3358 i RJ 2013\2276, respectivament. Aquesta darrera sentència afirma que "Siguiendo esta línea, la cuestión se vislumbra de un modo más nítido si nos preguntamos por el alcance sistemático que posibilita el ámbito conceptual de la figura, particularmente del principio de conservación de los contratos o "favor contractus". Este principio no solo se ha consolidado como un canon hermenéutico que informa nuestro ordenamiento jurídico, con múltiples manifestaciones al respecto, sino también como un elemento instrumental decisivo en la construcción de un renovado Derecho Contractual Europeo".

³²⁸ Aquesta és la solució que aplica la doctrina en el cas del dret de superfície, veure DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 307.

causa de mort (per exemple, mitjançant un testament). El títol de constitució ha de contenir necessàriament la quota inicialment adquirida i el dret d'adquisició gradual i les condicions d'exercici, i segons la interpretació del precepte, la contraprestació dinerària. No obstant, les parts tenen la llibertat (art. 111-6 CCC) per pactar la quota inicial i les quotes posteriors (que han de ser com a mínim d'un 10%), així com les condicions d'exercici del dret d'adquisició gradual (amb un esquema preestablert o en funció de les necessitats del propietari material). Finalment, el precepte preveu la durada de la PC, que serà de 30 en absència de pacte, sense que es pugui superar els 99 anys. Aquesta limitació, si bé busca homogeneïtzar la regulació de la PC amb d'altres drets reals limitats regulats en el CCC, resta utilitat a la figura en certs casos (per exemple, l'Administració Pública té vocació de permanència en el temps).

4. Clàusules tipus del contracte

Algunes clàusules tipus del contracte podrien ser les següents:

a) Quant a la quota inicialment adquirida: “Per aquest contracte el (nom del propietari material) adquireix una quota del xx% sobre el bé (moble o immoble) subjecte a propietat compartida, quedant el xx% restant en titularitat del (nom del propietari formal)”.

b) Quant al dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici: “El (nom del propietari material) tindrà el dret d'adquirir progressivament la quota titularitat del (nom del propietari formal) durant xxx anys, moment en que s'extingirà la propietat compartida (xx anys). L'adquisició gradual tindrà lloc de la següent manera: un xx% al cap de xx anys; un xx% una vegada transcorreguts xx anys; i finalment una última adquisició als xx anys. El preu de l'adquisició de cada quota tindrà lloc conforme al seu valor de mercat en el moment d'adquisició, que es fixarà per mutu acord entre els parts i, en absència d'acord, la valoració es portarà a terme per un pèrit independent designat per ambdues parts”.

També es pot pactar el següent: “Les parts acorden la possibilitat de que (nom del propietari material) pugui deslliurar-se gradualment de la seva quota i

que aquesta hagi de ser adquirida necessàriament pel (nom del propietari formal). El preu de l'adquisició de cada quota tindrà lloc conforme al seu valor de mercat en el moment d'adquisició, que es valorarà per mutu acord entre els parts i, en absència d'acord, la valoració es portarà a terme per un pèrit independent designat per ambdues parts”.

c) Quant a la possibilitat de que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició: “El (nom del propietari material) no haurà de satisfer cap contraprestació dinerària al (nom del propietari formal) per la part encara no adquirida. Les parts acorden que aquesta contraprestació s'estén inclosa en el preu d'adquisició de les successives quotes”.

d) Quant a la contraprestació dinerària: “Les parts acorden que (nom del propietari material) tindrà l'obligació de satisfer una contraprestació dinerària al (nom del propietari formal) per la part encara no adquirida. Aquesta contraprestació dinerària es fixa en un inici en xxx euros, i el seu pagament constitueix una obligació del (nom del propietari material) i no variarà fins que el n'adquireixi més quotes sobre el bé. L'incompliment d'aquesta obligació suposarà la possibilitat de que el (nom del propietari formal) pugui dirigir-se contra la quota del (nom del propietari material) per a obtenir el seu rescabament en les condicions establertes en l'art. 556-9 CCC. La contraprestació dinerària anirà disminuint proporcionalment en la mesura de que el (nom del propietari material) vagi adquirint més quotes d'acord amb el sistema preestablert en el present contracte. La reducció de la contraprestació dinerària serà proporcional a la quota adquirida en cada moment i es farà constar en el document mitjançant la qual el (nom del propietari material) adquireixi més quota”.

e) Tanteig i retracte: “Les parts pacten que l'alienació a títol onerós de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre els drets de tanteig i retracte, tot remetent a l'art. 552-4 CCC quant als seus efectes jurídics”.

f) Clàusula relativa a l'ús de l'habitatge (àmbit públic): “El (nom del propietari material) no podrà usar l'habitatge amb una finalitat diferent a la prevista en aquest contracte”.

g) Quant a la durada: “La durada de la propietat compartida és de xxx anys”.

ART. 556-5. INSCRIPCIÓ

1. El títol de constitució de la propietat compartida s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.

2. En la inscripció del títol de constitució de la propietat compartida s'han de fer constar les circumstàncies que estableix l'article 556-4.2 i, si escau, els drets de tanteig i retracte.

3. La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida.

1. Antecedents

El WP7 establia que el títol de constitució de la PC havia de constar necessàriament en escriptura pública. Amb tot, la inscripció tenia una naturalesa declarativa. El requisit de l'escriptura pública desapareix en el text resultant de la Subcomissió de Drets Reals 21-12-12 i en l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014, que coincideixen amb les disposicions del Projecte de Llei 23-6-2014 i de la Llei 19/2015. Com tractarem a continuació, el règim d'inscripció de la propietat compartida pren com a punt de partida la regulació de la propietat horitzontal en el CCC.

2. Interpretació

2.1. Aspectes formals del títol de constitució de la propietat compartida

El redactat d'aquest precepte és ambigu quant a la voluntat del legislador d'imposar o no la inscripció del títol de constitució de la PC (no d'adquisició com en la PT) en el Registre de la Propietat. Com que el seu redactat concorda en essència amb el previst per a la PT (art. 547-8.1 CCC), entenem aplicable la mateixa interpretació: el títol de constitució es podrà inscriure voluntàriament en el registre corresponent, que dependrà de la naturalesa del bé, moble (Registre

de Béns Mobles) o immoble (Registre de la Propietat). Si les parts opten per la inscripció, el títol de constitució haurà de constar en escriptura pública d'acord amb l'art 3 LH si la propietat sobre l'immoble s'inscriu en el Registre de la Propietat; si bé només serà necessari un contracte privat per accedir al Registre de Béns Mobles (art. 10 Ordre 19-7-1999). A més, la formalitat del negoci jurídic dependrà de si aquest té lloc entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort (art. 556-4.1 CCC). En aquest sentit, el CCC tampoc exigeix una forma determinada per la constitució de la comunitat ordinària indivisa (art. 552-1 CCC). Per tant, el precepte no requereix escriptura pública per a la constitució de la PC.

2.2. Contingut de la inscripció

D'acord amb l'art. 556-5.2 CCC, en la inscripció de la PC s'han d'incloure els aspectes que preveu l'art. 556-4.2 CCC, és a dir, la quota inicialment adquirida, el dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici i la contraprestació dinerària. El precepte també permet la inscripció dels drets de tanteig i retracte constituïts d'acord amb l'art. 556-10 CCC. Encara que no estigui previst expressament, l'afecció de la quota del propietari material que contempla l'art. 556-9.1 CCC³²⁹ també s'hauria de fer constar en la inscripció registral, i si les parts han pactat la possibilitat de que el propietari material pugui deslliurar-se de quotes, això també s'haurà de fer constar en la inscripció de la PC (art. 556-4.2-b) CCC).

2.3. Forma de practicar la inscripció de la propietat compartida

L'últim apartat del present article regula la manera en que ha de tenir lloc la inscripció de la PC. Per tant, si recau sobre un bé immoble, la PC s'inscriu, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material es practica en foli independent, el qual s'ha de remetre al règim de PC. Aquesta previsió és similar a la recollida en l'art. 553-9.5 CCC, que preveu que l'escriptura de constitució de la propietat

³²⁹ Veure en aquest sentit el comentari a l'art. 556-9 CCC.

horitzontal s'inscriu per mitjà d'una inscripció general per al conjunt i de tantes inscripcions com finques privatives; i en l'art. 554-7.2 CCC, en virtut del qual el règim de comunitat per torns ha d'inscriure's per mitjà d'una pluralitat de folis d'acord amb el previst en la LH. Per a que tots dos folis registrals (que donarien informació sobre les quotes del propietari material i del propietari formal) quedin connectats, la remissió entre ells tindrà lloc per nota marginal.

La Llei 19/2015, però, no contempla la possibilitat de la preexistència de càrregues a la constitució de la PC, el que si preveia el WP7³³⁰. Sobre aquest problema, veure el comentari a l'art. 556-12 CCC.

3. Conclusió

L'article 556-5 regula les formalitats del títol de constitució de la PC. En aquest sentit, la constitució de la PC no està subjecte a priori a cap formalitat concreta, de manera que es podrà constituir inclús de manera verbal, per escrit o en escriptura pública. Per tant, el precepte no contempla cap formalitat específica com té lloc en la comunitat ordinària indivisa, encara que aquesta serà necessària en funció del negoci jurídic emprat per les parts per a constituir-la (per exemple, la donació d'un bé immoble requerirà escriptura pública).

El precepte tampoc imposa la inscripció constitutiva del títol d'adquisició de la PC en el Registre de la Propietat, si és immoble, o en el Registre de Béns Mobles, si és moble. Això dependrà, per tant, de la voluntat de les parts (art. 111-6 CCC). Amb tot, aquest precepte (a diferència de la PT) imposa una formalitat concreta quant a la inscripció de la PC en el registre de la propietat: s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de PC. D'aquesta manera, el legislador català adopta la mateixa formalitat que en la propietat horitzontal o en la comunitat per torns.

³³⁰ En aquest document preliminar es preveia que "si sobre l'immoble que s'organitza en propietat compartida preexistien càrregues, la responsabilitat per les mateixes s'entendrà dividida entre les dues quotes, quedant afectes aquestes fins el seu valor com si es tractessin de finques independents".

4. Clàusules tipus del contracte

Quant a les clàusules tipus en aquest contracte, veure el comentari a l'art. 556-4 CCC, on s'especifiquen els elements que ha de contenir el títol d'adquisició de la propietat compartida.

ART. 556-6. FACULTATS DEL PROPIETARI MATERIAL

1. El propietari material té les facultats següents:

a) Posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre'n la subsistència.

b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, supòsits en els quals ho ha de comunicar al propietari formal, i també disposar-ne per causa de mort.

c) Adquirir més quota de manera gradual, d'acord amb el que estableix el títol de constitució.

2. El propietari material pot exercir tots els actes de rigorós domini, però necessita el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c.

3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material.

4. Les despeses ordinàries són a càrrec del propietari material. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions, s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.

1. Antecedents

Aquest article ha sofert diverses modificacions, tant de contingut com de terminologia i redactat al llarg del procés prelegislatiu. Pel que fa a la lletra a) del primer apartat, la seva primera redacció (WP7) parlava de “dret a usar i fruit de l'immoble en exclusiva”; el text resultant de la Subcomissió de Drets Reals de 21-12-2012 substituir “fruit” per “gaudir”, i es va afegir gaudir de forma “plena” i “exclusiva”. L'Avantprojecte de Llei de 7-2-2014, per la seva banda, va afegir “posseir”, al capdavant de l'article.

Una segona modificació és l'actual “no comprometre'n la subsistència”. En la seva formulació inicial es parlava de no posar en perill “la seguretat de l'immoble ni alterar els seus elements estructurals essencials”. La redacció actual es canvia amb el text resultant de la Comissió de Codificació, precisament

quan es canvia el terme immoble pel de bé, buscant certa coherència amb la terminologia de l'usdefruit (art. 561-2 CCC).

En la lletra b) del primer apartat, l'obligació de comunicació al propietari formal s'introdueix amb la Llei 19/2015, no existint en cap document prelegislatiu. Anteriorment, (introduït en la seva redacció inicial WP7 i eliminat per l'Avantprojecte de Llei), es mencionava expressament, a més, en aquest apartat el drets de tanteig i retracte del propietari formal en els casos d'alienar i sotmetre a gravamen la quota pel propietari material. Actualment, aquests drets es regulen a l'art. 556-10 CCC, i només en els casos d'alienacions a títol onerós.

Pel que fa al dret d'adquirir més quota de propietat (art. 556-6.1.c CCC), la primera redacció d'aquest article (WP7) també preveia expressament el dret del nou propietari (propietari material) de deslliurar-se de quota sobre l'immoble (adquirida pel propietari formal), sempre i quan es pactés expressament; previsió que es va eliminar amb el text resultant de la Comissió de Codificació, el que entenem no afecta a la seva admissibilitat conforme a l'art. 111-6 CCC. Pot ser especialment útil per l'Administració Pública en PC.

La necessitat del consentiment del propietari formal a l'hora de dividir el bé s'incorpora amb el text resultat de la Comissió de Codificació 21-12-12, coincidint amb la introducció de l'exclusió de l'acció de divisió a l'hora d'establir el concepte de PC. L'Avantprojecte de Llei 7-2-2014 va incorporar la primera oració, la de que el propietari material pot exercitar tots els actes de rigorós domini.

La redacció del tercer apartat d'aquest article també ha variat des de la seva primera redacció a fi de concretar si té els drets i qui respon de les obligacions en el cas de propietat horitzontal, a fi de que això no pugui portar a confusions i interpretacions diverses. La primera redacció d'aquest apartat només deia que el propietari material tenia el dret a assistir i participar de ple dret en la junta de propietaris, sense concretar com computava el dret de vot dels dos copropietaris ni tampoc qui s'encarregava de les obligacions de la comunitat. El text resultant de la Comissió de Codificació 21-12-12, ja preveu que l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions corresponen en exclusiva al propietari material.

En la seva última modificació (ja amb l'aprovació de la Llei 19/2015), s'afegeix l'apartat quart, el qual enumera les despeses de les quals s'ha de fer càrrec cada propietari; alterant el règim regulat fins al moment, que era carregar-li totes al propietari material³³¹.

2. Interpretació

2.1. Facultats del propietari material

Aquest precepte estableix els poders que se li concedeixen al propietari material del bé, és a dir, aquell que adquireix una quota en propietat del bé del propietari formal. El propietari material té un dret de propietat sobre la seva quota, i com a tal té plena disposició de les facultats de qualsevol propietari sobre la part adquirida (art. 556-6.1.a i b CCC). Però un dels principals trets característics d'aquesta figura és que, tot i que la quota de propietat del propietari material no suposa la totalitat del bé inicialment, aquest disposa de tots els drets i les facultats dominicals, pel que fa a la possessió, l'ús i gaudi del bé en exclusiva³³². Per interpretar aquest precepte, doncs, s'ha de tenir en compte la pròpia essència d'aquesta figura, la qual és la mínima restricció en l'exercici dels drets dominicals del propietari material, el qual és precisament el que diferencia aquesta institució d'altres com l'arrendament, el dret de superfície, l'usdefruit, el cens emfitèutic o la comunitat de béns, on els seus titulars tenen els drets molt més reduïts i moltes vegades depenen del consentiment del propietari³³³.

De les facultats que deriven del contingut del domini (art. 541-1 CCC), cal distingir entre l'ús i el gaudi, el qual trobem al subapartat "a" del primer apartat d'aquest art. 556-6 CCC, i el dret de disposició, subapartat "b" d'aquest mateix

³³¹ Abans d'aquesta incorporació només en feia menció l'art. 556-7.c CCC, que en la redacció del Projecte de Llei de 23-6-2014 establia com a obligació del propietari material "Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la possessió, a l'ús i al gaudi del bé, llevat que s'hagi pactat altrament". Veure l'evolució d'aquest article a l'apartat d'antecedents del comentari a l'art. 556-7 CCC *infra*.

³³² NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado", cit. pàg. 807.

³³³ Veure comparativa al comentari de l'Exposició de Motius i de l'art. 556-1 CCC.

apartat 1. Els primers podrà exercir-los de manera plena i exclusiva sobre la totalitat del bé, amb independència de quina sigui la seva quota de propietat. De les segones facultats, les de disposició, només les podrà exercir sobre la quota de la qual és propietari. Totes aquestes facultats podran exercir-se sense més límits que els del dret de propietat (art. 545-1 a 545-4 CCC), el límit de la funció social en el cas d'habitatges (art. 5 LHD), i els altres límits que puguin establir aquesta o altres legislacions que siguin d'aplicació (ex. en casos de PH). Pel que fa als límits específics d'aquesta legislació, es mencionen expressament el de la subsistència del bé (a l'hora d'establir les facultats de gaudi, art. 556-6.1.a CCC) i els drets de tanteig i retracte del propietari formal en casos d'alienacions a títol onerós de la quota de propietat del propietari material.

2.1.1. Possessió, ús i gaudi

El propietari material té la facultat de posseir, usar i gaudir del bé de forma plena i exclusiva. El dret de gaudi inclou totes les possibilitats d'obtenir una utilitat de la cosa, ja sigui de forma directa o indirecta, sense més limitacions que les que estableixen les lleis, les derivades del propi objecte i la funció social³³⁴. Per tant, aquesta llibertat de poder inclou, per exemple, arrendar el bé en règim de PC, sense la necessitat de consentiment ni d'aprovació del propietari formal. La facultat de gaudi també inclou la possibilitat de transformar la cosa i determinar-ne el destí³³⁵, però en aquest cas tenint en compte el límit de no comprometre la subsistència del bé (veure explicació detallada sobre aquest aspecte al comentari de l'art. 556-8 CCC). A més, s'ha de tenir present que al ser un dret real, si es destrueix o es perd el bé s'extingeix la PC (art. 532-1 i art 556-11.1.b CCC). Aquests poders contrasten, per exemple, amb l'usdefruit³³⁶, on l'usufructuari pot gaudir del bé però no en pot alterar la substància i ha de conservar-ne la destinació econòmica (art. 561-2 CCC). A

³³⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.) *Comentarios al Código Civil. Tomo II*, Tirant lo Blanch, València, 2013. pàg. 2869.

³³⁵ PUIG I FERRIOL, L. I ROCA I TRIAS, E. *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, cit. pàg. 261.

³³⁶ El dret d'usdefruit és el dret real d'usar i gaudir de béns aliens salvant-ne la forma i la substància i respectant la seva destinació econòmica. Es regula als arts. 561-1 a 561-37 CCC.

part del límit de no comprometre la subsistència del bé (que pot portar a l'extinció de la PC, art. 556-11.1.b CCC), també existeix la diligència del propietari material de no deteriorar el bé en un 20% o més, ja que, tot i que aquest límit no comporta l'extinció de la propietat compartida, el propietari formal pot exigir al propietari material la reparació necessària (art. 556-8.b CCC).

En el cas de béns immobles destinats a ús residencial, existeix a l'art. 30 LDH un deure dels propietaris de conservació i rehabilitació de l'immoble, a fi que aquests béns es trobin sempre en "condicions d'ús efectiu i adequat". Aquesta exigència la tindrà principalment el propietari material, que és qui té l'ús i gaudi exclusiu de l'immoble i qui té el deure d'abonar les despeses ordinàries (entre les que s'inclouen la conservació de l'immoble). Però també pot exigir-se al propietari formal, a l'hora d'abonar la part de despeses que li pertoca en el cas que aquest deure de rehabilitació de l'immoble es classifiqui com a despeses extraordinàries; paral·lelament a que, l'art. 21 LAU, també preveu que l'arrendador és l'encarregat de realitzar les reparacions necessàries per a "conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir l'ús convingut".

Per altra banda, si el bé objecte de la PC és un immoble en règim de propietat horitzontal, s'hauran de tenir en compte els límits que estableix la normativa específica i els estatuts de la comunitat. Per tant, ens hem de dirigir al Capítol III del Títol V del Llibre 5è del CCC (Règim jurídic de la propietat horitzontal), i en especial, a l'article 553-11 (parla de les normes que poden contenir els estatuts de la comunitat, entre els que s'hi pot establir limitacions en la destinació i l'ús dels elements privatius) i principalment els arts. 553-36 a 553-40 CCC. Bàsicament es tracta de límits pel que fa a les modificacions físiques i arquitectòniques dels elements privatius (on torna a aparèixer el límit de no perjudicar la solidesa de l'edifici i l'obligació de conservació i manteniment dels elements privatius; i on s'afegeixen límits de no perjudicar als demés propietaris ni alterar la composició o aspecte exterior del conjunt), i també de limitacions pel que fa a l'ús de l'element privatiu, és a dir, dels actes i activitats que s'hi duen a terme (prohibició de realitzar activitats contràries a la convivència normal de la comunitat, activitats prohibides pels estatuts o la normativa urbanística i d'usos del sector i activitats que perjudiquin o facin perillar l'edifici). Finalment també hi

ha limitacions per causa de servituds pròpies de la propietat horitzontal (art. 553-39 CCC). Per tant, l'existència d'una PC dins d'una propietat horitzontal no tindrà més complicació que seguir el que diu la pròpia normativa especial, tenint en compte que tots els límits al dret de propietat faran referència al propietari material, el qual és qui disposa de totes les facultats dominicals d'ús i gaudi de manera exclusiva. El tercer apartat d'aquest article (art. 556-6.3 CCC) aclareix de forma expressa que l'exercici dels drets i el compliment dels deures derivats del règim de propietat horitzontal corresponen en exclusiva al propietari material (veure *infra* en aquest apartat).

En el supòsit que el bé objecte de la PC sigui un habitatge de protecció oficial, s'hauran de tenir en compte, a més, els límits aplicables per aquests tipus d'habitatge en la normativa corresponent³³⁷. Així per exemple, existeix un límit en el seu ús, el qual s'ha de reduir a habitatge habitual, i també se'n limita el gaudi, ja que no es pot sotsarrendar ni llogar parcialment (art. 78 LDH)³³⁸.

2.1.2. Facultat de disposició i gravamen

La facultat de disposició consisteix en el poder del propietari de dur a terme actes jurídics, no sobre la cosa, sinó sobre el dret de domini/propietat. La facultat de disposició es concreta en els poders d'alienar el dret de propietat, gravar-lo i renunciar-hi³³⁹. En aquest cas concret, tenen facultat de disposició de les seves respectives quotes de propietat tant el propietari material (art. 556-6.1.b CCC) com el propietari formal (art. 556-8 CCC), *inter vivos* i *mortis causa*; ambdós amb el límit dels drets de tanteig i retracte de l'art. 556-10 CCC en els casos d'alienació a títol onerós, llevat de que es pacti una altra cosa al títol de constitució.

El propietari material pot alienar i sotmetre a qualsevol gravamen (es menciona expressament el de la hipoteca) la seva quota sense necessitat del

³³⁷ Veure *infra* la incorporació de les figures de la propietat compartida i la propietat temporal als Plans d'habitatge de Catalunya.

³³⁸ Vinculat amb l'obligació de destinar l'habitatge de protecció oficial a habitatge habitual, doncs satisfer la necessitat d'habitatge de la població és l'essència de l'habitatge social.

³³⁹ SAN CRISTÓBAL REALES, S. (coord.) *Estudios sobre la propiedad horitzontal*, La Ley, Madrid, 2009. pàgs. 53 i 54.

consentiment del propietari formal (llevat del límit dels drets de tanteig i retracte mencionats), però ha de comunicar a aquest últim l'alienació de la seva quota, ja que mentre no ho faci, el propietari material respondrà solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària (art. 556-9.3 CCC)³⁴⁰. La falta de comunicació no afectarà a la validesa de l'acte jurídic. Cas similar és el de l'última reforma del CCC en relació al règim de la propietat horitzontal (Llei 5/2015, de 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals³⁴¹), la qual també afegeix aquesta responsabilitat solidària de la persona que aliena un element privatiu mentre no comuniqui el canvi de la titularitat a la comunitat (art. 553-37.3 CCC). Per altra banda, a la Llei 19/2015 s'incorpora l'obligació del propietari material d'aportar un document acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la contraprestació dinerària (fins a la data de transmissió) ens els casos de transmissió onerosa de la seva quota de propietat (art. 556-9.2 CCC); document sense el qual no s'atorgarà l'escriptura, a no ser que l'adquirent hi renunciï expressament³⁴².

Qui adquireix la quota del propietari material se subroga en la seva posició, per tant, passa a tenir tots els drets i també totes les obligacions que corresponien al propietari material dins de la PC. La subrogació en la posició del qui aliena és un aspecte que es desprèn de diversos preceptes d'aquesta normativa³⁴³. Així per exemple, l'art. 556-12 CCC preveu, en el supòsit d'execució forçosa de qualssevol de les quotes, la subrogació del rematant en els drets i les obligacions que li corresponguin, a fi de conservar la PC.

De la quota de propietat se'n pot disposar *inter vivos*, però també per causa de mort. En aquest punt, i avançant-nos al que preveu el segon apartat de l'art. 556-6 CCC (necessitat del consentiment del propietari formal per a dividir el bé) que s'exposarà mes endavant, pot donar-se el cas de divisió forçosa en el

³⁴⁰ Veure comentari d'aquest article *infra*.

³⁴¹ DOGC 20 maig 2015, núm. 6875 i BOE 1 juny 2015, núm. 130.

³⁴² Veure comentari a l'art. 556-9 CCC.

³⁴³ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 796.

cas de successió *mortis causa* intestada. A falta de solució legal, s'hauria d'entendre que es divideix tot a parts iguals³⁴⁴.

2.1.3. Dret d'adquisició gradual de la propietat

El dret d'adquirir més quota de propietat de manera gradual és un element tipificador de la PC, un dret del propietari material atribuït *ex lege* i irrenunciable; una de les finalitats d'aquesta figura és l'accés a la propietat d'una manera assequible³⁴⁵. Per tant, aquest dret no es pot excloure's ni pactar-se en contrari.

Però és un dret, de manera que, en principi, res no impedeix que el propietari material decideixi no exercir-lo, a no ser que s'hagin pactat les condicions i els requisits per exercir aquest dret en el títol de constitució. De fet, l'art. 556-11.d CCC preveu l'extinció de la PC en cas de no exercitar qualsevol dels drets d'adquisició acordats. El títol de constitució pot contenir, entre d'altres condicions, els moments quan s'haurà d'exercir l'adquisició de quotes successives, com es fixarà el preu en cada adquisició, si es taxarà el bé a cada moment que s'opti, etc.

En el cas de no pactar les condicions, les adquisicions successives són lliures, amb l'únic límit establert que cada adquisició successiva no pot suposar menys d'un 10% del total de la propietat (art. 556-4.2.b CCC). En el cas, però, que el propietari material no hagi adquirit la totalitat del bé (100% de la quota) a través de l'exercici del seu dret d'adquisició en el temps pactat de duració de la propietat compartida, que no pot excedir de 99 anys en cas que es pacti i seran 30 anys a falta d'aquest, la PC s'extingeix, i el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa (art. 556-11.1.c i 556-11.3 CCC).

També es convertirà en comunitat ordinària indivisa en el cas que el propietari material no exerceixi el dret d'adquisició quan aquest ha estat acordat

³⁴⁴ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 797.

³⁴⁵ NASARRE AZNAR, S. "La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria" cit. pàg. 26.

per les parts, si no es pacta en contra (art. 556-11.3 CCC). Podria plantejar-se que a falta de pacte d'exercici del dret d'adquisició, aquest hauria de regir-se per la normativa d'aplicació supletòria del dret d'opció, el qual estableix un límit màxim de 10 anys per exercir el dret real d'opció (art. 568-8 CCC). Però en aquest cas s'estableix un límit perquè sinó el dret d'opció es podria exercir sense límit temporal. En canvi, en el cas de la PC, aquesta té una durada determinada (i per tant ja hi ha límit de temporalitat), després de la qual es converteix en comunitat ordinària si no s'ha exercit el dret d'adquisició en la seva totalitat. A més, si es renuncia a pactar les condicions del dret d'adquisició pot entendre que és per donar llibertat al propietari material a exercir-lo quan més li convé.

Tot i que no es regula expressament, res no impedeix que es pugui pactar un pla "d'escala cap avall"³⁴⁶; és a dir, una transmissió inversa, on el propietari material tingui el dret a deslliurar-se gradualment de la seva quota de propietat, la qual haurà de ser adquirida necessàriament pel propietari formal. L'EM d'aquesta pròpia llei contempla aquesta possibilitat, argumentant que aquest fet permetria al propietari material adquirir liquiditat.

2.2. Actes de rigorós domini. Divisió del bé

A la primera part del redactat d'aquest apartat es diu que el propietari material pot exercir tots els actes de rigorós domini. Què hem d'entendre per actes de rigorós domini? Aquest és un terme jurídic indeterminat que engloba tots els actes que es deriven de les facultats que es tenen com a propietari (dret d'ús, de gaudi, disposició i gravamen, art. 541-1 CCC). És un terme que, a més, trobem expressament mencionat a l'art. 1713 CC, a l'hora de regular el mandat: "*El mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración. Para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso*". Per tant, entre aquests actes hi ha transigir, alienar i hipotecar; però també s'inclourien la

³⁴⁶ NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 797.

constitució de qualsevol gravamen o l'arrendament. És a dir, es tracta de totes aquelles actuacions que impliquin l'exercici de facultats dominicals (del mandant en aquest cas)³⁴⁷.

En definitiva, amb el terme “actes de rigorós domini” s'ha d'entendre que el legislador fa una remissió a les facultats ja especificades al primer apartat de l'article, i que per tant, la seva funció aquí no és la d'atorgar més poders al propietari material sinó la d'introduir l'excepció de l'acció de divisió: mentre que el propietari material pot fer per ell mateix tots els actes de rigorós domini, a) sobre tot el bé, usar i gaudir en exclusiva i b) sobre la seva quota, disposar i gravar, requereix del consentiment del propietari formal per a la divisió del bé. Regular aquesta excepció a la facultat de lliure disposició del propietari material és la finalitat principal d'aquest apartat, el qual també especifica el contingut essencial de l'acord de divisió: “la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària”.

Cal analitzar com s'ha d'entendre aquesta divisió del bé, sobretot tenint present que l'art. 556-1.2 CCC exclou l'acció de divisió per a la propietat compartida. Això significaria que la divisió del bé permesa a l'art. 556-6.2 CCC no hauria de suposar l'extinció de la PC; a més, aquesta causa d'extinció tampoc es contempla a l'art. 556-11 CCC.

En primer lloc, pot dur-se a terme una divisió física (ex. col·locar envans o parets dins d'un immoble, per crear dos espais separats³⁴⁸) sempre i quan aquesta divisió no comprometi la subsistència del bé³⁴⁹, a no ser que s'hagi pactat altrament (art. 556-6.1.a CCC); per tant, aquesta divisió no pot destruir el bé, ni convertir-lo en una altra cosa. Aquesta divisió pot respondre a actuacions que deriven de la facultat de gaudi que té el propietari material, com per exemple, la constitució d'arrendaments.

En segon lloc, hi ha la divisió legal, on podem trobar exemples com el de la creació d'una propietat horitzontal o també quan el propietari material decideix

³⁴⁷ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.) *Comentarios al Código Civil. Tomo VIII*, Tirant lo Blanch, València, 2013. pàg. 11711.

³⁴⁸ Veure STS 19/12/2008 (RJ 2009\159) FD 3.

³⁴⁹ Veure què s'entén per “subsistència” al comentari de l'art. 556-8 CCC, *infra*.

alienar la seva quota a més d'un comprador, constituint una comunitat ordinària indivisa. En tot cas, la divisió *“té un abast més estricte que el d'una alienació, ja que en definitiva suposa una modificació de la situació jurídica anterior”*³⁵⁰. Seguint la definició de divisió d'un bé en el context d'una comunitat ordinària, aquesta no és un acte de caràcter translatiu sinó que és un acte declaratiu de drets³⁵¹ (art. 121-2 CCC).

Seguint l'exemple de la propietat horitzontal, podria ocórrer que el propietari material, el qual té l'ús i gaudi ple i exclusiu, decidís dividir en propietat horitzontal un edifici. En aquest cas, primer de tot necessita el consentiment del propietari formal, i a més, haurà de pactar amb aquest com es distribueixen els béns resultants, com queden les quotes de propietat, els preus d'adquisició de les quotes successives, la contraprestació dinerària, etc. (art. 556-6.2 CCC). En aquest cas, la divisió suposa l'aparició de tantes propietats compartides com elements privatis resultin del règim de propietat horitzontal.

D'aquesta manera, el propietari material pot alienar la seva quota de propietat de qualsevol de les quatre propietats compartides constituïdes (o de totes elles), i sempre tenint present els drets de tanteig i retracte del propietari formal si no es pacta el contrari; i també en podrà disposar, per exemple, constituint un arrendament, una cessió d'ús, etc.

2.3. Immoble en règim de propietat horitzontal

L'apartat tercer d'aquest article fa referència al supòsit que el bé objecte de la propietat compartida sigui un bé immoble que es troba en règim de propietat horitzontal. En aquest cas, tant els drets com els deures que es derivin d'aquest règim corresponen de manera exclusiva al propietari material. Aquest articulat reafirma la vinculació dominical del propietari material amb el bé

³⁵⁰ PUIG I FERRIOL, L. I ROCA I TRIAS, E. *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, cit. pàg. 351

³⁵¹ Ibid.

immoble i permet la total integració d'aquest propietari material dins de la comunitat, com qualsevol propietari ordinari d'aquella comunitat³⁵².

Per tant, la constitució d'una PC implica que el propietari formal renuncia al seu dret de vot en les juntes de propietaris; en la primera redacció de l'articulat (WP7) no quedava clar com es repartiria aquest dret de vot, però ja en la segona versió (text resultant de la Comissió de Codificació) s'inclou el redactat "correspon en exclusiva", excloent d'aquesta manera qualsevol implicació del propietari formal (art. 556-6.3 CCC).

Per altra banda però, això implica que el propietari formal es desentén també de totes les obligacions que es desprenen d'aquest règim, com, per exemple, el pagament de les quotes de comunitat (art. 553-45 CCC). En aquest punt, i relacionant aquest apartat amb l'apartat següent (art. 556-6.3 CCC) sorgeix una qüestió que pot donar peu a cert conflicte. L'apartat aquí comentat estableix que "el compliment de les obligacions derivades d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material". "Obligació" es defineix com aquella prestació (donar, fer o no fer) que pot ser exigida (art. 1088 CC); és a dir, que amb aquest redactat s'interpreta que totes les obligacions que deriven del règim de propietat horitzontal s'han d'exigir en exclusiva al propietari material.

En aquest punt, doncs, què passa amb les reparacions extraordinàries que s'han de fer a la comunitat? Ara es veurà com l'art. 556-6.4 CCC estableix que les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions es reparteixen entre propietari material i formal en relació a les seves quotes de propietat. Pot la comunitat anar contra qualsevol dels dos propietaris, els quals respondran de manera solidària de les despeses extraordinàries, com passa en el cas de comunitat ordinària indivisa?³⁵³. Respondran de manera mancomunada? L'art. 553-45 CCC estableix que els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a la seva quota de participació. Amb l'atribució en aquest article de tots els drets i deures de la comunitat al propietari

³⁵² NASARRE AZNAR, S. "Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge", *Governos locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes (juny 2012). Articles d'opinió*. Observatori Local d'Habitatge, Diputació de Barcelona, 2012. pàg. 10.

³⁵³ SAP Barcelona 7/7/2000 (JUR 2000\285960) FD 1.

material en exclusiva sembla que el legislador té la intenció de separar les relacions “propietari material-comunitat” i “propietari material-propietari formal”. Entenem que en el primer context, el propietari material és l’únic responsable davant la comunitat, per tant els deures d’abonament de despeses se li exigiran exclusivament a ell (totes les obligacions dels propietaris d’elements privatis que es desprenguin del Capítol III del Títol V del Llibre 5è CCC). Posteriorment, i en virtut del segon context exposat (el de la propietat compartida pròpiament), el propietari material podrà reclamar al propietari formal que aboni la part de despeses extraordinàries que li pertocquen en virtut de la seva quota de propietat (art. 556-6.4 CCC). És semblant al que succeeix, per exemple, en el cas de l’abonament de l’IBI en un arrendament urbà: tot i que moltes vegades l’arrendador repercuteix aquest impost a l’arrendatari (art. 20.1 LAU permet fer-ho), el responsable davant de l’Agència Tributària és l’arrendador (ell n’és el subjecte passiu)³⁵⁴.

2.4. Repartiment de les despeses

L’apartat quart d’aquest art. 556-6 CCC concreta, precisament, com es reparteixen les despeses entre els propietaris del bé en règim de propietat compartida. Les despeses ordinàries van a càrrec, exclusivament, del propietari material, mentre que les despeses extraordinàries i les d’execució d’obres d’instal·lacions es reparteixen entre el propietari material i el propietari formal atenent a la quota de propietat de cadascun d’ells.

La terminologia “ordinària” i “extraordinària” la trobem en la doctrina i jurisprudència referent a la legislació del règim de propietat horitzontal a l’hora de parlar de reparacions dels elements i serveis comuns. Així doncs, es consideren reparacions ordinàries aquelles destinades a arreglar el desgast i els desperfectes causats als elements i instal·lacions comunes a causa de l’ús normal d’aquests. Com que són despeses que deriven de l’ús del bé, és encertat que vagin a càrrec del propietari material exclusivament. Les reparacions extraordinàries, en canvi, són les que es destinen a arreglar els desperfectes

³⁵⁴ Art. 63 RDL 2/2004, de 5 de març, pel que s’aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals. BOE 9 maig 2004, núm. 59.

causats per un esdeveniment imprevist, i per tant, no vinculat amb l'ús normal dels elements³⁵⁵, sinó que es vinculen més a la propietat mateixa, i per això s'han de satisfer entre els dos propietaris, atenent a les seves quotes³⁵⁶. Aquesta distinció també es troba en l'usdefruit, a l'hora de veure quines despeses corren a càrrec de l'usufructuari i quines a càrrec del nu propietari (art. 561-12 CCC): per una banda es parla de despeses de conservació, manteniment, reparació ordinària i subministrament dels béns usufructuats, i per altra banda de despeses de reparacions extraordinàries.

El propietari material té les facultats de "posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva" (art. 556-6.1.a CCC), i entre aquestes facultats de gaudi està la de modificar i/o millorar el bé en qüestió (també en la part de la qual no és propietari), amb l'únic límit de no comprometre'n la subsistència, així com no deteriorar el bé en un 20% o més (art. 556-8.b CCC). Quant a les despeses derivades de les obres de millora que fa el propietari material voluntàriament, però, no es podrà exigir al propietari formal que se'n faci càrrec en proporció a la seva quota, doncs són obres que realitza el propietari material voluntàriament i unilateralment, i a més, perquè serà ell qui gaudirà d'aquestes millores, ja que té la possessió exclusiva del bé³⁵⁷.

Per altra banda, existeixen obres de millora que són obligatòries, com serien algunes que deriven de la propietat horitzontal, o d'altres que venen imposades per una autoritat competent. Per exemple, la LPH, modificada per la

³⁵⁵ En aquest sentit, veure FRANCO AVELLANAL, E. *Las obras de reparación y mejora en la Ley de arrendamientos urbanos*, Comares, Granada, 1990. pàg. 265-268; així com també a MATAMOROS MARTÍNEZ, R. "Alteraciones en el edificio", a SAN CRISTÓBAL REALES, S. (coord.) *Estudios sobre la propiedad horizontal*, cit., pàg. 317 a 344. pàg. 326 a 329. Pel que fa a la jurisprudència, veure, entre d'altres, la SAP La Rioja 15/7/2014 (JUR 2014\220781), en el seu FD 7, on estableix que: "*dentro de los gastos ordinarios se incluirían los que son precisos para atender la conservación y reparación periódica u ordinaria de las cosas y servicios comunes de los deterioros previsibles, razón por la cual su cuantía viene contemplada en el presupuesto anual de la comunidad; diferenciándose de los extraordinarios en que en tanto los ordinarios tienen su origen de forma habitual y periódica, satisfaciéndose con las cantidades consignadas en los presupuestos anuales de la comunidad, los segundos, los extraordinarios, se generan sin periodicidad, de forma esporádica e imprevisible, sufragándose mediante desembolsos objeto de acuerdo de recaudación especial*". En el mateix sentit, la SAP Múrcia 17/4/2006 (AC 2006\731), FD 3.

³⁵⁶ DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 351.

³⁵⁷ DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 350.

Llei 8/2012 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes³⁵⁸, estableix l'obligació de realitzar obres per facilitar l'accessibilitat, com la instal·lació de rampes o ascensors, en el cas que existeixin persones amb discapacitats o majors de 70 anys, quan així ho sol·liciti algun dels propietaris o vingui imposat per les Administracions Públiques (art. 10.1.b LPH). A Catalunya, l'art. 553-25 CCC, només exigeix una majoria simple per aprovar acords com els d'execució d'obres per suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, i també per l'execució d'obres necessàries per instal·lar infraestructures per millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles. Per altra banda, per exemple, existeixen les contribucions especials imposades per l'Administració, com pot ser la instal·lació d'enllumenat o la pavimentació del carrer³⁵⁹. En aquests casos, tot i ser obres de millora, aquestes són obligatòries, i per tant, el propietari formal també haurà de fer-se càrrec de les despeses, en la part que li correspongui segons la seva quota de propietari.

Recordem que el propietari material és qui té el dret de vot a les juntes de propietaris (art. 556-6.3 CCC), on entre d'altres aspectes es prenen acords sobre obres de reparació i també de millora (ex. instal·lació d'una piscina, plaques solars, d'un ascensor, etc.). En aquest cas, caldrà valorar si el fet que el propietari material hagi votat a favor o en contra de les millores pugui influir en la naturalesa de les obres, si es consideraran millores voluntàries (si vota a favor) o obligatòries (si vota en contra).

La participació del propietari formal en les despeses extraordinàries del bé poden justificar-se per tres raons principals:

1) el propietari formal participa de la menysvaloració del bé a l'igual que també participa de l'augment del valor d'aquest bé, a més són despeses associades a la propietat del bé, i ell n'és cotitular;

2) esdevindria una situació antieconòmica el fet que qui tingui una menor quota de propietat (ex. un 10 o 15%) hagi de respondre de la totalitat de les

³⁵⁸ Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. BOE 27 juny 2013, núm. 153.

³⁵⁹ Veure la consideració de les contribucions especials i altres tributs com a despeses o no al comentari de l'art. 556-7.c CCC *infra*.

despeses; podria fins i tot donar-se el cas que les despeses a abonar fossin més oneroses que la pròpia quota de propietat; i

3) Una bona manera de recuperar les despeses abonades per obres i millores de les que no pot gaudir sobre el bé, per part del propietari formal, es pot pactar la taxació o valoració del bé cada vegada que el propietari material faci ús del seu dret d'adquirir més quota de propietat. Per tant, s'ha d'evitar que, en els casos que s'hagi pactat una taxació del bé cada vegada que s'opti, el propietari material acabi pagant dues vegades pel mateix fet: pagar tota la despesa i pagar l'augment del valor del bé a causa de la despesa abonada pel propietari material.

Tot i que no ho menciona expressament l'article, no hi hauria cap inconvenient en què els dos propietaris (material i formal) pactessin un altre tipus de distribució de les despeses a assumir per cadascú, doncs cal recordar que aquesta legislació es crea amb un caràcter dispositiu (Preàmbul I de la pròpia Llei), seguint el principi de llibertat civil regulat a l'art. 111-6 CCC; i el fet de modificar aquest repartiment de despeses no modifica l'essència de la figura, doncs no afecta al fet que existeixi una comunitat, ni afecta al dret inherent del propietari material d'anar adquirint quotes de propietat ni tampoc a les àmplies facultats dominicals d'aquest propietari material³⁶⁰. Per aquest mateix principi també es poden pactar límits a l'hora de realitzar modificacions o millores al bé objecte de la propietat compartida.

Per altra banda, cal posar en relació aquest apartat amb l'últim apartat de l'article següent, l'art. 556-7.c CCC. Aquest estableix com a obligació per al propietari material satisfer les "despeses i impostos vinculats a la propietat del bé", sense realitzar l'especificació de despeses ordinàries i extraordinàries que sí que es contempla a l'art. 556-6.4 CCC. La compatibilitat entre aquests dos articles es tracta *infra*.

Finalment, sobta el fet que aquest apartat quart es troba situat a l'article de "facultats del propietari material", doncs del que es parla és d'obligacions, tant del propietari material com del formal. En conseqüència, tindria més sentit

³⁶⁰ Aquest tema es torna a tractar al comentari de l'article 556-7 CCC.

que aquest apartat quart es traslladés a l'article 556-7 CCC, el qual es refereix a les obligacions del propietari material, i concretament, combinat amb l'actual apartat c). D'aquesta manera, es podria concretar la terminologia de "despeses" en general que apareix en aquest apartat, modificació que harmonitzaria l'actual diferència³⁶¹ entre l'art. 556-6.4 i 556-7.c) CCC respecte de les despeses a satisfer pel propietari material.

3. Conclusions

Aquest article enumera les facultats del propietari material. Una de les finalitats d'aquesta institució és que el propietari material pugui actuar com a propietari (absolut), tot i tractar-se d'una situació de comunitat.

Per això, el legislador li atorga la possessió, ús i gaudi exclusius del bé, i a més, actua com a únic propietari (té tots i drets i les obligacions) davant de l'eventual incorporació del bé a una propietat horitzontal.

De les despeses, en canvi, només es fa càrrec de manera exclusiva de les ordinàries, les pròpies de la conservació i manteniment de la cosa. En canvi, les extraordinàries es reparteixen entre els dos propietaris (formal i material) atenent a la seva quota de propietat, doncs s'ha de tenir present que el propietari formal també té un interès directe sobre el valor del bé i que, eventualment, pot recuperar valorant l'immoble cada vegada que el propietari material adquireixi més quota.

Els actes de rigorós domini venen limitats per la prohibició de comprometre la subsistència del bé (pot pactar-se en contrari) i per la necessitat del consentiment del propietari formal per a dividir el bé, sempre i quan aquesta divisió no impliqui l'extinció de la PC (acció de divisió com a element de tipificació d'aquesta figura).

Pel que fa a la facultat de disposició, aquesta només es permet en la quota de la qual és propietari, i tenint present els drets de tanteig i retracte en els casos d'alienacions oneroses (si no es pacta en contrari).

³⁶¹ Veure comentari a l'article 556-7 CCC, *infra*.

4. Clàusules tipus al contracte

- a) Quant al dret d'ús i gaudi del propietari material: "El propietari té les facultats de possessió, ús i gaudi del bé en exclusiva, amb el límit de no comprometre'n la subsistència". "El propietari material té el deure de no deixar que el bé es deteriori en un 20% o més".
- b) Quant a la facultat de disposició del propietari formal: "Tant el propietari material com el propietari formal tenen el dret d'alienar i sotmetre a gravamen la seva quota de propietat, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte establerts a la clàusula XX del contracte".
- c) Quant al dret d'adquirir quota de manera gradual per part del propietari material, veure clàusules establertes al comentari dels arts. 556-1 i 556-3 CCC.
- d) Quant a la possibilitat de dividir el bé: "És necessari el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. Aquesta divisió no pot comportar, en cap cas, l'extinció de la propietat compartida". "L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària".
- e) Quant als drets i obligacions en una PH: "El propietari material és l'únic amb tots els drets i l'únic que respon de tots els deures davant la comunitat de veïns, sens perjudici de la posterior relació entre els dos propietaris dins el règim de propietat compartida, amb els seus respectius drets i deures".
- f) Quant a la distribució del pagament de despeses:
 - a. "Les despeses generals per a l'adequat manteniment i conservació i totes les altres derivades de l'ús del [identificació del bé] són a càrrec del propietari material. Les despeses extraordinàries i les d'execució d'obres d'instal·lacions es repartiran en funció de la quota de propietat de cada propietari".
 - b. "Totes les despeses derivades d'obres realitzades pel propietari material de manera unilateral i voluntària i que tinguin com a únic

objectiu la millora del bé, aniran a càrrec exclusiu del propietari material”.

- c. “El propietari formal no haurà de contribuir al pagament d’obres de millora aprovades per junta de propietaris on el propietari material hagi votat a favor. Sí que ho haurà de fer en el cas que el propietari material hagi votat en contra”.
- g) Taxació del bé en el moment d’optar: “Cada vegada que el propietari material exerceixi el seu dret d’adquisició de quota de propietat, el bé serà taxat, i el preu d’adquisició s’actualitzarà d’acord al resultat obtingut de la nova valoració”.

ART. 556-7. OBLIGACIONS DEL PROPIETARI MATERIAL

El propietari material té les obligacions següents:

a) Pagar el preu d'adquisició de les quotes, si escau.

b) Satisfer la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c, l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota.

c) Satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.

1. Antecedents

La forma i contingut del text actualment vigent és el que sorgeix del text resultant de la Subcomissió de Drets Reals, ja que la redacció inicial de l'article (WP7) incorporava més contingut quant a obligacions.

Algunes s'han incorporat a altres articles o s'han eliminat per quedar implícites en altres articles. Del primer grup, és el cas de: l'obligació de mantenir l'immoble en bon estat i no alterar la seva substància ni elements estructurals (ara a l'art. 556-6.1.a CCC, tot i que han variat alguns conceptes), el d'adquirir més quota en cas d'haver-se pactat expressament (actual art. 556-11.1.d CCC, que preveu l'extinció de la PC en cas de no complir amb els drets d'adquisició acordats), i el fet que el pagament de la renda (actual contraprestació dinerària) quedi garantida per la quota de la que era propietari el nou propietari, actual propietari material (actual art. 556-9.1 CCC). Per altra banda, l'obligació d'una adquisició inicial d'almenys un 25% de l'immoble ha quedat suprimit, tot i que es conserva a l'Exposició de Motius com a exemple pedagògic, i l'obligació de que les successives quotes adquirides siguin d'almenys un 10%, s'ha conservat com a mesura subsidiària que s'aplica a falta de pacte (actual art. 556-4.2.b CCC).

Pel que fa a l'últim apartat referent a les despeses, aquest ha sofert canvis significatius. En un inici (WP7), es preveia que el nou propietari (propietari material) estava obligat a abonar totes les despeses derivades de l'ús de l'immoble, mentre que de les derivades del domini només en responia atenent a la seva quota de propietat. Aquest redactat es modifica pel text de la Subcomissió de 21-12-2012, on s'estableix que el propietari útil (material) ha de

satisfer totes les despeses i impostos (per tant separa aquests dos conceptes) vinculats a la “possessió, a l’ús i al gaudi del bé”, llevat que es pacti una altra cosa. I finalment, la Llei 19/2015 realitza dues modificacions: la primera és la substitució dels termes “possessió, ús i gaudi” pel de “propietat”, a fi d’aclarir quines despeses i impostos s’està parlant; i la segona, l’eliminació de la clàusula de “llevat que s’hagi pactat altrament”.

Les modificacions d’aquest últim apartat s’han de posar en relació a la incorporació de l’apartat quart de l’art. 556-6 CCC amb la Llei 19/2015, la qual separa les despeses ordinàries, que ha de sufragar el propietari material exclusivament, i les despeses extraordinàries, a abonar entre els dos propietaris atenent a les seves quotes de propietat.

La intenció originària del legislador era que el propietari material respongués de la totalitat de les despeses que es desprenien del bé. La justificació era doble:

1) per una banda, la PC és una figura que persegueix l’accés a la propietat absoluta (del propietari material) d’una manera gradual, que la fa més assequible, i per tant, el propietari formal està pensat per a que desenvolupi un paper passiu, desentenent-se pràcticament del bé, i preocupant-se únicament de cobrar la contraprestació econòmica;

2) i, per altra banda, seguint el principi *ubi emolumentum, ibi onus*, qui es beneficia i gaudeix d’una cosa, també ha de suportar les conseqüències negatives, en aquest cas les despeses i riscos que s’originen.

Aquesta voluntat primera, però, ha quedat desdibuixada per les modificacions tardanes de la Llei 19/2015, on al propietari formal se l’obliga a abonar part de les despeses extraordinàries, restant certa incertesa pel que fa a qui té l’obligació d’abonar els impostos en particular i els tributs en general.

2. Interpretació

Aquest article recull les obligacions principals que té el propietari material: pagar el preu d’adquisició de les quotes, satisfer la contraprestació dinerària per

la part de la que no és propietari i satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.

Aquest llistat no és *numerus clausus*, ja que al llarg de la normativa es mencionen altres obligacions, com la de no comprometre la subsistència del bé (art. 556-6.1.a CCC) o la de no depreciar el bé en més d'un 20% (acció de protecció del propietari formal a l'art. 556-8.b CCC), i també l'obligació, tot i que pactable en contrari contractualment, de respectar els drets de tanteig i retracte de l'altre part en alienacions oneroses.

2.1. Adquisició de quotes de propietat

Un dels elements de tipificació de la PC és el dret d'adquisició gradual de la propietat per part del propietari material. Dret del qual es deriva l'obligació de pagar el preu d'aquesta quota al propietari formal cada vegada que s'exerceix. Pel que fa a les condicions i als requisits de l'exercici d'aquest dret d'adquisició preferent, aquests es pacten entre les parts en el títol de constitució, i en el cas que no es pacti, les quotes que es vagin adquirint successivament han de suposar com a mínim un 10% del total de la propietat (art. 556-4.2.b CCC). És important pactar sobretot els criteris que s'utilitzaran a l'hora de calcular el preu de les quotes successives, doncs el valor del bé pot augmentar o disminuir al llarg del període de durada d'aquesta situació de comunitat.

L'obligació de pagar el preu de l'adquisició no implica l'obligació d'haver d'adquirir quota; aquest és un dret que el propietari material té però, en principi, és decisió seva si exercir-lo o no. Aquest dret només es converteix en obligació quan així es pacti entre les parts en el títol de constitució, l'incompliment del qual pot portar a l'extinció de la PC (art. 556-11.d CCC). La falta d'exercici del dret d'adquisició quan no hi ha pacte només comportarà l'extinció de la PC quan venci el termini de durada de la institució pactat (pot ser fins a 99 anys) i, a falta de pacte, als 30 anys (arts. 556-4.3 i 556-11.1.c CCC).

2.2. Contraprestació dinerària

La segona obligació del propietari material és la del pagament de la contraprestació dinerària, la qual s'abona al propietari formal per tal de poder tenir la possessió, ús i gaudi exclusiu del bé objecte de la propietat compartida tot i no tenir la totalitat de la propietat³⁶². Aquesta contraprestació, si no s'estipula una altra cosa, variarà en funció de la quota que tingui cada propietari³⁶³, i per tant quan major sigui la quota de propietat del propietari material, menor serà la quantia de la contraprestació (art. 556-7.b CCC), doncs serà l'incentiu per al propietari material d'anar adquirint més quotes fins arribar al 100%.

No obstant, pot pactar-se l'exclusió d'aquesta contraprestació dinerària. L'art. 556-4.2.c CCC estableix expressament l'articulat "si n'hi ha", fet que referma la idea que aquesta contraprestació pot no existir. Malgrat això, la funció de la contraprestació econòmica és la de justificar l'ús i gaudi exclusiu del bé per part del propietari material i, per tant, el pacte que l'exclou s'ha d'entendre com una renúncia del propietari formal a aquesta contraprestació, tot i deixar al propietari material usar i gaudir el bé en exclusiva (el que sí és essencial en la figura).

Tot i que tècnicament la contraprestació dinerària no ha d'implicar necessàriament un pagament periòdic, el legislador la planteja com a tal, guardant certa similitud amb la renda que paga un llogater³⁶⁴, tot i que això no implica que ens trobem davant d'un arrendament urbà ni que la seva normativa s'apliqui subsidiàriament (art. 556-3 CCC estableix com a normativa subsidiària les normes relatives a la comunitat ordinària indivisa i els drets d'adquisició).

La quantia d'aquesta contraprestació i els criteris per a la seva actualització s'han de pactar al títol de constitució, per tant queden totalment a la lliure voluntat de les parts. No és el cas de la PC que es constitueixi sobre un

³⁶² NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 796.

³⁶³ DEL POZO CARRASCOSA, P.; VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed, cit. pàg. 348.

³⁶⁴ Veure més en detall la naturalesa d'aquest pagament i de les figures afins al comentari de l'art. 556-4 CCC.

habitatge de protecció oficial; en aquests casos, la contraprestació es calcularà aplicant la renda màxima que li correspondria com a habitatge de protecció oficial de lloguer i a la totalitat de l'habitatge, i agafant el percentatge que correspon a la part no transmesa (art. 54.3 PDH)³⁶⁵. Tot i la llibertat de pactar la quantia, la intenció del legislador, clarament reflectida en el propi art. 556-7.c CCC, és que aquesta contraprestació vagi disminuint a mesura que el propietari material vagi adquirint més quota de propietat. Precisament així es regula per aquells casos en que el títol de constitució no especifica quins seran els criteris d'actualització.

En el cas que el propietari material alieni la seva quota i no li comuniqui el canvi de titularitat al propietari formal, el primer serà responsable solidari del pagament d'aquesta contraprestació dinerària fins que no es produeixi tal comunicació (art. 556-9 CCC).

2.3. Despeses i impostos

Per últim, el propietari material té l'obligació de fer-se càrrec de les despeses i de tots els impostos vinculats a la propietat del bé³⁶⁶. Aquest article s'ha d'interpretar conjuntament amb l'últim apartat de l'article anterior (art. 556-6.4 CCC): tot i que l'art. 556-7.c CCC parla de despeses de la propietat en general, s'ha de tenir present la posterior incorporació *in extremis* de l'apartat 4 de l'art. 556-6 CCC, el qual entra més en detall en el repartiment de les despeses, distingint entre ordinàries i extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions. De les primeres se'n farà càrrec el propietari material únicament; en canvi, les segones es reparteixen entre propietari material i propietari formal atenent a les seves respectives quotes de propietat³⁶⁷. A mode d'exemple, les derrames d'una comunitat (despeses extraordinàries que s'aproven especialment per a obres puntuals, que no deriven de l'ús ordinari, i per tant, no es contempen a la quota de comunitat) arts. 553-44 i 553-45 CCC són

³⁶⁵ Veure comentari de les tinences intermèdies dins del Pla pel dret a l'habitatge, *infra*.

³⁶⁶ Per veure en detall quins són tots els impostos dels quals s'ha de fer càrrec el propietari material, veure *infra* el capítol sobre tributació.

³⁶⁷ Veure la distribució de despeses en detall al comentari de l'art. 556-6 CCC, *supra*.

despeses que deriven de la propietat, però són extraordinàries, ja que responen a casos esporàdics i no previstos; per tant, en respondran el propietari material i el formal atenent a les seves quotes de propietat (tot i que propietari material sigui el que respongui davant la comunitat, atenent a l'art. 556-6.3 CCC).

Quant als impostos, no queda tan clar si també entrarien dins d'aquest art. 556-6.4 CCC. Mentre la primera redacció de l'art. 556-7.c CCC parlava únicament de despeses, el text resultant de la Comissió de Codificació de 21-12-2012 va distingir entre despeses i impostos. Aquesta separació, però, no es reflecteix a l'art. 556-6.4 CCC incorporat per la Llei 19/2015. Per tant, sorgeixen dubtes sobre si la intenció del legislador ha estat la d'excloure la separació dels impostos per a que no es regeixin per la norma de l'art. 556-6.4 CCC o si en canvi, sí que s'haurien d'incloure per tractar-se, al cap i a la fi, de despeses. Per altre banda, els impostos són una classe de tributs, però n'hi ha dos més: la taxa i la contribució especial (art. 2.2 LGT). Entrarien aquests inclosos dins del concepte de despeses, o s'hauria de replantejar l'articulat de l'art. 556-7.c CCC i substituir "impostos" per "tributs"?

Com que la normativa fiscal no classifica els impostos (i altres tributs) en ordinaris i extraordinaris de la mateixa manera que es fa en la legislació civil en despeses (depenent de si deriven de l'ús ordinari del bé o si són fets esporàdics i extraordinaris), una interpretació que va amb la línia de l'objectiu perseguit per l'art. 556-6.4 CCC (exigir la contribució del propietari formal en algunes despeses del bé) és la de vincular l'impost³⁶⁸ (o els tributs) amb el supòsit de fet que el causa³⁶⁹, i veure la naturalesa d'aquest fet (veure si és despesa ordinària o extraordinària) per donar-li aquesta mateixa classificació al tribut; és a dir, es vincula el tribut a l'actuació que el genera. A mode d'exemple:

³⁶⁸ Només els impostos en el cas que les taxes i les contribucions especials s'interpretin ja com a despeses extraordinàries segons l'art. 556-6.4 CCC; en el cas que amb el terme "impost" es vulgui incorporar taxes i contribucions especials (o en el cas que es canviés la nomenclatura de l'art. 556-7.c CCC, mencionant "tributs" en comptes d' "impost"), aquesta interpretació aquí exposada faria referència als tres tributs.

³⁶⁹ L'art. 2.1 LGT estableix que "*Los tributos son los ingresos públicos que consisten en prestaciones pecuniarias exigidas por una Administración pública como consecuencia de la realización del supuesto de hecho al que la ley vincula el deber de contribuir, con el fin primordial de obtener los ingresos necesarios para el sostenimiento de los gastos públicos*".

- a) **Impost** sobre construccions, instal·lacions i obres (art. 101-103 LRHL³⁷⁰): són subjectes passius d'aquest impost “*els propietaris de la construcció, instal·lació o obra, encara que no ho siguin de l'immoble sobre el qual es fa. Hom considera propietari de la construcció, instal·lació o obra qui assumeix la despesa de realitzar-les.*” (art. 101 LRHL). En aquest cas, el propietari material és el que, segons definició tributària, se li exigirà el pagament de l'impost, ja que és l'encarregat de dur a terme les obres al bé. En aquest punt cal valorar si les obres o reparacions a realitzar conformen despeses ordinàries o si són extraordinàries. En el segon cas, el propietari material podrà reclamar al propietari formal la part de l'impost que li pertoca en funció de la seva quota de propietat.
- b) **Contribució especial** per col·locació d'enllumenat al carrer: en aquests casos, si es tracta de millores que fan augmentar el valor del bé però que no són voluntàries del propietari material sinó que vénen imposades per una autoritat competent³⁷¹, de manera que els propietaris hauran d'abonar aquest import en proporció a les seves quotes.
- c) **Taxa** per ús d'espai públic per situar una terrassa: es pot donar el cas que el bé en propietat compartida sigui un local, i que el propietari material decideixi col·locar una terrassa per poder servir a l'exterior. En aquest cas, estem davant d'una millora del bé, la qual és totalment voluntària i, per tant, la taxa que va associada a l'ús d'aquest espai públic l'haurà d'abonar el propietari material de manera exclusiva.

Per tal d'evitar conflictes en els casos de qui ha d'abonar les despeses i els tributs, és convenient pactar aquests aspectes en una clàusula del contracte.

Com a últim apunt, la Llei 19/2015 elimina l'articulat “llevat que s'hagi pactat altrament”, el qual deixava clara la possibilitat de que els propietaris (formal i material) poguessin pactar un altre repartiment de l'obligació de pagar

³⁷⁰ RDL 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. BOE 9 març 2004, núm. 59.

³⁷¹ Veure la discussió sobre millores obligatòries al comentari de l'art. 556-6 CCC.

despeses i impostos. Aquesta eliminació no té conseqüències pràctiques però, ja que les parts poden pactar un altre repartiment de pagament de despeses i impostos atenent al caràcter dispositiu de les normes d'aquesta llei (art. 111-6 CCC), mencionat expressament en l'exposició de motius.

3. Conclusions

L'art. 556-7 CCC enumera les obligacions principals del propietari material. Aquest llistat però, no és *numerus clausus*: a part de les obligacions que es desprenen de la pròpia normativa, també se'n poden pactar d'altres, com la de no comprometre la subsistència del bé o la de respectar els drets de tanteig i retracte del propietari formal en alienacions oneroses. A part d'existir aquesta possibilitat d'augmentar les obligacions enumerades en aquest article, res no impedeix que les que sí que se'n preveuen expressament puguin no ser-ho si es pacten en contrari.

Algunes de les obligacions previstes sorgeixen de la idea de veure el propietari material com a propietari útil del bé, com seria el pagament de les despeses i els impostos. D'altres, sorgeixen precisament per permetre que aquest pugui tenir la possessió, ús i gaudi de tot el bé: compensar al propietari formal per no poder gaudir de la part del bé que és propietari, rebent a canvi una contraprestació dinerària. Aquesta es preveu que vagi disminuint a mesura que s'adquireix quota de propietat, precisament per fomentar aquesta total adquisició del bé. Finalment, el dret irrenunciable i inalienable d'adquisició de més quota es converteix en obligació en el moment que es pacten unes condicions i terminis d'adquisició, els quals, si no es compleixen, poden portar a l'extinció de la propietat compartida.

4. Clàusules tipus al contracte

1. Quant al pagament del preu d'adquisició de les quotes: "El propietari material es compromet a adquirir XX% de quota de titularitat cada XX anys, fins a obtenir-ne el 100% [es poden establir diferents % de quotes

i diferents períodes], atenent als criteris establerts a la clàusula XX d'aquest contracte pel que fa a la determinació del preu d'adquisició de cada una de les quotes. L'incompliment d'una [o les que es pactin] d'aquestes adquisicions comportarà l'extinció de la propietat compartida". A més d'aquesta clàusula més general, veure les clàusules tipus establertes en el comentari de l'art. 556-4 CCC.

2. Quant a satisfer la contraprestació dinerària: "El propietari material està obligat a abonar la quantitat de XX €/mes en qualitat de contraprestació dinerària, entre el dia 1 i el dia 7 de cada mes, i per mitjà de [mitjà de pagament]. Aquesta quantitat pot ser actualitzada anualment en funció del que s'estableix a la clàusula XX d'aquest contracte". A més d'aquesta clàusula més general, veure les clàusules tipus establertes en el comentari de l'art. 556-9 CCC.
3. Quant a satisfacció de despeses, veure clàusules tipus del comentari de l'art. 556-6 CCC.
4. Quant a pagament de tributs: "El pagament de tributs (impostos, contribucions especials i taxes) es posarà en relació a l'actuació/supòsit de fet que els crea: el propietari formal només se'n farà càrrec, i de manera proporcional a la seva quota, en els casos que derivin de situacions extraordinàries (quan es vinculin amb despeses extraordinàries)". "En cap cas es farà càrrec el propietari formal dels tributs que derivin d'obres de millora voluntàries ni tampoc els que estiguin directament vinculats amb la propietat del bé".

ART. 556-8. FACULTATS DEL PROPIETARI FORMAL

El propietari formal té, entre d'altres, les facultats següents:

a) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, i també disposar-ne per causa de mort, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material.

b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o se'n compromet la subsistència. El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat. Si se li nega l'accés o si, després d'haver-hi accedit, es comprova que la subsistència del bé està afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar.

1. Antecedents

La primera redacció d'aquest article (WP7) incloïa tant drets com deures del propietari original (actual propietari formal). Com a obligacions, establia la de respectar l'ús i el gaudi de l'immoble al nou propietari (actual propietari material), així com l'obligació de contribuir a les despeses atenent a la seva quota de propietat (distribució de responsabilitat de sufragar despeses que ja hem vist que ha variat a la redacció definitiva de la Llei 19/2015).

La versió del WP7 també donava la possibilitat al propietari original (actual propietari formal) de reparar a costa d'ell el bé; alternativament, a poder instar que ho reperi el propietari material. A més, contemplava expressament l'existència de subrogació de l'adquirent en la condició de propietari original (formal) en el cas que aquest últim alienés la seva quota, fent especial menció en que succeeix el mateix en cas d'alienació forçosa de la quota del propietari original (formal).

El format i contingut actual de l'article prové en gran part del text resultant de la Comissió de Codificació de 21-12-2012. Amb la Llei 19/2015 però, s'elimina la necessitat d'existència de culpa o dol per exigir al propietari material que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció. A nivell de termes, es canvia "depreciar" per "deteriorar". I, finalment, s'afegeix l'última part de l'apartat b, la qual faculta al propietari formal a accedir a l'immoble per tal de

comprovar-ne el seu estat i també a sol·licitar judicialment mesures cautelars davant la negativa d'accés del propietari material o davant la comprovació de que la subsistència de l'immoble es troba afectada.

2. Interpretació

L'art. 556-8 CCC enumera les facultats del propietari formal. No són *numerus clausus*, ja que l'article parla d'"entre altres" facultats. Per tant, seran facultats del propietari formal també les que es pactin entre les parts, i les que estableixi la pròpia legislació al llarg del seu articulat, com per exemple, la facultat d'exigir el pagament de la contraprestació dinerària al propietari material (art. 556-7 i 556-9 CCC) i també el preu dels les adquisicions successives quan el dret d'opció s'hagi pactat en uns terminis i condicions determinades al títol de constitució (art. 556-4.2.b i 556-7 CCC). En aquest article es regula expressament una facultat que el propietari formal té sobre la seva quota de propietat, i una altra és respecte del bé a nivell físic/material.

2.1. Facultat de disposició

El propietari formal gaudeix de la completa disposició, *inter vivos* i *mortis causa*, de la seva quota de propietat sobre el bé objecte de PC; la mateixa facultat que se li atorga al propietari material conforme a la seva quota (art. 556-6.1.b CCC). En aquest cas, també estan presents els drets de tanteig i retracte a favor del propietari material, llevat que es pacti altrament; és més, en aquest cas l'article ho menciona expressament (art. 556-8.a CCC).

A diferència del propietari material però, el propietari formal no té l'obligació legal general de comunicar l'acte de disposició al propietari material, llevat dels casos en que actuïn els drets de tanteig i retracte si no es pacten en contrari. Aquest fet reforça la idea ja comentada de que l'absència de comunicació no afecta a la validesa de l'acte. L'obligació de comunicació al propietari material es preveu, però, en es casos d'alienació de la quota: mentre el propietari formal no comuniqui el canvi de titularitat, seran vàlids i eficaços els

pagaments de la contraprestació econòmica i les notificacions fetes a l'antic propietari formal (art. 556-9.4 CCC).

Un aspecte a destacar és que mentre l'apartat de la facultat de disposició de la quota del propietari formal (art. 556-8.a CCC) contempla expressament el límit dels drets de tanteig i retracte a favor del propietari material, no ho fa l'art. 556-6.1.b CCC, referent a aquesta mateixa facultat de disposició però per part del propietari material. L'Avantprojecte de Llei de 7-2-2014 va eliminar aquesta menció expressa, que sí que es preveia des de la primera redacció de la normativa (WP7). A la pràctica, aquestes modificacions no tenen gaires efectes, doncs la pròpia legislació estableix a l'art. 556-10 CCC aquests drets de tanteig i retracte en alienacions a títol oneros de qualsevol dels propietaris. Tot i així, i per tal d'harmonitzar el text, creiem indicat eliminar el redactat de "sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material" de l'art. 556-8.a CCC, ja que aquesta obligació ja s'estableix expressament a l'art. 556-10 CCC.

2.2. Obres de reparació i reconstrucció

2.2.1. Acció de protecció del propietari formal

La llei atorga una acció de protecció al propietari formal davant de les actuacions (o falta d'aquestes) del propietari material que puguin causar un deteriorament substancial del bé i, per tant, una disminució del valor d'aquest.

El legislador pretén protegir l'interès del propietari formal sobre el bé: el deteriorament del bé afecta negativament al valor de la quota de propietat del propietari formal i al valor del bé si se l'acaba adjudicant tot (ex. a través de pacte entre les parts³⁷² o per mitjà dels drets de tanteig i retracte que la llei els atorga); com també pot afectar, depenent de com s'hagi pactat, a la contraprestació econòmica que aquest pot exigir i a les quantitats a pagar en les adquisicions successives de quota de propietat per part del propietari material. Naturalment, aquesta facultat del propietari formal d'actuar per impedir el deteriorament del bé també pot pactar-se en contrari. A més, aquest poder no

³⁷² Es pot pactar escalar cap avall (*staircasing down*). Veure comentari *supra* de l'Exposició de Motius i també de l'art. 556-4 CCC.

afecta a una possible acció per danys i perjudicis del propietari formal contra el propietari material, si el primer veu lesionat el seu patrimoni o persona per les actuacions negligents i doloses del segon.

Aquest apartat, per tant, faculta al propietari formal per exigir al propietari material que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en el cas que el bé es deteriori un 20% o més, o en el cas que es posi en risc la seva subsistència. Per obres de reparació s'entén aquelles que tenen per objecte tornar la cosa a l'estat que tenia abans de sofrir una alteració o degradació; per tant, per a que es produeixin obres de reparació primer és necessari que s'hagi produït una alteració o degradació (diferència principal entre reparació i conservació)³⁷³. En canvi, la reconstrucció és un concepte més ampli que la reparació, comporta obres de major envergadura i importància. En la legislació d'arrendaments urbans, per exemple, el terme reconstrucció es vincula en situacions de ruïna dels edificis³⁷⁴. En aquest sentit, es consideren obres de reconstrucció quan aquestes superen el 50% del valor real de l'immoble (ho vinculen a l'art. 118 LAU 1964)³⁷⁵; quan la part destruïda és major que la part útil del bé.

A diferència del que es preveia en el Projecte de Llei, no s'exigeix una actitud dolosa o culposa del propietari material³⁷⁶; per tant, també s'han de considerar els casos fortuïts o de força major. En aquest punt es pot interpretar que el legislador vol donar més protecció a l'interès del propietari formal, a diferència del que passa en la propietat temporal³⁷⁷, doncs en la propietat

³⁷³ FRANCOS AVELLANAL, E. *Las obras de reparación y mejora en la Ley de arrendamientos urbanos*, cit. pàg. 36. En aquesta mateixa obra i en aquest mateix sentit, conclou que "*las obras de reparación pueden ser consecuencia de la no realización de obras de conservación*", pàg. 50.

³⁷⁴ STS 5/1/2006 (RJ 2006\131) FD 5 i STS 16/7/2008 (RJ 2008\4379) FD 2.

³⁷⁵ FRANCOS AVELLANAL, E. *Las obras de reparación y mejora en la Ley de arrendamientos urbanos*, cit. pàg. 38.

³⁷⁶ Aquest element essencial a l'hora de poder exigir la reparació o reconstrucció del bé s'ha eliminat en la Llei 19/2015, però només en el cas de propietat compartida. En la propietat temporal, en canvi, aquesta exigència del factor de dol o culpa del propietari temporal s'ha conservat (art. 547-7 CCC).

³⁷⁷ En la propietat temporal, el titular successiu no pot influir de cap manera en la titularitat del propietari temporal, que és l'únic propietari del bé, i per això el legislador només permet al primer actuar en cas de ruïna del bé (deteriorament de més del 50%) i només en el cas de culpa o dol del propietari temporal (art. 547-7.3 CCC).

compartida concorren dues titularitats, i per tant, el propietari formal té una quota de propietat, la qual també cal protegir.

En conclusió, el fet que se li exigeixi realitzar les obres de reparació al propietari material respon a dos motius: el primer és que el propietari formal no té dret de possessió, ús i gaudi del bé, facultats que corresponen exclusivament al propietari material, i per tant, el primer és l'únic facultat per poder realitzar aquest tipus d'actuació³⁷⁸; el segon motiu és que el propietari formal té un interès sobre el bé, i per tant, se li han de donar mecanismes de protecció per a que pugui actuar d'alguna forma en el cas que el bé perdi valor i el propietari material no faci res per evitar-ho.

En el cas que el bé s'arribi a deteriorar en un 20% (o se'n comprometi la subsistència), el propietari formal pot reclamar al propietari material que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció necessàries. En aquest punt, s'ha de valorar com s'ha arribat al deteriorament:

- a) Si la causa del deteriorament es pot atribuir al propietari formal. Així, es pot donar el cas en que una vegada el propietari material li comunicui que són necessàries unes obres considerades despeses extraordinàries, aquest no aboni la part que li pertoca, i per tant, no es duguin a terme les obres. En arrendaments urbans, si l'arrendatari detecta despeses de manteniment o conservació, de les quals s'ha de fer càrrec el propietari, i aquest no compleix amb la seva obligació, el segon respondrà de les reparacions no fetes i també de tots els altres danys causats arrel del de no fer les reparacions que li pertocaven (arts. 21.1 i 21.3 LAU). Seguint aquest raonament, en aquest cas, el propietari formal no pot exigir al propietari material que es faci càrrec de les obres.
- b) Si la causa del deteriorament s'atribueix al dol o la negligència del propietari material. Al propietari material se li exigeix una diligència de

³⁷⁸ El mateix succeeix en el cas d'una propietat horitzontal. Quan el propietari d'un element privatiu no compleix amb la seva obligació de manteniment i conservació d'aquest element, el que es pot exercir és una acció judicial per a que el propietari efectuï les reparacions o el manteniment necessaris de l'element privatiu (art. 553-38 CCC). FUENTES-LOJO LASTRES, A. *Comentarios a la normativa de Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios, problemática y jurisprudencia*, Bosch Editor, Barcelona, 2010. pàg. 342.

conservació del bé, el qual no pot romandre inactiu davant del deteriorament del bé. Davant dels casos en que el bé es deteriora per un acte o omissió atribuïble al propietari material (ex. realitzar una actuació que deteriori el bé o en comprometi la subsistència, no realitzar les reparacions necessàries per conservar i mantenir el bé per tal que no es deteriori en un 20%, no avisar de les reparacions extraordinàries necessàries al propietari formal, o no realitzar les obres, o pagar la seva part, extraordinàries quan propietari formal ja ha abonat la seva part, etc.), aquest respondrà de manera exclusiva de les reparacions a realitzar.

- c) Si la causa prové de cas fortuït o de força major: goteres, obsolescència, inundacions, raigs, etc.³⁷⁹, els dos propietaris respondran de les despeses en proporció a les seves quotes de propietat (sempre que es considerin despeses extraordinàries); si el pèrit que avalua el deteriorament del bé considera que part d'aquest correspon a despeses ordinàries, aquestes aniran a càrrec del propietari material (art. 556-6.4 CCC).

2.2.2. Deteriorament i subsistència del bé

La causa que permet al propietari formal exigir al propietari material que realitzi obres de reparació o reconstrucció sobre el bé són dues alternatives: 1) el deteriorament d'un 20% del bé o 2) comprometre la subsistència del bé.

Les redaccions anteriors d'aquest precepte parlaven de depreciar, en comptes de deteriorar. Com s'ha comentat *supra*, (comentari a l'art. 547-7 CCC), si ens atenem a les definicions d'aquests dos termes, "depreciar" inclou una pèrdua de valor de l'objecte, el qual pot ser tan intern o material com extern (ex. valor del bé al mercat). En canvi, deteriorar es refereix a una alteració o degradació a nivell material. Per tant, la nomenclatura actual permet excloure causes externes al bé (extrínseques), les quals queden fora del control dels

³⁷⁹ Art. 1105 CC. Veure STS 5/11/1993 (RJ 1993\8970) FD 2 i SAP Sevilla 7/3/2006 (JUR 2006\243533) FD 3. També, per exemple, en els casos d'usdefruit, l'usufructuari no respon dels danys ocasionats a la cosa si es demostra la concurrència de força major tal com es defineix a l'art. 1105 CC, STS 11/11/1995 (RJ 1995\8119) FD 2.

propietaris també, com són el mercat o la revaloració de la zona on se situa un bé immoble³⁸⁰. Un deteriorament del bé normalment comporta una depreciació d'aquest, però un bé pot depreciar-se sense que hi hagi hagut un deteriorament d'aquest bé.

Pel que fa al tant per cent de deteriorament exigít per a poder reclamar l'execució de reparacions, aquest és d'un 20% mínim. En la PT, en canvi, aquest percentatge s'eleva al 50%. Aquesta diferència de percentatges es justifica en la diferent naturalesa jurídica d'aquestes institucions. En el cas de la PT parlem de propietat exclusiva, mentre que la PC no deixa de ser una situació de comunitat, on el propietari formal té un interès més directe sobre el bé (la seva quota de propietat, la contraprestació econòmica, etc.).

Troblem una referència al 20% en l'actualment derogat art. 5.3 LMH³⁸¹. Aquest contemplava que si *“por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia que haga desmerecer el precio del bien hipotecado el valor del mismo descende por debajo de la tasación inicial en más de un veinte por ciento, la institución financiera podrá exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes”*. S'ha de tenir present però, que la redacció actual de l'article ja no parla d'aquesta depreciació i, per tant, exclou els factors externs com el mercat, causa principal de la derogació d'aquest precepte, degut al pànic que va generar arrel de la crisi del 2007 i la sobrevinguda depreciació dels immobles³⁸².

El concepte de subsistència ja el trobem a l'art. 556-6.1.a CCC a l'hora de parlar dels límits d'ús i gaudi que té el propietari material. La primera redacció d'aquest art. 556-6 CCC parlava de no posar en perill *“la seguretat de l'immoble ni alterar els seus elements estructurals essencials”*. Aquesta regulació es recolzava principalment en les disposicions similars previstes a la Llei d'Arrendaments Urbans (art. 23.1) i la regulació de la propietat horitzontal, tant estatal (art. 7.1. LPH) com catalana (art. 553-36.1 CCC). El terme subsistència significa *“permanència, estabilitat i conservació de les coses”*. A falta d'una

³⁸⁰ Veure distinció que es fa entre “deteriorar” i “depreciar” al comentari de l'art. 547-7 CCC.

³⁸¹ Derogat per la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social. BOE 15 maig 2013, núm. 116.

³⁸² NASARRE AZNAR, S. “Los requisitos de los créditos y préstamos hipotecarios para poder participar en el mercado hipotecario (art. 2.3 Ley 41/2007)” cit. pàg. 433.

definició legal certa i determinada del que s'ha d'entendre per subsistència d'un bé, la valoració de quan una certa activitat posa en risc l'estructura i subsistència del bé és una qüestió que correspon als tribunals de justícia.

Per interpretar què implica el terme "subsistència" en el conjunt d'aquesta llei s'ha de tenir en compte la pròpia essència d'aquesta figura, la qual és la mínima restricció en l'exercici dels drets dominicals del propietari material, el qual és precisament el que diferencia aquesta institució d'altres com l'arrendament, el dret de superfície o l'usdefruit, on l'arrendatari, el superficiari i l'usufructuari tenen les facultats molt més reduïdes i moltes vegades depenen del consentiment del propietari. Per tant, la subsistència s'ha de relacionar amb la permanència o la pròpia existència del bé. Al propietari formal se li dona una facultat de protecció davant d'accions que puguin suposar la destrucció del bé, doncs aquesta destrucció o pèrdua implica l'extinció de la propietat compartida (art. 556-11.1.c CCC).

La subsistència del bé entesa com a existència d'aquest bé ve molt relacionada amb el concepte de ruïna. En el context dels béns immobles, l'art. 198 Decret Legislatiu 1/2010³⁸³, estableix els supòsits en que es considera que una construcció ha de ser declarada ruïnosa: 1) quan es necessiti una vertadera reconstrucció de l'edifici perquè els danys no són reparables tècnicament pels mitjans normals; 2) quan el cost de les obres de reparació necessàries per complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat és superior al 50% del que costaria la seva nova construcció i 3) quan s'han d'executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones però que no són autoritzables per l'ordenament urbanístic en vigor. En el mateix camp d'immobles, i en el context de la propietat horitzontal, l'art. 553-36 CCC estableix que les obres que pot realitzar el propietari en el seu element privatiu no poden disminuir la solidesa de l'edifici ni alterar la composició o l'aspecte exterior del conjunt. Podria interpretar-se la solidesa de l'edifici com a subsistència del bé immoble; prohibir fer modificacions que siguin perjudicials per a l'edifici, i per perjudicis s'ha d'entendre tot deteriorament, detriment o

³⁸³ Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC 5 agost 2010, núm. 5686.

crebant que afecti a la capacitat resistent de l'edifici³⁸⁴.

La jurisprudència fa una distinció entre ruïna física i ruïna funcional. La física seguiria el que s'ha exposat fins ara amb el TRLU i el CCC per propietat horitzontal, aspectes que afecten al valor físic de la solidesa del bé³⁸⁵. En canvi, la ruïna funcional apareix quan els defectes en el bé tenen tal gravetat que fan “*inútil o impropia la cosa para su finalidad*”³⁸⁶.

Per la seva banda, en l'usdefruit, l'usufructuari té l'obligació de guardar la forma i la substància del bé (principi del *salva rerum substantia*), i aquesta obligació de conservació de la substància s'entén, a nivell jurisprudencial, com la “*prohibición de destruirla o consumirla parcial o totalmente extendiéndose a aquellos actos que destruyan o alteren condiciones no sustanciales de la cosa, que primordialmente se haya tenido en cuenta al constituir el usufructo*”³⁸⁷.

De totes maneres, i com ja s'ha mencionat, seran els tribunals els que acabaran delimitant el concepte de subsistència com a límit a les facultats de gaudi del propietari material i com a acció atorgada al propietari formal per protegir el seus interessos econòmics.

2.2.3. Accés del propietari material a l'immoble

En el cas que el bé objecte de la PC sigui un immoble, aquest article faculta expressament al propietari formal a poder accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat, i en cas de que se li negui l'accés o una vegada dins comprova que la subsistència de l'immoble està afectat, aquest pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar.

³⁸⁴ FUENTES-LOJO LASTRES, A. *Comentarios a la normativa de Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios, problemática y jurisprudencia*, cit. pàg. 320.

³⁸⁵ STS 20/12/2006 (RJ 2006\8226) FD 2 i STS 15/11/2005 (RJ 2005\7631) FD 3, que, a més, distingeix entre ruïna física –“ *hipótesis de derrumbamiento total o parcial*”- i ruïna potencial –“ *peligro de derrumbamiento o deterioro progresivo*”-.

³⁸⁶ STS 15/11/2005 (RJ 2005\7631) FD 3. En aquest sentit també, la STS 15/2/2006 (RJ 2006\640) quan al FD 4 parla de defectes que “*se dan en tal extensión que la vivienda no resulta apta para ser vivida, ni el local o la misma adecuados para el fin o fines respecto a los que debían ser aptos y para los que se ha efectuado su construcción*”.

³⁸⁷ SAP Pontevedra 14/5/1996 (AC 1996\937) FD 1.

S'ha de tenir present, però, que ens els casos que l'immoble conformi el domicili d'algú (ja sigui el propietari material o algú que tingui el dret d'ús), el propietari formal necessita el consentiment del titular o, a falta d'aquest consentiment, una ordre judicial per poder entrar a l'habitatge. L'art. 18.1 CE garanteix el dret a la intimitat personal i familiar, i el 18.2 CE declara la inviolabilitat del domicili³⁸⁸, el que comporta que no es pugui ni entrar ni registrar cap domicili si no es té el consentiment del titular o una resolució judicial, a excepció que ens trobem davant d'un cas de delictes flagrants³⁸⁹. Es considera domicili el lloc tancat on la persona desenvolupa la seva vida privada, individual i familiar, fora de mirades alienes sobre el desenvolupament de la vivència individual o familiar d'una persona³⁹⁰. Per tant, no es poden considerar domicili els locals (sempre que no continguin alguna dependència destinada a habitatge o vinculada directament amb l'exercici d'aquests actes de la llibertat més íntima)³⁹¹, les barques, els vehicles automòbils, les cotxeres, els trasters en la mesura que es troben vinculats amb les àrees privades d'una persona i es dediqui al emmagatzematge d'efectes de poc ús, etc. En canvi, sí que poden adquirir la consideració de domicili les habitacions d'hotel, les caravanes i les pensions³⁹².

En definitiva, per a que no es consideri una vulneració del dret fonamental a la inviolabilitat del domicili (en el cas que ens trobem davant d'un domicili), el propietari formal necessita el consentiment³⁹³ del propietari material o qui tingui el dret d'ús d'aquell immoble per tal de poder entrar a comprovar el seu estat; i

³⁸⁸ Per la seva banda, l'art. 17 del Pacte Internacional de Drets Civils i Polítics i l'art. 12 de la Declaració Universal dels Drets Humans estableixen el dret de tota persona a no ser objecte d'ingerències arbitràries o il·legals en la seva vida privada, la família, el domicili i la correspondència; així com l'art. 8 del Conveni Europeu per a la Protecció dels Drets Humans i de les Llibertats Fonamentals estableix el dret al respecte a la vida privada i familiar, del seu domicili i de la seva correspondència. En aquest sentit, es poden veure, entre d'altres, les SSTEDH 25/2/1993 (TEDH 1993\9, Cas Crémieux contra França) i 16/11/2004 (TEDH 2004\68, Cas Moreno Gómez contra Espanya).

³⁸⁹ SAP Barcelona 23/11/2006 (JUR 2007\181775) FD 1.

³⁹⁰ SAP Burgos 9/7/2012 (ARP 2012\778) FD 1.

³⁹¹ STS 6/3/2013 (RJ 2013\4643) FD 3.

³⁹² SAP Burgos 9/7/2012 (ARP 2012\778) FD 1.

³⁹³ En la STS 4/11/2002 (RJ 2002\10007) FD 2 poden trobar-se els requisits per a que es consideri que existeix consentiment per a entrar o registrar un domicili.

en cas que no hi hagi el consentiment, la seva única opció és la d'obtenir una ordre judicial.

3. Conclusions

L'art. 556-8 CCC recull les facultats que té el propietari formal, les quals en cap cas constitueixen un *numerus clausus*. A l'igual que el propietari material, gaudeix de la facultat de disposició de la seva quota de propietat, tant *inter vivos* com *mortis causa*, amb l'únic límit de respectar el dret de tanteig i retracte que té el propietari material davant d'alienacions a títol onerós (possibilitat de pactar en contrari). Conscient de que el propietari formal té un interès sobre la cosa (n'és propietari d'una part) encara que no pugui ni usar ni gaudir del bé (ja que aquestes facultats són exclusives del propietari material), el legislador li dóna una acció de protecció consistent en poder exigir al propietari material que realitzi obres de reparació o reconstrucció en el cas que el bé es deteriori un 20% o més o se'n comprometi la subsistència, sense necessitat que hagi intervingut culpa o dol del propietari material. El major dret que se li atorga en el cas d'immobles, de poder accedir-hi per comprovar-ne l'estat, s'haurà d'aplicar tenint en compte el dret d'inviolabilitat del domicili, necessitant el consentiment del qui hi viu o bé una ordre judicial.

Aquest article no contempla les obligacions del propietari formal, però aquestes (en tot allò que no pactin les parts) es desprenen de la resta d'articulat, com seria l'obligació de respectar l'ús i gaudi exclusiu del propietari material i la de contribuir, atenent a la seva quota de propietat, a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions.

4. Clàusules tipus al contracte

- a) Quant a la facultat de disposició del propietari formal: "Tant el propietari material com el propietari formal tenen el dret d'alienar i sotmetre a gravamen la seva quota de propietat, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte establerts a la clàusula XX del contracte".

- b) Quant a l'acció de protecció del propietari formal:
- a. "El propietari formal té el dret d'exigir al propietari material que realitzi obres de reparació o reconstrucció en el cas que el bé es deteriori un 20% o més o se'n comprometi la seva subsistència, sempre que el deteriorament no derivi de la culpa o negligència del propietari formal".
 - b. "Quan el deteriorament derivi de cas fortuït o força major, el propietari formal es farà càrrec de les despeses que li pertoquin atenent a la seva quota de propietat".
 - c. "El propietari formal podrà sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar si detecta que la subsistència del bé està afectada, i també si se li nega l'accés a l'immoble per a comprovar-ne l'estat".

ART. 556-9. CONTRAPRESTACIÓ DINERÀRIA

1. La quota del propietari material està afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelación que determini la llei.

2. El propietari material que faci una transmissió onerosa de la seva quota ha d'aportar un document que acrediti que està al corrent de pagament de la contraprestació dinerària fins a la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

3. El propietari material que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari formal. Mentre no ho faci, respon solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària.

4. El propietari formal que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari material. Mentre no ho faci, són efectius els pagaments i les notificacions fets a l'antic propietari formal.

1. Antecedents

La terminologia de “contraprestació dinerària” no era la que s'utilitzava al WP7 que parlava de “renda”. Es volia llavors evidenciar la doble condició del propietari material: de propietari de la part que ha adquirit i d'una espècie de llogater per la resta, per la qual havia de pagar una renda, seguint la terminologia l'arrendament de cosa i l'urbà d'immobles en concret (arts. 1555 CC i 17 LAU).

No obstant això, per a evitar confusions tant de la naturalesa com del règim de la quantitat que paga el propietari material al formal per la part del bé que encara no té (ex. la renda a l'arrendament de cosa no té la garantia que es preveu en aquest article 556-9 CCC per a la contraprestació dinerària) com de la posició jurídica del propi propietari material (no és un llogater LAU ni ha de gaudir de les mateixes proteccions LAU), la Subcomissió de Drets Reals de 21-12-2012 va adoptar ja la nova terminologia, que no concorda amb el “canon” previst per a la superfície (art. 564-3.2 d) CCC) però s'assembla a la “prestació

periòdica dinerària” del cens (art. 565-1 CCC), recalcant la seva garantia real sobre el bé.

Així apareixia ja a l’art. 556-1.2 WP7: “d) El nou propietari haurà de satisfer una renda al propietari original a canvi de l’ús de la part de l’immoble de la que no n’és el propietari, a més a més de, en el seu cas, la quota corresponent del préstec o crèdit hipotecari que finança la seva adquisició”; que ha estat incorporat a l’art. 556-4.2 c) CCC.

L’antecedent més remot de l’art. 556-9.1 CCC, no obstant això, es troba a l’art. 556.4 c) CCC on s’estipulava que “El pagament de la renda està garantit per la quota que és propietat del nou propietari”. Excepte la limitació de la responsabilitat a l’any en curs i els dos anys anteriors, el text final apareixia ja a l’art. 556-9.1 del text de la Subcomissió de Drets Reals de 21-12-2012.

L’apartat segon va ser incorporat en els últims tràmits parlamentaris, doncs ni tant sols figurava al Projecte de Llei 23-6-2014.

L’antecedent dels apartats 3 i 4 el trobem a l’art. 556-7.2 WP7 (“Qualsevol dels dos propietaris haurà de notificar fefaentment a l’altre la decisió d’alienar i les circumstàncies de la transmissió”), però no s’especificaven els efectes de no fer-ho, que es van incorporar posteriorment (van aparèixer al text de la Subcomissió de Drets Reals de 21-12-2012).

2. Interpretació

La renda o contraprestació dinerària té una triple funció:

a) La jurídica és bàsicament reconèixer que el propietari formal té un títol superior que el propietari material ha de reconèixer (és propietari de la part que ell usa i gaudeix en exclusiva) i ho fa pagant la renda. És el mateix que passa a l’arrendament, a la *rabassa morta* (DT 12^a Llei 5/2006, del Llibre Vè) o al cens (art. 565-1 CCC).

b) L’econòmica és compensar el propietari material per la part de domini que encara reté i del que no en pot gaudir.

c) Com a incentiu per al propietari material, per anar adquirint cada vegada més quota, doncs a mesura que va adquirint quota de domini, la contraprestació dinerària haurà d'anar baixant.

Tot i que sembla que aquest article és el que hauria de recollir tot el règim jurídic de la contraprestació dinerària, donada la importància de la mateixa per a la PC, el seu règim es troba dispers. Així, és necessari que figuri al títol de constitució de la PC (art. 556-4.2 c) CCC), on s'explica la seva finalitat, bàsicament, per a que el propietari material exerceixi les facultats dominicals en exclusiva sobre el bé, al temps que indica que s'anirà reduint a mesura que augmenti la quota dominical d'aquest, el que queda més clar en seu d'obligacions del propietari material (art. 556-7 b) CCC).

2.1. La garantia de la contraprestació dinerària

L'art. 556-9.1 CCC regula la garantia legal del pagament de la contraprestació dinerària. Tot i la indefinició de la seva naturalesa jurídica, es tracta d'una càrrega o afecció real que gaudeix de preferència sobre el bé que recau, en relació al que es deu per l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors.

Per esbrinar el seu funcionament i naturalesa, trobem un important precedent en una altra manera d'organitzar un immoble amb diversos titulars; en concret a propietat horitzontal, en l'art. 553-5.1 CCC, que preveu que "els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament de les quantitats que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet". Però no és la única. Hi ha d'altres afeccions reals al dret civil espanyol. Així succeeix, per exemple, amb

la càrrega dels arts. 12 i 14 Llei 2/1981, del mercat hipotecari³⁹⁴ per a les cèdules hipotecàries³⁹⁵.

A la pràctica, aquestes afeccions reals funcionen com a crèdit preferent (en tant que garantia real) en relació al bé sobre el que recauen i independentment de qui sigui el propietari (obligacions *propter rem*; reipersecutorietat, pel seu caràcter “real”). Es graduen conforme als arts. 1922 (béns mobles) i 1923 (béns immobles) CC, com succeeix expressament tant per als crèdits de la comunitat de propietaris estatal³⁹⁶ com per a les cèdules³⁹⁷. Queda clar, doncs, que d'aquests dos, els primers se situen entre el número 2 i 3 de l'art. 1923.3 CC i que els segons en la mateixa prelación que les hipoteques a l'art. 1923.3 CC.

Però, en referència a l'art. 553-5.1 CCC (afecció PH catalana), quedava el dubte de si el crèdit de la comunitat sobre la finca en qüestió era o no privilegiat, doncs en el seu origen el CCC res disposava al respecte. En aquest sentit, una part de la doctrina³⁹⁸ defensava abans de la Llei 5/2015 que “s'ha d'entendre que el crèdit de la comunitat per les despeses comunes ha de configurar-se com un crèdit ordinari, tota vegada que el caire privilegiat dels mateixos precisa d'un explícit pronunciament legal en aquest sentit”. Amb tot, la

³⁹⁴ Llei 2/1981, 25 de març (BOE 15 abril 1981, núm. 90).

³⁹⁵ Veure aquesta i d'altres afeccions reals a NASARRE AZNAR, S. *La garantía de los valores hipotecarios*, cit. pàgs. 664 i ss.

³⁹⁶ Art. 9.1 LPH: “Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el RDL 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”.

³⁹⁷ Art. 14.1 LMH: “Los tenedores de los referidos títulos tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 3º del artículo 1923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor del emisor cuando se trate de cédulas”.

³⁹⁸ PUIG I FERRIOL, L. I ROCA I TRIAS, E. *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, cit. pàgs. 407 i 408.

SAP Girona 15/4/2011³⁹⁹ ja havia realitzat esforços per superar aquesta problemàtica a l'entendre que els art. 9.2 LPH i 553.5.1 CCC regulen l'afecció real de forma molt similar, i que si bé és cert que la normativa catalana no feia una referència expressa a l'art. 1923 CC, això tenia lloc per motius estrictament competencials (el legislador català no pot regular la preferència i prelación de crèdits). Amb tot, això no impedia que el *“apartado 2º del art. 9 de la LPH, en el concreto apartado que remite a lo dispuesto en el art. 1923 del CC estatal, está vigente en Cataluña por deseo, sino expreso, tácito del legislador catalán, que por lo expuesto anteriormente, decidió no mencionar dicho contenido en el CC catalán”*⁴⁰⁰.

Més tard, per STSJC 21/2/2013⁴⁰¹, es va confirmar vigent a Catalunya l'art. 9.1 e) LPH, donant a la comunitat, doncs, la preferència de l'art. 1923 (entre el de les asseguradores i les hipoteques) però amb els límits d'aquest. Finalment, per Llei 5/2015, s'introdueix expressament un apartat tercer a l'art. 553-4 CCC tot dient: “Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei”.

Bé, donada aquesta nova situació, ara el privilegi està establert per normativa catalana, de manera que ja no està vigent el de l'art. 9.1 LPH a

³⁹⁹ JUR 2011\260473.

⁴⁰⁰ La sentència esmentada “en aras a dar cumplimiento al deber de non liquet, entiende la Sala que resuelve, que la norma catalana regula la afección real de manera prácticamente igual que lo hacía la norma estatal (LPH) y si bien, es cierto que el catalán no contiene de manera expresa la mención del art. 1923 del Código Civil estatal, lo es por una mera razón competencial, dicho de otro modo, y compartiendo opiniones emitidas desde la dogmática, el legislador catalán no podía regular el contenido de dicho artículo estatal, por no ser de su competencia, como tampoco lo es la regulación concursal y de ahí que la preferencia y prelación de créditos que se recoge en los art. 1923 a 1927 del Código Civil estatal, por su incidencia con las obligaciones y contratos, es aplicable en Cataluña, por tratarse, además, de materia legislativa exclusiva del Estado (art. 149.1.8 CE)”.

⁴⁰¹ RJ 2013\5756. La sentència, a més, s'esforça en distingir entre privilegi i afecció real: “La afección real tiene como finalidad impedir que la transmisión de la finca frustré las expectativas del cobro del crédito mientras que el privilegio obedece a razones de política legislativa en tanto que considera que determinados créditos merecen una especial protección del ordenamiento jurídico”.

Catalunya (arts. 111-4 i 111-5 CCC), de manera que s'obre el dubte de quina posició dins dels crèdits preferents i privilegiats tindrà. Entenem, en base a la competència exclusiva estatal sobre bases de les obligacions de l'art. 149.1.8 CE, correspon a l'Estat assignar la preferència (del contrari, existirien tants ordres de preferència com drets forals més la de dret comú estatal). Seguint el raonament de la dita STSJC 21/2/2013, tot citant la STSJC 3/6/2002⁴⁰², que no hi ha cap motiu per entendre que l'omissió (aquesta vegada necessària per incompetència constitucional) hagi d'implicar que les comunitats de propietaris catalanes se situïn en pitjor posició que les de la resta de l'Estat, de manera que haurien de tenir el mateix privilegi, entre els números 2 i 3 de l'art. 1923 CC⁴⁰³.

Ara ja en seu de PC, el propi art. 556-9.1 CCC pren una decisió semblant a la del nou art. 553-4.3 CCC, donant preferència al propietari formal, però sense estipular-hi el grau, amb l'agreujant que la PC no existeix, ara per ara, en dret estatal. És una situació quelcom semblant a la del dret de retenció que, com és conegut, és configurat com a dret real de garantia a Catalunya (art. 569-1 CCC) i no en dret espanyol (on només és un poder per a retenir la possessió, SAP Saragossa 24/3/2014⁴⁰⁴), el que dificulta no tant el seu reconeixement com a dret privilegiat (que està, en una fórmula semblant a la PH i a la PC a l'art. 569-2.4 CCC) sinó la seva ubicació concreta als arts. 1922 i 1923 CC. Això és, de fet encara, una qüestió controvertida doctrinalment⁴⁰⁵.

⁴⁰² RJ 2002\7848.

⁴⁰³ En aquest sentit, DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàgs. 265 i 266.

⁴⁰⁴ AC 2014\374. La reforma de la LC de 2011 (Llei 38/2011, de 10 d'octubre), introduint l'art. 59bis a la LC encara evidencia més la naturalesa no privilegiada ni de dret real de la retenció en dret estatal, el que complica encara més el reconeixement de la catalana.

⁴⁰⁵ Per una banda, GÓMEZ CALLE, E. "El derecho de retención sobre bienes muebles", *Revista Jurídica InDret*, núm. 4/2011. pàgs. 9 i 10, busca una interpretació favorable a la preferència del dret real de retenció. Així, defensa que es podria interpretar "que el crédito garantizado con un derecho de retención mobiliario conforme al ordenamiento catalán debe considerarse como un crédito pignoraticio a los efectos que aquí interesan, habida cuenta que el derecho de retención mobiliario catalán se configura como una prenda de origen legal y que ni los arts. 1922.2o y 1926.1o CC ni el art. 90.1.6o, primer inciso, LC, exigen que la prenda sea de constitución voluntaria para dotarle de preferencia; de acuerdo con esta tesis, los arts. 89.2 i. f. LC y 1925 CC habrían de interpretarse en el sentido de que las garantías que, pese a tener una denominación distinta, tengan los mismos efectos que las contempladas en ambos textos legales, deben considerarse incluidas en su ámbito normativo". Per l'altra, en contra, LUCAS ESTEVE, A. *Dret Civil Català Vol. IV (2). Drets Reals. Drets reals limitats i Registre de la Propietat*, J.M. Bosch Editor, Barcelona, 2014. pàg. 205, que argumenta que "La preferència en el cobrament està regulada en l'article 569-2.4 CCC, que estableix que «el crèdit, tant en la imputació dels fruits com en

Tenint en compte tot això, doncs, sembla que no hi ha d'haver problema en reconèixer l'existència de preferència per a la càrrega real que garanteix el pagament de la contraprestació econòmica a la PC; i, quant a la ubicació, sembla que hauria de correspondre, per naturalesa i per paral·lelisme amb la situació, a la mateixa que la de la comunitat de propietaris si recau sobre immobles (entre la posició 2 i 3 de l'art. 1923 CC) i immediatament anterior a l'art. 1922.2 si recaigués sobre mobles; seguint, de fet, el que succeeix amb la retenció catalana, que atenent a la seva naturalesa i funció, hauria de tenir la mateixa que la hipoteca a l'art. 1923.3 CC, si recaigués sobre immobles, i el mateix que la penyora, si recaigués sobre mobles (art. 1922.2 CC)⁴⁰⁶.

Més complicada és la situació en dret concursal (reconeixement com a privilegi especial de l'art. 90.1 LC; del contrari, s'hauria de considerar com a crèdit ordinari), és a dir, pel cas de que el propietari material entri en concurs, donat que la LC taxativament no permet analogies (art. 89.2 LC), mentre que l'art. 1925 CC ha quedat reinterpretat acceptant preferències i privilegis d'altres orígens⁴⁰⁷ com els dels treballadors a la LET o els que hem mencionat de les cèdules o de la PH. En principi, la preferència de l'art. 556-9.1 CCC haurà de tenir el mateix tractament que al dret de retenció català en seu concursal (arts. 569-1 i 3 CCC).

l'atribució del preu obtingut en la realització del valor del bé, se sotmet a les regles sobre prelación de crèdits.» Aquest precepte remet a la legislació vigent sobre prelación de crèdits que, en absència d'una llei catalana, està regulada per la legislació estatal (art. 1.921 a 1.929 CCE, entre altres), i la legislació estatal no confereix preferència al dret de retenció.”

⁴⁰⁶ En el mateix sentit, DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., cit. pàg. 353, que argumenten quant a la afecció real en la PC que “se utiliza una fórmula similar a la prevista para la propiedad horizontal en el art. 553-4.3.fin; lo que ocurre es que mientras en la legislación estatal encontramos una norma que establece la prelación para el cobro de las cuotas de la propiedad horizontal [...], no existe en el Derecho estatal ninguna norma que prevea ninguna prelación para el cobro de la contraprestación del propietario formal, entre otras razones porque la propiedad compartida no está regulada, y por lo general el Derecho del Estado no acostumbra a referirse a las particularidades de los distintos derechos civiles territoriales. Si acaso, podría intentarse la analogía con los créditos hipotecarios a los que alude el art. 1923.3 CCEsp”.

⁴⁰⁷ Així ho defensa GULLÓN BALLESTEROS, A. “De la concurrencia y prelación de créditos, artículo 1925”, a ALBALADEJO, M. (dir.), *Comentarios al Código Civil. Tomo XXIV. Artículos 1.887 a 1.929 del Código Civil*, Edersa, Madrid, 1984: “Es un artículo, por otra parte, desbordado por la realidad legislativa, que ha ido creando privilegios por razones de política legislativa con incidencia en el orden de prelación de los privilegios regulados en los artículos 1.922, 1.923 y 1.924. Incluso dentro del mismo Código Civil la afirmación del artículo 1.925 era ya discutible”. Posa com a exemple el dret real d'anticresi, que “ha de ser privilegiado en análogos términos a los de un acreedor hipotecario”. En el mateix sentit, PLAZA PENADÉS, J. “Artículo 1925”, a CAÑIZARES LASO, A. et al, *Código Civil Comentado*, vol. 1, Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2011.

Així, els tribunals ja s'han pronunciat en contra de donar un privilegi concursal al dret de retenció català en tant que dret real de garantia, com a la SAP Barcelona 5/10/2006⁴⁰⁸ i la SJM núm. 2 de Barcelona 12/4/2007⁴⁰⁹. La doctrina, no obstant això, ha intentat assimilar el dret de retenció a la penyora, reinterpretant la prohibició del art. 89.2 LC i del art. 1925 CC, assenyalant que aqueixes garanties tenen els mateixos efectes que les ja previstes a la LC i al CC⁴¹⁰.

Però, filant prim, no hauria de tenir el mateix tractament que la penyora o hipoteques catalanes que tenen o poden tenir les seves particularitats, doncs estan tipificades al CCC (arts. 569-1, 569-12 i 569-27 CCC)? Així, aquestes dues institucions catalanes, són les mateixes que les que es diuen igual en dret estatal i que apareixen a l'art. 90.1.1 LC com a privilegiades o són institucions pròpies del dret civil català que no estan reflectides a la LC i per tant no poden estar privilegiades?⁴¹¹

Per tant, a priori, l'art. 556-9.1 CCC no afegeix major complexitat per a fer efectiva la preferència per a exigir el pagament de la contraprestació dinerària de la PC que el dret de retenció o la preferència a favor de la comunitat de propietaris a PH, o, inclús que la penyora i hipoteca catalanes, tant fora com dins de concurs. A la pràctica, doncs, si realment totes aquestes garanties reconegudes a Catalunya no tinguessin virtualitat, difícilment es constituïrien penyores i hipoteques a Catalunya (art. 10.1 CC) i estaríem col·locant a les comunitats de propietaris en PH en pitjor situació que a la resta de l'Estat, el que no està conforme amb la doctrina del TSJC.

Finalment, cal assenyalar que la quota dominical del titular material podrà executar-se tant en base a l'incompliment del pagament de la hipoteca si és un

⁴⁰⁸ JUR 2007\145340. En relació a l'anterior regulació de la retenció en dret català.

⁴⁰⁹ AC 2010\866. En relació tant a l'anterior com a l'actual regulació al CCC.

⁴¹⁰ VALLE ZAYAS, J., PÉREZ RIVARÉS, J. A. I SALELLES, J. R. *Estudios sobre Derecho de la empresa en el Código civil de Cataluña*, José María Bosch Editor, Barcelona, 2012. pàgs. 390 i ss.

⁴¹¹ La doctrina s'ha posicionat a favor del caràcter de *numerus clausus* dels privilegis crediticis, vid. VÁZQUEZ IRUZUBIETA, C. "Comentario al Artículo 89 de la Ley Concursal, sobre clases de créditos", *Comentarios a la Ley Concursal*, Editorial vLex, 2010. Veure també les SJM núm. 10 Santander 22/10/2007 (AC 2008\246) i núm. 2 Bilbao 27/3/2012 (JUR 2013\21744).

bé immoble l'adquisició de la PC del qual s'ha finançat amb hipoteca⁴¹², com, conforme al art. 556-9.1 CCC i la càrrega real privilegiada que hi preveu, per impagament de la contraprestació dinerària. Al nostre parer, tant la hipoteca com la càrrega real de l'art. 556-9.1 en garantia de la prestació dinerària poden implicar una execució i venda en pública subhasta provocant el consegüent desnonament, conforme a la LEC, donat que ambdues són càrregues reals preferents de la part de domini que té el propietari material. Si existissin, doncs, tant hipoteca com càrrega real de l'art. 556-9.1 CCC, ambdues s'hauran normalment (si no, *prior in tempore*) constituït en unitat d'acte quan s'hagi atorgat el títol de constitució de la propietat compartida (art. 556-4.1 CCC), de manera que ambdues tindran el mateix rang registral, havent-se d'aplicar l'art. 227 RH, de manera que no existeix problema en la pervivència de l'altra que no s'executa, en tant que es considera càrrega preferent.

De la combinació dels arts. 556-11 i 12 s'evidencia ("l'execució forçosa de qualssevol de les quotes no extingeix la propietat compartida, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents"), a més, que l'impagament de la contraprestació dinerària o l'execució de la possible hipoteca no extingeixen la PC, sinó que el rematant se subrogarà en la posició del propietari material incomplidor, sens perjudici de les novacions modificatives que el rematant pugui establir em el propietari formal o, en el seu cas, amb el finançador hipotecari (si la hipoteca subsisteix perquè el que s'ha executat és la càrrega real de l'art. 556-9.1 CCC), conforme als arts. 1203 i 1204 CC.

Amb aquesta regla, serà possible trobar a Catalunya subhastes judicials d'habitatges en PC, per exemple, per 20.000€ (quan la propietat ordinària pot costar 150.000€), el que facilitarà la creació d'un mercat de propietats en PC, alternatiu a l'habitatge en propietat i lloguer, el que dinamitzarà més l'habitatge, oferint més oportunitats per a tots⁴¹³.

⁴¹² Si es tracta d'habitatge habitual, l'art. 4.2.1 Llei 1/2013 requereix l'impagament d'almenys tres quotes.

⁴¹³ S'està esperant la veritable reforma de la subhasta electrònica prevista a l'art. 668 *in fine* LEC segons redactat Llei 1/2013, que ha de dur més transparència de les subhastes judicials (veure NASARRE AZNAR, S. "Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 727, 2011, pàg. 2665 a 2737. pàgs. 2723 i 2724).

Finalment, tot i que no ho digui expressament el precepte (sí ho fa per a la PH l'art. 553-5.1: "...sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet") la càrrega real, que opera com a garantia, no exclou la responsabilitat personal del propietari material que transmet la seva quota a un tercer, doncs ell és el deutor personal tots els impagaments que deu al propietari material.

2.2. Certificat de pagament de la contraprestació dinerària

Si a l'apartat anterior li hem trobat un paral·lelisme amb el destí de la càrrega real per deutes per despeses comunes a la comunitat de propietaris de l'art. 553-5.1 CCC, en la fase final del tràmit parlamentari es va donar entrada a aquest segon apartat, seguint el paral·lelisme amb l'art. 553-5.2 també, clar, en seu de propietat horitzontal.

Efectivament, com a conseqüència a que degut a la càrrega real de l'apartat 1er l'adquirent (ex. comprador) obtindrà la finca amb la càrrega de satisfer la contraprestació deguda per l'any en curs i els dos anys immediatament anteriors, el legislador ha considerat oportú introduir la mateixa regla que per a la PH, és a dir, un mecanisme d'advertència a l'adquirent de l'existència i la subsistència dels deutes que graven l'immoble.

La sanció en cas de contravenció és que no es podrà emetre l'escriptura pública de transmissió sense aquest certificat, s'entén, expedir pel propietari material, la mateixa que l'art. 553-2 CCC. En principi, efectes civils no se'n desprenen, en tant que l'adquirent esta assumint córrer el risc de no tenir el certificat.

Possiblement caldria afegir l'obligació d'aportar el certificat de pagament de la contraprestació dinerària quan es transmetin habitatges a l'art. 65.2 Llei 18/2007, d'habitatge de Catalunya, amb la possibilitat de considerar-se infracció administrativa greu no aportar-lo (art. 124.2 Llei 18/2007).

2.3. Comunicacions recíproques

S'estableixen dues comunicacions, que en cap cas requereixen un consentiment. Primer, la que està al número 3 del precepte és la comunicació deguda del propietari material al formal en cas d'alienació de la part que té en propietat, com pot fer conforme a l'art. 556-6.1 CCC. Si bé no és un requisit de validesa de la transmissió de la seva quota, sí que té dues implicacions:

1. A efectes de l'exercici del tanteig, conforme a l'art. 556-10 CCC, al comentari del qual ens remetem.

2. A efectes de qui és el responsable davant del propietari formal pel pagament de la contraprestació dinerària. Al ser aquesta un dret de crèdit unit a la condició de propietari en PC, la conseqüència que s'ha donat en cas de contravenció és el mateix que el de l'art. 553-37.3 CCC i l'art. 9.1.i) LPH per a l'alienació d'un element privatiu organitzat en PH. La justificació, entenem, es troba en què si el propietari formal desconeix el canvi (el que pot ser habitual en cas d'habitatges, per exemple, perquè allà no hi viu) s'ha de poder continuar dirigint contra qui ell encara considera el PC –el seu deutor-, sense necessitat d'haver de discutir amb els dos (cedent o cessionari) qui ho ha de satisfer⁴¹⁴, i això sense perjudici que, si al final aquest queda obligat a pagar i no li correspongués (perquè la transacció s'havia fet abans de que el pagament al propietari material fos exigible), repeteixi, en el seu cas, contra l'adquirent de la quota per la quantitat indegudament satisfeta.

Es tracta *indirecte* d'un incentiu negatiu per a que el propietari material comuniqui les alienacions, de manera que el propietari formal sempre sàpiga amb qui està tractant i, de retruc, ho sàpiga per exercir el tanteig, si és el cas.

I, pel que fa a la segona, la que es troba a l'apartat 4, es tracta de la comunicació deguda al propietari material per l'alienació de la titularitat formal. Pel cas de contravenció, segueix, bàsicament, la regla general de la cessió de

⁴¹⁴ L'art. 9.1.i) LPH preveu que si el propietari incompleix l'obligació de notificar el canvi de titularitat, aquest "seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste", i el mateix preveu l'art. 553-37.3 CCC des de l'entrada en vigor de la Llei 5/2015. I això té la raó de ser en que a la comunitat de propietaris l'interessa conèixer el canvi de titularitat per no trobar-se amb problemes de cobrament per discussions entre el transmissor i l'adquirent; per això es preveu la responsabilitat solidària fins a la comunicació del canvi (veure en aquest sentit VENTURA-TRAVERSE, A. *Derecho de propiedad horizontal*, 7a ed., Bosch, Barcelona, 2007. pàg. 347.

crèdits⁴¹⁵ (art. 1527 CC), és a dir, mentre no li sigui notificada l'alienació de la propietat temporal i, amb ella, el dret de crèdit a percebre la contraprestació dinerària, els pagaments que faci al cedent (antic propietari formal) de la contraprestació seran alliberatòries i les notificacions que li faci seran eficaces (ex. de cessió de la seva pròpia quota).

3. Conclusió

L'article 556-9 recull bàsicament tres qüestions: la garantia de la contraprestació dinerària deguda pel propietari material al formal per l'ús i gaudi en exclusiva de tot el bé encara que només sigui propietari d'una part, el mode de transmissió de la mateixa i les comunicacions recíproques degudes en cas d'alienació de les respectives quotes entre propietari formal i material.

Pel que fa al primer aspecte, la garantia legal del pagament de la contraprestació és una càrrega real que subjecta a la quota propietat del propietari material al pagament preferent de la contraprestació (anualitat corrent i dos anteriors), independentment de qui en sigui el titular. Estant això clar, l'eficàcia tant fora (quin lloc li correspon en la graduació de crèdits) com dins de concurs (reconeixement com a crèdit preferent especial) no està clara, però no hauria de ser pitjor del que succeeix amb l'afecció real a favor de les comunitats de propietaris en PH, el dret de retenció, la penyora i la hipoteca catalanes. Com a conseqüència d'aquesta càrrega real, el propietari material haurà d'aportar certificat d'estar al corrent de pagament de les contraprestacions dineràries a l'adquirent de la seva quota. Quant a les comunicacions degudes, operen com les ja conegudes per a la PH (la de l'apartat 3er) i com la cessió de crèdits (la de l'apartat 4rt).

⁴¹⁵ SSTS 15/7/2002 (RJ 7178\2002) i 9/7/1993 (RJ 6001\1993) "El contrato de cesión no requiere para su validez y eficacia, ni el consentimiento del deudor, ni el conocimiento del mismo, hasta el punto de que el deudor que queda al margen de esa operación podría oponer la compensación que le correspondiera, el consentimiento de este (el deudor cedido) no es requisito que afecte a la existencia de la cesión, sino que queda al margen del contrato y sólo es necesario para que sea eficaz la cesión, obligándole el cedido con el nuevo acreedor".

4. Clàusules tipus al contracte

1. Garantia de la contraprestació dinerària: “La contraprestació dinerària es fixa en XXX€/mes, revisable anualment segons l’IPC i reduïble proporcionalment a mesura que el propietari material vagi adquirint més quota. Està garantida per l’afecció real preferent de l’art. 556-9 CCC, inclús en cas de transmissió de la quota del propietari material, sens perjudici de la responsabilitat personal universal del cedent”.
2. Document acreditatiu pagament: “En cas de transmissió onerosa de la seva quota, el propietari material haurà d’aportar document acreditatiu d’estar al corrent del pagament de la contraprestació dinerària emès pel propietari formal actual”.
3. Comunicació del propietari material al formal: “En cas d’alienació de la seva quota, el propietari material ho haurà de comunicar al propietari formal. Si no fes, respondrà solidàriament de la contraprestació dinerària. La comunicació també s’haurà de fer a efectes d’exercici del tanteig”.
4. Comunicació del propietari formal al material: “En cas d’alienació de la seva quota, el propietari formal ho haurà de comunicar al material. Si no ho fes, seran eficaços els pagaments i les comunicacions que aquest fes a l’anterior propietari formal. La comunicació també s’haurà de fer a efectes d’exercici del tanteig”.

556-10. DRET DE TANTEIG I RETRACTE

L'alienació a títol onerós de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, que es regeixen pel que estableix l'article 552-4.

1. Antecedents

Article evolucionat de l'art. 556-7 WP7 que deia:

“1. L'alienació a títol onerós *inter vivos* per part de qualsevol dels propietaris de la seva quota sobre l'immoble a terceres persones, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, atorga a l'altre els drets de tanteig i retracte conforme a l'art. 552-4 CCC per adquirir-lo pel mateix preu i en les condicions convingudes amb aquelles, produint-se així l'extinció de la situació de propietat compartida.

2. Qualsevol dels dos propietaris haurà de notificar fefaentment a l'altre la decisió d'alienar i les circumstàncies de la transmissió. El tanteig es pot exercir en el termini d'un mes comptat des del moment en què es fa la notificació o, en el seu cas, des de que consta a la Registre de la Propietat”.

Per tant, apareixien ja tots els elements presents a l'actual art. 556-10 CCC (*veure infra*), el qual va obviar, donada la remissió global a l'art. 552-4 CCC, qualsevol repetició, en concret, el que representa l'apartat 2on de l'art. 556-7 WP7.

2. Interpretació

No masses són les característiques que la PC pot aprofitar de la comunitat ordinària (art. 556-3 CCC; *veure supra*), però una són, precisament, els drets de tanteig i retracte recíprocs d'aquest precepte (art. 552-4 CCC).

Si bé el titular material té la plena disposició (gravar, incloent expressament hipotecar, alienar, cedir-ne l'ús, etc.; art. 556-6.1 b) CCC) de la quota que ja té en propietat, tant *inter vivos* com *mortis causa*, com no podria ser

d'una altra manera en tant que copropietari (a l'igual també que a la comunitat ordinària, art. 552-3 CCC), això és sens perjudici dels drets, legalment previstos però exclouïbles, de tanteig i retracte del titular formal. El mateix succeeix amb la quota del titular formal, que és perfectament alienable i gravabable. A diferència del que succeeix amb la PT, on els tantejos i retractes poden ser només convencionals (art. 547-5 CCC), el legislador, seguint amb la idea de que la PC és una comunitat, per a aquesta s'estipulen de caràcter legal però que les parts poden excloure.

La Llei pretén, doncs, conciliar la flexibilitat de poder negociar les respectives quotes, amb la tendència a la reunió d'ambdues en una sola persona, però que perfectament es pot excloure, donat que, com s'ha assenyalat al comentari de l'EM, la reunió de les quotes es preveu que naturalment es produeixi quan el propietari material adquireixi el 100% de l'immoble.

De fet, la utilitat que li pot trobar el propietari material és poder adquirir de cop el que li resta de propietat sobre el bé en les condicions d'alienació al tercer que hagi estipulat el propietari material. I, per altra banda, el propietari formal pot tenir interès en exercitar el tanteig o el retracte si vol recuperar el bé.

Els elements que conformen els drets de tanteig i retracte recíprocs entre propietari material i propietari formal a la PC són:

1. Existència de tantejos i retractes legals, com a d'altres situacions de coexistència de més d'un titular sobre una cosa. Tendència, doncs a l'extinció de la situació de "cotitularitat" i reunió de titularitats en una sola persona, a més de reconèixer el component de solvència que es va tenir en compte en constituir la PC (reticència de que entri un tercer voluntàriament a la relació, del qual se'n coneix la solvència per anar pagant la contraprestació dinerària).
2. Possibilitat de que les parts els excloguin al títol de constitució, igual que el que succeeix per a la comunitat ordinària a l'art. 552-4. No obstant, no hi ha inconvenient en excloure'ls sobrevingudament per

novació modificativa, amb la necessitat de l'escriptura pública i inscripció registral si ha d'afectar a tercers.

3. D'exercitar-se amb èxit i reunir-se les dues titularitats en el propietari material o en el formal, es produeix l'extinció de la PC per reunió, conforme a l'art. 556-11 a) CCC, seguint la mateixa causa d'extinció que l'art. 552-9 b) CCC per a la comunitat ordinària.
4. Es produiran els drets d'adquisició preferent sempre que hi hagi una alienació a títol oneros (voluntari o forçós) i, seguint l'art. 552-4.2 CCC, només podrà tenir lloc el retracte si el tanteig no s'ha pogut dur a terme per culpa de l'alienant (no ho ha comunicat o ha alienat en circumstàncies diferents a les que es van comunicar).
5. La forma de dur-los a terme és la que es preveu a l'art. 552-4.2 CCC, adaptant-lo a la naturalesa de la PC. Quant al tanteig, s'ha de comunicar la intenció d'alienar onerosa fefaentment (ex. via notarial, burofax) a l'altre propietari, contenint les circumstàncies de l'alienació, especialment el preu. Les comunicacions dels apartats 3 i 4 de l'art. 556-9 CCC, a efectes d'evitar la responsabilitat solidària davant l'altre, sempre que estiguin fetes en aquestes condicions, seran suficients a efectes del tanteig. Llavors el propietari comunicat té un més per exercir el tanteig. El retracte, en les condicions descrites en l'apartat anterior, el podrà exercir en tres mesos des de que l'altre propietari coneix la transmissió i les seves circumstàncies o des de que s'inscriu la transmissió al registre de la propietat o al de béns mobles.
6. Donat que a la PC només hi poden concórrer dues posicions jurídiques (propietari formal i material, 556-1 CCC), l'art. 552-4.3 CCC no és d'aplicació a la PC.

Al tractar-se d'uns drets de tanteig i retracte legals, ens hem de plantejar la seva preferència en relació als altres que hi puguin existir. L'art. 568-27 CCC, que no ha estat modificat per la Llei 19/2015, assenyala que "si, amb motiu d'una mateixa alienació, són procedents diversos drets legals d'adquisició preferent, preval, en tots els casos, el dret de tanteig que correspon als

copropietaris o als cohereus en la venda d'una quota” per davant dels drets d'usufructuaris, censataris, arrendataris i confrontants.

S'ha d'entendre, doncs, inclòs en el seu apartat 1er el tanteig i retracte de l'art. 556-10 CCC a efectes de drets d'adquisició preferent legals, els copropietaris a la PC s'equiparen als copropietaris de la comunitat ordinària per remissió expressa i per compatibilitat.

Davant la possibilitat que existeixin diversos propietaris materials o diversos propietaris formals i que es vengui una de les quotes de qualsevol d'ells, s'ha d'entendre que primer s'ha de resoldre la situació dins de la posició jurídica i, després, seria el torn del titular de l'altra posició (propietari formal o material, respectivament). Això es desprèn tant de la literalitat d'aquest precepte que parla de alienació de la quota (no de part de la mateixa) com de la lògica de la comunitat ordinària que, per la seva antieconomicitat, ha de tendir el més ràpid possible a la reunió de quotes (arts. 552-4 i 568-27.1 CCC)⁴¹⁶. En aquest sentit, la STSJC 10/2/2011⁴¹⁷ defensa la transitorietat de la comunitat de béns (en un cas referent a l'acció de divisió de la cosa comuna) tot posicionant-se a favor de la postura del Tribunal Suprem en Sentència 27/2/2009⁴¹⁸, que va mantenir que “*nadie puede ser forzado a mantenerse en situación de copropiedad (nemo invitus compellitur ad communionem), que no es sino un estado transitorio mirado con disfavor por el ordenamiento (communio est mater discordiarum)*”.

⁴¹⁶ La doctrina també ha defensat quant a la comunitat de béns catalana que “si la enajenación de la cuota se hace a un tercero, es decir, a personas que no forman parte de la comunidad, el art. 552-4 CCC concede a los restantes comuneros un derecho de adquisición preferente (derecho de tanteo y retracto), fundamentado en la idea de rechazo a las situaciones de comunidad, consideradas tradicionalmente como antieconómicas y fuente de litigios. La preferencia procede en el caso en que uno de los comuneros haya enajenado, a título oneroso, su derecho a un tercero ajeno a la comunidad”, veure DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 210. Per la seva part, JOU MIRAVENT defensa que cal interpretar que “l'objecte de l'article a 552-4 és el d'afavorir la concentració de la titularitat del bé en situació de comunitat i el de donar als cotitulars un instrument per evitar que hi entrin estranys, no el de facilitar que un dels cotitulars la deixi subrogant en el seu lloc a un tercer”, veure JOU MIRAVENT, LL. “Les situacions de comunitat en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya”, a ÀREA DE DRET CIVIL UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *La codificació dels drets reals a Catalunya*, Documenta Universitària, Girona, 2007. pàg. 131.

⁴¹⁷ RJ 2011\2989.

⁴¹⁸ RJ 2009\2392.

Finalment, en relació als possibles tantejos i retractes a favor de l'Administració Pública (art. 568-27.4 CCC), ens remetem al comentari sobre les tinences intermèdies i el foment de les polítiques públiques d'habitatge en aquest treball, especialment pel que fa a l'art. 87 LDH.

3. Conclusió

Tant el PC com el PT gaudeixen, si no ho exclouen, de drets de tanteig i retracte recíprocs i legals que s'exerciran conforme a l'art. 552-4 CCC en els aspectes que siguin compatibles. Tindran la preferència de l'art. 556-10.1 CCC. Si s'exerciten, es produirà l'extinció per reunió de la PC. Aquesta fórmula permet l'autonomia de les quotes, al temps que, si es vol, extingir anticipadament la PC, sense haver d'esperar a que el propietari material adquireixi el 100% de les quotes.

4. Clàusules tipus al contracte

Per excloure el tanteig i el retracte legals (si res no es pacta, n'hi haurà conforme al precepte): “El propietari material i el propietari formal exclouen expressament qualsevol tanteig i retracte en l'alienació de les seves respectives quotes, que queda lliure, especialment els previstos a l'art. 556-10 CCC”.

ART. 556-11. EXTINCIÓ

1. La propietat compartida s'extingeix per les causes següents:

- a) La reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat.*
- b) La destrucció o pèrdua del bé.*
- c) El venciment del termini de durada de la propietat compartida.*
- d) La manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra.*
- e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial.*
- f) L'acord d'ambdós titulars.*
- g) La renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.*

2. La renúncia a la propietat compartida no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït a favor de tercers.

3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1, el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui ha estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat propietari material.

1. Antecedents

La PC s'extingia d'acord amb el WP7 quan la totalitat de la propietat del bé passava a ser o bé del propietari material o bé del propietari formal. Les causes d'extinció es van ampliar en l'Avantprojecte de Llei 7-2-2014, la redacció del qual concorda amb el Projecte de Llei 23-6-2014.

Finalment, la Llei 19/2015 va introduir una petita modificació en l'apartat tercer tot especificant que el valor pericial a efectes d'exigir l'adjudicació es el que tingui el bé en el moment d'exigir l'adjudicació.

2. Interpretació

2.1. Les causes d'extinció de la propietat compartida

El present article preveu les causes d'extinció de la PC, algunes de les quals són pròpies de la PC i d'altres són causes generals d'extinció dels drets reals (arts. 532-1 i següents CCC).

2.1.1. La reunió de titularitats

En primer lloc, la PC s'extingeix per la reunió en una sola persona de la totalitat de les quotes de propietat, com també té lloc per exemple en la comunitat de béns pro indivís (art. 552-9.1.b) CCC). No té lloc aquí un supòsit de consolidació (aquesta s'aplica quan té lloc la reunió de titularitats entre propietaris i titulars de drets reals limitats), sinó un supòsit en el que una mateixa persona esdevé la titular de totes les quotes⁴¹⁹.

Amb tot, la doctrina utilitza tant el terme "consolidació"⁴²⁰ com el de "concentració"⁴²¹ per explicar l'extinció de la comunitat de béns per la reunió de les quotes. No sembla, però, que es vulguin equiparar aquests termes amb la consolidació com a causa d'extinció dels drets reals, sinó que s'utilitzen per intentar explicar que totes les quotes es concentren en una sola persona davant la inexistència d'un terme jurídic que pugui explicar amb precisió aquest efecte.

La reunió de titularitats en la PC pot tenir lloc per les següents causes:

a) Primer, una vegada el propietari material vagi escalant i adquirint gradualment més quotes sobre el bé fins a adquirir la propietat plena i absoluta del mateix (100% de la quota), doncs aquest és l'objectiu primari de la PC. També pot tenir lloc la situació inversa, quan el propietari material "escali cap a baix" deslliurant-se completament de la seva quota. En aquest cas, el propietari formal

⁴¹⁹ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 211.

⁴²⁰ HOLGADO ESTEBAN, J. "Artículo 552-9", a DE PAULA PUIG, BLANES, F. I SOSPEDRA NAVAS, F. J. *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, 2a ed., Tom II, Cizur Menor (Navarra), 2013. Quant al Dret estatal, veure ARANA DE LA FUENTE, I. "Artículo 400", a CAÑIZARES LASO, A. *et al*, *Código Civil Comentado*, vol. I, Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2011. pàg. 1593; i PÉREZ CONESA, C. "Art. 400", a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.) *Comentarios al Código Civil. Tomo III*, Tirant lo Blanch, València, 2013. pàg. 3286.

⁴²¹ "Dejar de ser varios titulares (concentrándose la totalidad de las cuotas en uno solo", veure MORENO QUESADA, B., a SÁNCHEZ CALERO, F. J. (coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, 5a ed., cit., pàg. 193.

serà qui acabarà esdevenint l'únic propietari. Això només serà possible, però, si les parts han pactat aquesta possibilitat en el títol de constitució de la PC (art. 556-4.2-b) CCC). En ambdós casos, el propietari, una vegada extingida la PC, tindrà totes les facultats dominicals sobre el bé sense més limitacions que les previstes en la llei (art. 541-1 CCC).

b) Segon, per l'exercici dels drets de tanteig i retracte que la Llei 19/2015 concedeix tant al propietari formal com al propietari material en cas d'alienació a títol oneros de qualsevol de les quotes, si no es pacta el contrari en el títol de constitució (art. 556-10 CCC).

c) Tercer, per la renúncia de qualsevol dels propietaris, material o formal (art. 556-11.1.g) CCC).

c) I quart, per altres causes relacionades amb el títol de constitució de la PC, per exemple com a conseqüència de l'exercici del dret de redimir en la compravenda amb carta de gràcia (art. 326 CDCC).

2.1.2. La destrucció o pèrdua del bé

La PC també s'extingeix per la destrucció o pèrdua del bé, que és contempla com una causa específica d'extinció, al contrari del que succeeix en la PT. En aquest punt donem per reproduïdes les consideracions efectuades en el precepte corresponent (art. 547-9 CCC).

2.1.3. Pel venciment del termini de durada

Una altra causa d'extinció de la PC és el transcurs del termini acordat, ja sigui el pactat per les parts, l'aplicable en defecte de pacte (30 anys) o el màxim legal (99 anys), d'acord amb l'art. 556-4.3 CCC. No obstant, no trobem en la Llei 19/2015 cap referència al dret del propietari material de prorrogar la situació de PC, el que si es pot preveure en el títol d'adquisició de la PT en favor del propietari temporal (art. 547-5.1.b) CCC). En tot cas, les parts podrien pactar la pròrroga de la PC sobre la base del principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC) amb un nou règim d'adquisició gradual de les quotes per part del propietari

material. Al nostre entendre, la norma té un caràcter dispositiu amb l'única limitació del termini de preclusió de 99 anys.

2.1.4. La manca d'exercici dels dret d'adquisició gradual

També s'extingeix la PC per la manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, llevat de pacte en contrari. El dret d'adquisició gradual és un element de tipificació de la PC (art. 556-4.2.b) CCC), però només provoca el naixement de la obligació d'adquirir-la si així s'ha pactat en el títol de constitució (art. 556-7.1.a) CCC), és a dir, si el propietari material i el propietari formal han acordat d'antuvi un pla per "escalar" fins a la propietat absoluta (per tant, no es podrà extingir la PC per aquesta causa si les parts han previst que l'adquisició de les quotes tingui lloc a criteri del propietari material).

En aquest cas, l'obligació d'adquirir existirà en cadascuna de les quotes pactades. Només caldrà la manca d'exercici d'un dels drets d'adquisició gradual per a que pugui extingir-se la PC. Del redactat del precepte es pot concloure que l'extinció de la PC per aquesta causa no és una facultat que pugui exercir el propietari formal, sinó que aquesta extinció tindrà lloc de manera automàtica, és a dir, *ex lege*.

2.1.5. La conversió en una comunitat ordinària

La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial és una altra causa d'extinció de la PC, el que pressuposa l'acord voluntari de les parts en aquest sentit (art. 111-6 CCC).

Si la conversió té lloc en una comunitat ordinària indivisa (arts. 552-1 i següents CCC), els drets en la comunitat dels nous copropietaris (antics propietari material i propietari formal), és a dir, les quotes, es fixaran de manera proporcional al valor de les respectives quotes en la PC en el moment d'acordar-se la conversió (la mateixa solució adopta el CCC si s'extingeix la comunitat per torns de manera voluntària o forçosa, art. 554-8 CCC). Una vegada constituïda la comunitat, els copropietaris hauran d'arribar a un acord sobre l'ús de la cosa

comuna i qualsevol d'ells estarà legitimat per exigir la seva divisió (art. 552-10.1 CCC).

El CCC també admet la conversió de la PC en una comunitat especial, per exemple⁴²² en alguna de les següents: per raó del seu règim tenim les règims immobiliaris de la PH simple, complexa i per parcel·les (arts. 553-1 i següents CCC); per raó de l'ús, la comunitat especial per torns (arts. 554-1 i següents CCC); i finalment es regula la comunitat especial per raó de mitgeria (arts. 555-1 i següents CCC). En el primer cas, les quotes del propietari material i del propietari successiu es veurien substituïdes pel torn, que no només delimita la participació dels titulars en la comunitat (art. 554-1.2.a) CCC) sinó que també concreta el gaudi amb exclusivitat de cada titular.

2.1.6. Per l'acord dels dos titulars

La PC també s'extingeix per l'acord dels dos titulars (mutu dissens, art. 111-6 CCC), el que pot originar una comunitat ordinària.

2.1.7. El deteriorament del bé

La Llei 19/2015 no preveu el deteriorament del bé per culpa o dol del propietari material com a causa d'extinció de la PC. En la PT, el titular successiu té la facultat d'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 la seva culpa o dol (art. 547-7.3 CCC), el que pot resultar en la seva extinció (art. 547-9.1.b. CCC). Ara bé, en la PC el propietari formal pot exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o se'n compromet la subsistència, però l'incompliment d'aquesta facultat no pot comportar en aquest cas l'extinció de la PC⁴²³. El CCC preveu que el propietari formal, si es comprova que la subsistència del bé està afectada, pugui sol·licitar judicialment

⁴²² PADIAL ALBÁS, A. I TOLDRÀ ROCA, M.D. (coords.) *El derecho de propiedad y otros derechos reales en el derecho civil de Cataluña*, cit. pàgs. 113 i ss.

⁴²³ Veure en aquest sentit el comentari a l'art. 547-7 CCC.

qualsevol mesura cautelar en aquest sentit (art. 556-8.1.b CCC).

2.1.8. La renúncia de qualsevol dels titulars

L'apartat g) de l'art. 556-11.1 CCC contempla la renúncia de qualsevol dels titulars com a causa d'extinció de la PC, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre. L'art. 552-5.2 CCC preveu el mateix efecte quan un dels integrants d'una comunitat ordinària indivisa renuncia a la seva quota.

A més, l'apartat segon del precepte preveu que la renúncia no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents. Això és congruent, de nou, amb la regulació de la comunitat ordinària indivisa (art. 552-5.3 CCC). Per tant, el propietari material haurà de fer front, si s'escau, al pagament de la contraprestació dinerària, de les quotes adquirides i dels impostos i altres despeses no satisfetes (art. 556-7.1 CCC), els possibles danys i perjudicis resultants de dividir el bé sense el consentiment previ del propietari formal (art. 556-6.2 CCC) i les obres de reparació o reconstrucció en cas que, per la seva culpa o dol, el bé es depreciï en un 20% o més o es comprometi la seva subsistència (art. 556-8.1.b CCC). A més, la renúncia esdevindrà ineficaç si es fa en frau de creditors o en perjudici de tercers (art. 532-4.2 CCC).

Finalment, un aspecte que no contempla la Llei 19/2015 és si la renúncia s'ha de formalitzar en escriptura pública, com si exigeix l'art. 552-5.4 CCC en seu de comunitat. Davant el silenci de la Llei 19/2015, les parts no hauran de seguir una formalitat concreta (com té lloc en la PT), però serà necessària la constància de la renúncia en escriptura pública per tal de reflectir en el Registre de la Propietat aquesta modificació jurídic-real.

2.2. Previsió especial en cas de transcurs del termini fixat o manca d'exercici del dret d'adquisició gradual

L'art. 556-11.3 CCC puntualitza que, un cop extingida la PC per les causes de les lletres c i d ara mencionades, és a dir, pel transcurs del termini fixat o per la manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual

acordats, el bé passa a estar subjecte a les disposicions relatives a la comunitat ordinària indivisa (no especial).

Per tant, aquesta conversió té lloc *ex lege* només en aquests dos casos, encara que algunes de les causes d'extinció de l'art. 556-11.1 CCC també poden derivar en un situació de comunitat (per exemple, per mutu acord de les parts, la conversió en una comunitat o la renúncia de qualsevol dels titulars), i permet l'aplicació de les disposicions de la comunitat de béns, en particular l'acció de divisió de la cosa comuna, exclosa expressament en la PC per l'art. 556-1.2 CCC.

En aquest cas, però, el CCC estableix una puntualització (novetat del Projecte de Llei 23-6-2014 i de la Llei 19/2015 respecte als treballs previs): qui hagués estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació del qui hagués estat propietari material. No s'ha de confondre aquesta previsió amb la facultat de la que disposen els cotitulars d'un 80% o més de les quotes en situació de comunitat d'adjudicar-se el bé objecte de divisió (art. 552-11.1.4 CCC i SAP Barcelona 22/1/2013⁴²⁴).

El que preveu la Llei 19/2015 és el següent. Primer, que només l'antic propietari formal està legitimat per adjudicar-se el bé. Segon, que es tracta d'un dret que s'aplica preferentment a les disposicions relatives a l'acció de divisió de la cosa comuna previstes en la comunitat de béns (art. 552-11 CCC). El CCC, però, no preveu un termini per a que l'antic propietari formal pugui exercir aquesta facultat, que es regirà per tant pel principi de la bona fe (art. 111-7 CCC). En cas de que no vulgui o no pugui exercir aquest dret, llavors s'aplicaran les disposicions de la comunitat de béns i qualsevol d'ells podrà demanar l'acció de divisió de la cosa comuna (art. 552-10.1 CCC). I, tercer, que si el propietari material tenia una quota de propietat d'un 80% valorada en 100.000 euros, i a continuació la PC es converteix en comunitat ordinària, l'antic propietari formal hauria de satisfer al propietari material només el 80% del valor pericial de la seva participació per tal d'adquirir-la, és a dir, 80.000€. L'EM Llei 19/2015 no

⁴²⁴ JUR 2013\167076.

aclareix la finalitat que persegueix aquesta previsió. Al nostre entendre, aquest precepte busca els següents objectius:

a) Primer, establir una conseqüència negativa per l'antic propietari material si aquest incompleix l'obligació d'adquirir més quotes, el que provoca que la PC no aconsegueixi la seva finalitat primigènica: que el propietari material adquireixi la propietat absoluta del bé (art. 541-1 CCC).

b) Segon, ser un incentiu pel venedor, doncs tindrà la tranquil·litat de que podrà recuperar la totalitat del bé si hi ha un incompliment per part del propietari material tot satisfent un 20% menys per ell.

c) Tercer, ser un mecanisme preventori general, és a dir, el propietari material sap que si no compleix amb les seves obligacions perdrà un 20% del percentatge adquirit. Es tracta, doncs, d'un incentiu negatiu.

3. Conclusió

L'article 556-11 preveu les causes d'extinció de la PC:

a) La reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat (per exemple, quan el propietari material esdevé el propietari absolut del bé o per l'exercici del dret de tanteig per qualsevol d'ells); b) La destrucció o pèrdua del bé; c) El venciment del termini de durada de la propietat compartida; d) La manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra (aquesta causa no operarà quan el propietari material tingui llibertat per adquirir les quotes); e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial; f) L'acord d'ambdós titulars; i g) La renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.

En el cas de venciment del termini o la manca d'exercici dels drets d'adquisició gradual, cal destacar la facultat del propietari formal d'exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació del qui hagués estat propietari material. Aquesta disposició, que opera com un incentiu positiu pel propietari formal i com un de negatiu pel propietari material,

s'aplica preferentment a la regulació de la comunitat de béns.

4. Clàusules tipus del contracte

Quant a les clàusules tipus en aquest contracte, es pot incorporar una que faci referència a l'extinció de la PC per l'arribada del termini fixat (la resta tenen eficàcia legal): "La propietat compartida s'extingirà pel venciment del termini fixat de xxx anys o per absència d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, moment en el qual la propietat compartida el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa)". Amb tot, cal tenir present els possibles pactes referents a la possibilitat de prorrogar la propietat compartida.

ART. 556-12. EXECUCIÓ FORÇOSA

L'execució forçosa de qualssevol de les quotes no extingeix la propietat compartida, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents.

1. Antecedents

Aquest precepte deriva directament de dos preceptes del WP7.

a) Per a l'execució forçosa de la quota pertanyent al propietari formal, l'art. 556-5.3 WP7 assenyalava que: "Sense perjudici del tanteig i retracte legal a favor del propietari original, el rematant de l'immoble ocuparà, a manca de pacte en contrari, el lloc del nou propietari en la situació de propietat compartida, amb els mateixos drets i obligacions que constaven a l'escriptura de constitució d'aquesta". També a l'art. 556-6 a) WP7 disposava que: "Podrà disposar lliurement de la totalitat de la seva quota sobre l'immoble tant *inter vivos* com *mortis causa*, el que implicarà necessàriament la subrogació de l'adquirent en la condició de propietari original, és a dir, en tots els seus drets i obligacions relacionats amb la situació de propietat compartida en qüestió. Aquesta disposició s'entén sense perjudici dels drets de tanteig i retracte de l'art. 556-7. Tot això també succeeix en cas d'alienació forçosa de la quota del propietari original".

b) Quant a l'execució forçosa de la quota del propietari material, l'art. 556-5.1 WP7: "1. En cas d'incompliment per part del nou propietari de les obligacions previstes en les lletres b), c) o d) de l'article anterior, a no ser que s'hagi pactat altra cosa per al cas de contravenció, es procedirà a la resolució de ple dret per incompliment de totes les obligacions que vincuessin al nou propietari amb el propietari original o amb el creditor hipotecari que finançava l'adquisició de la seva quota, els quals podran instar l'execució forçosa d'aquesta conforme a les regles de l'execució hipotecària". I el seu apartat 3er que: "Sense perjudici del tanteig i retracte legal a favor del propietari original, el

rematant de l'immoble ocuparà, a manca de pacte en contrari, el lloc del nou propietari en la situació de propietat compartida, amb els mateixos drets i obligacions que constaven a l'escriptura de constitució d'aquesta”.

Posteriorment, aquests preceptes van quedar concentrats en l'art. 556-12 resultant de la Subcomissió de Drets Reals de 21-12-2012, amb un text molt semblant al definitiu.

La idea central que comparteixen els dos textos (WP7 i el resultant) és que la PC no s'extingirà per l'execució forçosa de cap de les quotes i qualsevol que sigui el motiu de l'execució forçosa.

2. Interpretació

Aquest precepte estipula que la PC no s'extingirà per l'execució forçosa de cap de les quotes (a diferència les causes descrites a l'art. 556-11 CCC), independentment de quin sigui el motiu de l'execució forçosa, és a dir, provingui a) de la realització de la quota del propietari material per impagament de la contraprestació dinerària (art. 556-9 CCC), b) o de la realització de drets reals, per exemple, de garantia com la hipoteca, que gravin tant la propietat compartida com la temporal (en aquest punt, és clarificador el text de WP7). Analitzem les dues situacions:

a) En relació a la propietat formal i/o la material gravades amb hipoteca. Així, si el propietari formal, abans de ser-ho, constitueix una hipoteca sobre tot l'immoble i després constitueix la PC, el propietari formal, el material i el creditor hipotecari podran pactar com quedarà la situació de la responsabilitat hipotecària. En principi, no hi hauria problema en tractar la situació com si fos una divisió de finques i el més probable és que es pactés, seguint l'art. 123 LH, o bé la distribució hipotecària entre les dues quotes (de manera que el propietari material es podria beneficiar d'una hipoteca ja preconstituïda i possiblement, d'adquirir de promotor, en millors condicions de les que ell podria obtenir)⁴²⁵; o

⁴²⁵ Veure la RDGRN 21/2/1994 (RJ 1994\1017) que estableix la necessitat de distribuir la responsabilitat hipotecària “en el supuesto de que concurrieran distintos derechos sobre una misma finca o cuotas indivisas en su titularidad”. Per altra part, la RDGRN 8/4/2001 (RJ 2002\5358) estipula que “ciertamente el artículo 1860 CC y el 122 de la Ley Hipotecaria,

optar, per exemple, per extingir la part de la hipoteca corresponent a la quota del propietari material, extingint-la amb les quantitats que el propietari formal ha rebut al constituir-la, subsistint la hipoteca només en la part del titular formal, deixant a expenses del titular material, en el seu cas, constituir una altra hipoteca sobre la quota per a finançar la seva adquisició amb la mateixa o una altra entitat de crèdit. De fet, la solució que dóna per defecte l'art. 123 LH (la de que el creditor hipotecari es pot dirigir pel total de la hipoteca contra "ambdues" finques) en cas d'impagament no és una solució adequada per al cas de la PC, donat que el propietari material estaria responent amb la seva quota per un deute que és del titular formal. En qualsevol cas, el creditor hipotecari no té per què veure disminuïda la seva garantia. Hom pot pensar que passar d'un a dos deutors (sigui perquè es distribueix la responsabilitat hipotecària entre les dues quotes, sigui perquè es cancel·la la que hauria de recaure sobre la quota del propietari material i es constitueix una altra) podria resultar en una disminució de garantia. Però això no és res nou en el nostre ordenament jurídic, com succeeix amb les hipoteques promotor d'un edifici que després s'organitza en PH i després se'n venen els apartaments a compradors diferents. Quantes hipoteques i deutors hipotecaris hi ha en aquest cas? Donat que l'art. 122 LH no permet la divisió de la hipoteca, d'hipoteca només hi seguirà havent-hi una, però la responsabilitat hipotecària quedarà dividida en tants apartaments en PH com hi hagi, si els seus titulars decideixen subrogar-se en la hipoteca originària; si no, ells mateixos en faran una de nova amb la mateixa o una altra entitat de crèdit, extingint la part de responsabilitat hipotecària que els hi corresponia de la originària, tal i com suggerim que succeeix amb la PC. De fet, cal recalcar la

establecen la indivisibilidad de la hipoteca, pese a la división del crédito o la deuda, más es evidente que dicho precepto contempla la hipótesis en que tal división se produce sin intervención del propietario del predio gravado o de quienes pudieran ser afectados por la modificación de la garantía real; sin que exista obstáculo alguno al acuerdo entre deudor hipotecante y acreedor hipotecario, cuando no hay gravámenes posteriores sobre el bien afecto, para que convenga el fraccionamiento del crédito y de la propia garantía, de modo que quepa la exigibilidad separada de cada una de las partes resultantes, tanto si se ejercita la mera acción personal, como si se pretende ejercitar la respectiva acción hipotecaria, sin necesidad de cancelar parcialmente la hipoteca preexistente por el exceso entre la primitiva responsabilidad garantizada y una de las fracciones resultantes, y constituir nueva hipoteca en favor de la otra; si la garantía constituida en su día garantizaba todo el crédito del actor, cualquiera de las partes independientes en que éste se fraccione debe seguir garantizado hipotecariamente, con la única particularidad de que ahora las respectivas coberturas reales podrán ser actuadas separadamente".

similitud de l'art. 556-5.3 CCC amb l'art. 8.5 LH quant a com s'ha d'inscriure la propietat material i formal en el Registre de la Propietat: "La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida". Doncs bé, d'executar-se la hipoteca, tant en relació a la quota en propietat formal com la que recaigui sobre la material, no provocarà l'extinció de la PC (art. 556-11 CCC a *sensu contrario* i art. 556-12 CCC) sinó que el rematant se subrogarà en la posició de l'executat (donat que, de fet, només pot obtindre un dret sobre la propietat material, que és sobre la que requeia la seva hipoteca), sens perjudici de la corresponent novació que, en el seu cas, vulgui fer amb el creditor hipotecari.

b) Segons ja hem comentat al tractar l'art. 556-9 CCC⁴²⁶, la contraprestació dinerària que ha de satisfer el propietari material al formal està gravada amb una càrrega real que, d'incomplir-se el pagament, pot provocar la venda forçosa de la quota del propietari material a un tercer. S'ha comentat per part de la doctrina⁴²⁷ que el propietari formal es podria beneficiar del mateix procediment monitori (arts. 816 i 817 LEC) del que gaudeix l'art. 21 LPH que la doctrina ha acceptat també per a la PH catalana i, per extensió de l'afecció, també podria ser aplicable a la PC; comptant també que si la PC s'ha constituït en escriptura pública, gaudirà el propietari formal d'un títol executiu (art. 556-5 CCC i art. 517.2.4 LEC). Aquesta venda, segons la combinació dels arts. 556-11 i 12 CCC tampoc no provoca l'extinció de la PC, sinó que l'adquirent forçós se subrogarà en la posició del propietari material, sens perjudici de la novació que el rematant pugui acordar quant a les condicions amb el propietari formal. La única situació en que sí podria quedar extingida la PC per realització de la quota del propietari material és, en cas d'impagament de la contraprestació dinerària i

⁴²⁶ *Vid. supra.*

⁴²⁷ CERRATO GURI, E. "Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual" cit. pàgs. 18 i 19.

que el rematant sigui el mateix propietari material, a causa de la reunió d'ambdues propietats (art. 556-11.1 a) CCC)⁴²⁸.

La resolució de la situació de PC per al nou propietari quan no es paga la renda o el préstec hipotecari té lloc perquè hom considera que ambdues obligacions estan vinculades, de tal manera que l'incompliment d'un d'ells ha de comportar l'extinció de l'altre. La base d'aquesta vinculació la podem trobar, per exemple, a la Llei 16/2011, de 24 de juny, de crèdit al consum⁴²⁹. El seu article 29 preveu que el contracte de crèdit està vinculat al contracte de subministrament de béns o serveis específics, sempre que el primer serveixi exclusivament per a finançar el segon. Exemples d'aplicació d'aquesta normativa els trobem en les SSTS 4/3/2011⁴³⁰ i 19/2/2010⁴³¹. La idea que es pren com a punt de partida en la PC és que tant el negoci jurídic pel qual es constitueix la PC com el crèdit hipotecari constitueixen una unitat comercial des de un punt de vista objectiu. I això és així perquè els drets que el propietari material té sobre l'immoble li venen per dues fonts: una com a propietari (possiblement subjecte a préstec hipotecari) i l'altra pel pagament de la contraprestació dinerària al propietari formal la qual està garantida amb afecció real (556-9 CCC contra la seva quota). Per tant, l'impagament de qualsevol de les dues ha d'implicar que ha d'abandonar l'immoble⁴³² –a no ser que s'hagi pactat el contrari-, tal i com va succeir al cas anglès sobre *shared ownership*, *Richardson v Midland Heart*⁴³³.

Quant a la graduació en el cobrament entre creditor hipotecari i propietari original, propietari original i creditor hipotecari són beneficiaris de càrregues reals d'igual rang –creades en unitat d'acte en el títol de constitució de la propietat compartida- sobre la quota propietat del nou propietari, que garanteixen obligacions igualment degudes. Per tant, no hi ha motiu per a

⁴²⁸ Tal i com comenta CERRATO GURI, E. "Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual" cit. pàg. 19.

⁴²⁹ BOE 25 juny 2011, núm. 151.

⁴³⁰ RJ 2011\2632.

⁴³¹ RJ 2010\1787.

⁴³² En el mateix sentit, CERRATO GURI, E. "Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual" cit. pàgs. 20 i 21.

⁴³³ [2008] Landlord & Tenant Reports 31 (Eng.).

preferir l'un a l'altre sinó que haurien de ser satisfets conjuntament a prorrata, segons se'ls hi degui.

La subsistència de l'esquema sobre el bé (la PC) tot i l'execució forçosa de les quotes per qualsevol motiu i el consegüent desnonament del propietari material té una estreta relació amb la creació d'un tercer mercat d'habitatge, alternatiu entre la propietat i el lloguer⁴³⁴, de manera que el mercat forçós de tinences intermèdies també hi contribueix, juntament amb el voluntari. De fet, es busca que algú –el rematant, a manca d'exercici, de no haver-se exclòs, dels drets de tanteig i retracte-, després de satisfer les rendes degudes (passades) i allò degut pel préstec hipotecari (vençut i vençut anticipadament per incompliment), pugui continuar en la posició del propietari material (o el formal, si l'executat és ell), és a dir, en PC, amb les mateixes obligacions de renda i els mateixos drets (ex. escalar), condicions i obligacions que li conferia el préstec hipotecari, amb l'avantatge que ja haurà consolidat, pagant el remat, una part de l'immoble i ara només li queda anar escalant i pagant la renda per la resta, sens perjudici de la novació que pugui acordar amb el propietari material.

Finalment, aquesta solució de no extingir-se la PC en cas d'execució forçosa de qualsevol de les dues titularitats no és estranyar en altres situacions de comunitat, com la ordinària (l'art. 552-3.1 CCC permet hipotecar una quota a cadascun dels copropietaris sense necessitat de consentiment dels altres i l'art. 552-9 CCC no preveu com a causa d'extinció de la comunitat ordinària l'eventual execució de cap hipoteca que tingui cada copropietari sobre la seva quota) o la PH (els titulars de les unitats poden hipotecar la seva unitat sense el consentiment dels altres –art. 553-37 CCC- sense que la seva eventual execució impliqui l'extinció de la PH).

3. Conclusió

L'article 556-12 CCC estipula que la PC no s'extingirà per l'execució forçosa de cap de les quotes (a diferència les causes descrites a l'art. 556-11 CCC), independentment de quin sigui el motiu de l'execució forçosa, és a dir,

⁴³⁴ Veure comentari a l'Exposició de Motius *supra*.

provingui de l'impagament de la contraprestació dinerària (art. 556-9 CCC) o de l'impagament, per exemple, de la hipoteca que gravi la titularitat formal o la titularitat material.

4. Clàusules tipus al contracte

- “La PC no s’extingirà en cap cas per l’impagament de la contraprestació dinerària ni per l’execució forçosa de la hipoteca que recaigui sobre qualsevol de les quotes, quedant subrogat el rematant en les mateixes condicions que l’executat. Si el propietari material impaga bé la contraprestació dinerària, bé la hipoteca que recau sobre la titularitat material, haurà d’abandonar l’immoble en el termini de 10 dies”.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. COL-LABORACIÓ DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

1. Les administracions públiques han de dur a terme les accions necessàries amb les entitats financeres i els promotors, tant públics com privats, per a agilitar i facilitar l'accés a l'habitatge dels ciutadans que ho desitgin per mitjà de la implantació de la propietat temporal i la propietat compartida.

2. Les administracions públiques han de negociar amb les entitats de crèdit perquè els habitatges en procés d'execució hipotecària es transformin en propietat temporal o compartida tenint en compte les quantitats amortitzades per l'adquirent.

1. Antecedents

Si bé no es troben antecedents prelegislatius del paràgraf primer, el WP7 (art. 558-1) preveia la possibilitat d'utilitzar la PC en casos d'impagament de préstecs hipotecaris sobre l'habitatge. En el Projecte CCC aquest article no estava present: sols se'n feia referència a l'Exposició de Motius ("la propietat compartida pot ser utilitzada com una alternativa al llançament del deutor hipotecari").

Finalment, aquesta finalitat ha estat introduïda expressament a la DA 1a de la Llei 19/2015, de forma que s'encomana a les administracions públiques el foment de les tinences intermèdies des d'una doble perspectiva:

- Foment per a l'accés a l'habitatge: l'Administració ha de dur a terme accions amb les entitats financeres, que tenen el paper de finançar l'accés a l'habitatge, i els promotors, que poden crear promocions destinades a ser alienades amb la PC i la PT. Aquest foment només s'aplica en l'accés a l'habitatge: així doncs, queda exclòs del mandat legal la promoció de béns en PC i temporal que no siguin habitatges, tot i que el CCC permet realitzar aquests contractes sobre altres béns (arts. 547-2 i 556-2 CCC).

- Foment per a combatre processos d'execució hipotecària: la PC i temporal no sols s'han de fomentar, per part de l'Administració Pública, per poder accedir de forma assequible a un habitatge, sinó que també per evitar situacions de pèrdua de l'habitatge derivat d'un procediment d'execució hipotecària. Es limita aquest foment, així mateix, a l'execució hipotecària d'habitatges, i, tot i que no ho especifiqui la DA 1a, quan aquests constitueixin la primera residència dels deutors.

2. Interpretació

2.1. L'impuls de les administracions públiques a les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge

Les administracions públiques tenen un paper important en la creació d'un mercat de l'habitatge intermedi, en que s'inclou la PC i PT, ja que poden promocionar ajuts per a l'adquisició d'habitatges en aquestes dues modalitats així com difondre-les a través de les oficines locals d'habitatge. Aquest objectiu, d'acord amb la DA 1a Llei 19/2015, s'ha de dur a terme amb la col·laboració d'entitats de crèdit i promotors públics o privats, que també poden veure beneficis en les tinences intermèdies: per als promotors, liquiditat immediata per als que retenen promocions d'habitatge en propietat que són de més difícil accés per als consumidors en els últims temps (difícil accés al crèdit i requeriments d'estalvis mínims, sobretot a partir de la Directiva 2014/17/UE); per a les entitats de crèdit, reactivació en la concessió de préstecs hipotecaris per aquelles unitats familiars que no podien accedir-hi per a l'adquisició de la totalitat de l'habitatge⁴³⁵.

La finalitat principal de les tinences intermèdies és proporcionar una forma assequible d'aquells sectors de la població que no poden accedir al mercat de propietat sense sobreendeutar-se però, alhora, no veuen en el lloguer

⁴³⁵ Veure aquests beneficis a: NASARRE AZNAR, S., "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàgs. 793-795.

una alternativa estable a la propietat⁴³⁶ (de fet, la *shared ownership* ha estat definida pels autors anglesos com *low-cost home ownership*, propietat de baix cost⁴³⁷). L'impuls de la seva generalització pot venir per part de l'Administració Pública (DA 1a Llei 19/2015), tot i que no especifica les accions que poden utilitzar les administracions públiques pel foment d'aquestes figures.

Aquest mandat a les administracions públiques s'ha dut a terme, en major o menor mesura, amb l'aprovació del PDH⁴³⁸: una forma de col·laboració amb les entitats financeres i amb els promotors, públics o privats, per a poder fomentar les tinences intermèdies és que a l'habitatge qualificat amb protecció oficial s'hi pugui accedir mitjançant aquestes dues noves fórmules. D'aquesta forma, els promotors poden establir promocions d'HPO destinades a ser propietat compartida o temporal, o inclús una combinació d'ambdues (veure art. 54 PDH). També compleix aquesta funció la garantia de l'avalloguer aplicable a la contraprestació de la PC (art. 67 PDH)⁴³⁹.

No obstant això, les accions de promoció de les tinences intermèdies per part de l'Administració Pública no es poden esgotar només amb el PDH: l'Administració pública hauria de concertar convenis de col·laboració (Generalitat-entitats financeres) per a proporcionar ajuts per adquirir HPO, també quan s'hi accedeixi amb les tinences intermèdies (art. 5 PDH), fet que succeeix a Anglaterra, on les *Housing Associations*, que proporcionen *shared ownership*, són majoritàriament finançades per *soft loans* (préstecs a baix interès) per a destinar-los a aquesta forma de tinença⁴⁴⁰. A Catalunya, a falta de moment d'entitats privades sense ànim de lucre que gestionin HPO del tipus *Housing Associations*, aquests convenis es podrien acordar per finançar les

⁴³⁶ Veure *supra* d'aquest apartat i el comentari a l'Exposició de Motius.

⁴³⁷ MONK, S. I WHITEHEAD, C. (eds.) *Making housing more affordable. The role of intermediate tenures*, cit. pàg. xx.

⁴³⁸ Veure *infra*, comentari a les tinences intermèdies al Pla pel Dret a l'Habitatge.

⁴³⁹ Tanmateix, les tinences intermèdies tenen més recorregut al PDH que no només a l'HPO i a l'avalloguer, com es veurà *infra*, comentari a les tinences intermèdies al Pla pel Dret a l'Habitatge

⁴⁴⁰ Tradicionalment, les entitats de crèdit que han finançat les *Housing Associations* són: Lloyds Banking Group, Barclays, Nationwide, Santander i Royal Bank of Scotland. El finançament privat, mitjançant préstecs a baix interès, és una de les fonts de finançament més importants per aquestes entitats. HEYWOOD, A. *Investing in Social Housing. A guide to the development of the Affordable Housing Sector*. The Housing Finance Corporation, 2013, pàg. 29.

administracions públiques que en gestionen el parc i que, d'ara en endavant, promocionin les tinences intermèdies⁴⁴¹.

Finalment, una altra acció important per promocionar les tinences intermèdies serà, donada la novetat de la figura a l'ordenament jurídic, la formació tant a professionals del sector de l'habitatge (promotors, personal de les oficines d'habitatge), professionals del dret (jutges, secretaris judicials, advocats i assessors), mediadors (per a poder mediar en supòsits de dificultat en el pagament del crèdit hipotecari, ex. DA 1a ap. 2⁴⁴²) com a les persones interessades⁴⁴³.

2.2 Les tinences intermèdies com a mesura per evitar l'execució hipotecària

2.2.1. Situació actual de la intermediació en els deutes hipotecaris

La DA 1a, apartat 2n, encomana a les administracions públiques negociar amb les entitats de crèdit per a que els deutors hipotecaris en risc de perdre l'habitatge passin a ocupar l'habitatge en règim de PC i temporal. En l'actualitat, la forma principal en que la Generalitat de Catalunya negocia amb les entitats de crèdit les condicions dels préstecs hipotecaris de les famílies que ho requereixen és mitjançant Ofideute⁴⁴⁴, gestionat directament per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (art. 72.2 LDH).

⁴⁴¹ Sobre la gestió de l'habitatge social: LAMBEA LLOP, N. "Gestión de vivienda social: comparativa entre España y Reino Unido", a *Quaderns d'Inclusió Social*, núm. 4, 2015. pàg. 45.

⁴⁴² Formació que es podria articular a través del Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya, institució dependent de la Generalitat. http://justicia.gencat.cat/ca/ambits/mediacio/mediacio_dretprivat/ (visitat 11-11-2015).

⁴⁴³ La formació en tinences intermèdies ja s'ha anat realitzant per la Generalitat de Catalunya des del Projecte de Llei d'incorporació de la propietat compartida i la propietat temporal al CCC. Algunes de les ponències de formació sobre tinences intermèdies impartides pel Dr. Sergio Nasarre han estat: "Métodos alternativos de acceso a la vivienda. Una solución para el stock" (Barcelona Meeting Point, 2012, sessió a càrrec d'INCASOL i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) o "Modificació de la normativa en matèria de tinences intermèdies" (Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya, 2012).

⁴⁴⁴ Veure: http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal?WCM_GLOBAL_CONTEXT=ca/ahc/web/serveis/ciutada/ofideute (visitat 10-11-2015).

Ofideute és "un servei gratuït d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal" i, a part d'aquest assessorament, s'encarrega de negociar diferents fórmules amb les entitats de crèdit que permetin al ciutadà reestructurar el deute i no perdre l'habitatge⁴⁴⁵. La tasca d'Ofideute ha estat destacada per la doctrina com una bona iniciativa de mediació entre els bancs i els deutors⁴⁴⁶, arribant a una acceptació del 54%⁴⁴⁷ per part de les entitats de crèdit de les propostes de reestructuració dels crèdits hipotecaris. També destaca en aquesta funció el Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH)⁴⁴⁸ i els serveis d'intermediació a nivell municipal i comissions mixtes⁴⁴⁹.

Fins la introducció al CCC de la PC i la PT per la Llei 19/2015, la negociació amb les entitats de crèdit, en relació a les dificultats de pagament de préstecs hipotecaris, constava de la reestructuració del préstec hipotecari (novació modificativa) amb les següents fórmules⁴⁵⁰: carències de les quotes hipotecàries (durant un termini de temps s'ajorna el pagament), reduccions del tipus d'interès, ampliació del termini del préstec (de manera que es redueix la quota mensual), quites (condonació d'una part del préstec) i dacions en

⁴⁴⁵ Finalitat que es destaca, també, a l'Exposició de Motius de la LDH.

⁴⁴⁶ ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. "Soluciones extrajudiciales al sobreendeudamiento familiar", a GARCÍA ROMERO, B. i LÓPEZ ANIORTE, C. (coords.). *La reforma de la pensión de jubilación*. Tirant lo Blanch, València, 2014. Versió electrònica Tirant lo Blanch.

⁴⁴⁷ AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA. *Memòria de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya 2013*. Disponible a:

<http://www.agenciahabitatge.cat/wps/wcm/connect/e504228045d0fd35b4f4b75961b6bdcc/Memòria+Agència+Habitatge+2013-definitiva.pdf?MOD=AJPERES> (visitat 10-11-2015).

⁴⁴⁸ Iniciativa de la Diputació de Barcelona, amb la col·laboració de la Generalitat, consells comarcals, ajuntaments i Col·legis d'Advocats de la demarcació de Barcelona. Més informació: <http://www.diba.cat/es/web/benestar/sidh> (visitat 10-11-2015).

⁴⁴⁹ Respecte als agents d'intermediació en habitatge, veure: DE WEERDT, J. i GARCIA, M. "Housing crisis: the Platform of Mortgage Victims (PAH) movement in Barcelona and innovations in governance", *Journal of Housing and the Built Environment*, 2015, pàg. 1 a 23.

⁴⁵⁰ Veure més informació sobre les fórmules de reestructuració del préstec hipotecari a: BASTANTE GRANELL, V. "Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares", *Anales de Derecho*, núm. 31/2013, pàg. 1 a 34.

pagament, de forma que després es constitueixi sobre el mateix habitatge un lloguer per al deutor hipotecari⁴⁵¹.

Amb la DA 1a.2 de la Llei 19/2015 s'encarrega a les administracions públiques que no només proposin a les entitats de crèdit els mecanismes tradicionals de reestructuració del crèdit hipotecari (quites, carències, dacions...) sinó que, a més, utilitzin la propietat compartida i temporal per a evitar execucions hipotecàries. Al no haver precedents en el nostre ordenament jurídic de l'ús d'aquestes figures, s'ha de determinar, doncs, com poden ajudar les tinences intermèdies en aquestes situacions.

2.2.2. Precedents en Dret comparat

La possibilitat d'utilitzar la propietat compartida i la propietat temporal en els procediments d'execució hipotecària té un precedent en les polítiques socials d'habitatge de Regne Unit⁴⁵², que fa uns anys ja van buscar mecanismes per ajudar a les unitats familiars que no podien fer front a les quotes hipotecàries a continuar vivint a l'habitatge però sota un altre règim de tinença que no fos la propietat absoluta⁴⁵³:

- A Escòcia: dins el programa *Home Owners' Support Fund* s'inclou el *Mortgage to Shared Equity Scheme*⁴⁵⁴, un programa començat pel govern escocès al 2009 per ajudar als propietaris d'habitatges que estaven impagant els seus préstecs hipotecaris a vendre part del seu habitatge (*staircasing down*) en la modalitat de *shared ownership*. Amb aquest programa, el deutor hipotecari ven al govern escocès una

⁴⁵¹ RUÍZ DE LA FUENTE, C. "La mediación en la ejecución hipotecaria: La experiencia de Ofideute", a RAMOS MÉNDEZ, F. *Hacia una gestión moderna y eficaz de la ejecución procesal*, Atelier, Barcelona, 2014. pàg. 360.

⁴⁵² Així doncs, no sols les tinences intermèdies han estat adaptades del *leasehold* i *shared ownership*, com s'ha analitzat *supra* (comentari a l'Exposició de Motius) sinó que també les seves possibles aplicacions en polítiques socials d'habitatge.

⁴⁵³ BRAMLEY, G. i MORGAN, J. "Low Cost Home Ownership Initiatives in the UK", *Housing Studies*, núm. 13:4, 1998, pàg. 567 a 586.

⁴⁵⁴ GIBB, K. i LEISHMAN, C. *Delivering Affordable Housing in Troubled Times: Scotland National Report*. Project Report. Joseph Rowntree Foundation, York, 2011, pàg. 13.

part de l'habitatge (fins a un 30%⁴⁵⁵), mantenint la propietat de l'altra part de l'immoble, en concepte de propietari material, a la vegada que la quota hipotecària es redueix⁴⁵⁶. Aquest programa està vigent a novembre de 2015.

- A tot el Regne Unit: es regula el *Mortgage Rescue Scheme* (Pla de Rescat Hipotecari), en endavant MRS. Des d'un punt de vista ampli, el MRS es caracteritza perquè una *Housing Association* adquireix la totalitat de la propietat, o bé una part d'ella mitjançant la *shared ownership*, d'una persona que es troba immersa en un procediment d'execució hipotecària⁴⁵⁷. Aquests programes, tot i començar a funcionar a principis de la dècada del 1990⁴⁵⁸, van aconseguir ser de gran importància a partir del 2008 (tot i que ja han finalitzat en 2015), anunciant una inversió de dos mil milions de lliures. El pla es va rebre amb un ampli suport institucional⁴⁵⁹ i englobava una sèrie de mesures de prevenció de les execucions hipotecàries⁴⁶⁰:

- a. Programa *Mortgage to Shared Equity* mitjançant la *shared ownership*: el deutor hipotecari ven part del seu habitatge a una *Housing Association*, que adquireix part de l'habitatge gràcies al

⁴⁵⁵ THE SCOTTISH GOVERNMENT. *Mortgage to Shared Equity scheme (MTSE)*. Disponible a: <http://www.gov.scot/Topics/Built-Environment/Housing/privateowners/Repossession/hosf-1/homeowner/MtSE> (visitat 10-11-2015).

⁴⁵⁶ Veure més informació d'aquest programa a SHELTER SCOTLAND. *Mortgage to shared equity*. Disponible a:

http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/paying_for_a_home/mortgage_arrears/mortgage_to_shared_equity (visitat 10-11-2015). Respecte a una comparativa amb altres programes: JORDAN, M. "National Report for Scotland". *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe*, 2014. Disponible a:

<http://eprints.soton.ac.uk/364134/1/TENLAW%20Scotland%203%202%20National%20Report.pdf> (visitat 10-11-2015), pàg. 27.

⁴⁵⁷ WILSON, W. *Mortgage Arrears and Repossessions*. Library House of Commons, Londres, 2014, pàg. 10. Veure un dels primers casos subjectes a aquest programa: THE GUARDIAN. *Delivered: how a housing association stepped in to prevent a repossession*, 2008. Disponible a: <http://www.theguardian.com/money/2008/dec/14/ngo-housing-society-repossession> (visitat 10-11-2015).

⁴⁵⁸ En aquesta dècada, no obstant això, aquests programes sols van aconseguir que menys de cinquanta llars s'acollissin al programa i no perdessin l'habitatge. WILSON, W. *Mortgage Arrears and Repossessions*, cit. pàg. 10.

⁴⁵⁹ YATES, J. "Cyclical versus Structural Sustainability of Homeownership: Is Counter-cyclical Intervention in Housing Markets Enough?", *Housing Studies*, vol. 26:7-8, 2011, pàg. 1059 a 1080.

⁴⁶⁰ WILSON, W. *Mortgage Arrears and Repossessions*, cit. pàg. 10.

finançament proporcionat pel Govern. Llavors, es constituirà una *shared ownership* sobre l'habitatge del deutor hipotecari, de manera que aquest continuarà vivint a l'habitatge, pagant una contraprestació econòmica, però mantindrà una part de propietat (sent, per tant, el propietari material de l'habitatge). A diferència del *Mortgage to Shared Equity* escocès, en aquest cas qui esdevé "propietari formal" no és directament el govern, sinó una *Housing Association*, amb finançament governamental.

- b. Programa *Mortgage to Rent*. Aquesta modalitat es destina als sectors més vulnerables i amb poques possibilitats de fer front a un crèdit hipotecari. El deutor hipotecari ven la totalitat de l'habitatge a una *Housing Association* i aquesta el lloga al deutor hipotecari. Per tant, l'anterior propietari passa a ser llogater del mateix habitatge⁴⁶¹, durant un termini assegurat de tres anys (*shorthold tenancy*)⁴⁶². A part de menys recursos destinats a l'habitatge, l'avantatge més important és que les despeses de mantenir l'habitatge passen a ser a càrrec de la *Housing Association*⁴⁶³.

Dins del MRS, és la *Housing Association* la que escull entre el subprograma *Mortgage to Rent* o el *Mortgage to Shared Equity*: aquestes analitzen la *equity* (diferència entre el valor de la propietat i el que es deu)⁴⁶⁴ del

⁴⁶¹ Aquest programa va ser impulsat pel Govern britànic i les *Housing Association*, que asseguraven que, un cop venut l'habitatge, la renda a satisfer pel lloguer seria tant inferior a la quota hipotecària que s'estava pagant anteriorment com inferior a la renda mitja de lloguer de la zona. Així mateix, asseguraven al deutor que obtindria un lloguer més estable i econòmic que al mercat lliure. Veure més informació a: HM GOVERNMENT. *About the mortgage rescue scheme: Government mortgage to rent*. Disponible a: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/1495994.pdf> (visitat 10-11-2015).

⁴⁶² WILCOX, S., WALLACE, A., BRAMLEY, G. MORGAN, J., SOSENKO, F. i FORD, J. *Evaluation of the mortgage rescue scheme and homeowners mortgage support: Interim report*. Department for Communities and Local Government, Londres, 2010, pàg. 55.

⁴⁶³ WILCOX, S. et. al. *Evaluation of the mortgage rescue scheme and homeowners mortgage support: Interim report*, cit. pàg. 95.

⁴⁶⁴ HM GOVERNMENT. *Government mortgage rescue scheme. What will it mean for me and my family?*. Disponible a:

deutor hipotecari per assignar-lo a un dels programes: així, si el deutor hipotecari té menys d'un 25% d'*equity*, només pot optar pel programa *Mortgage to Rent* (haurà de vendre tot l'habitatge i viure-hi com a llogater); pel contrari, si té entre un 25-75% d'*equity*, també podrà optar pel programa *Mortgage to Shared Equity*. D'aquesta forma, els deutors hipotecaris que han repagat més quantitat de préstec hipotecari poden continuar sent propietaris respecte a la part que ja han satisfet, venent part de la propietat a una *Housing Association* (o al govern escocès) per a que el deute hipotecari es redueixi.

Finalment, en aquests programes es pot també acordar amb la *Housing Association* la possibilitat, per al deutor hipotecari, de tornar a adquirir la quota de propietat que es ven, de manera que quan la situació financera del deutor millori es pugui tornar a adquirir la totalitat de la propietat⁴⁶⁵.

Aquests programes destaquen per la col·laboració entre els diferents agents del sector de l'habitatge: el govern (tant a nivell regional com estatal) finança les diferents actuacions; les *Housing Association* s'encarreguen de l'adquisició dels habitatges i de negociar la possibilitat, pels deutors hipotecaris, de recomprar l'habitatge; les entitats de crèdit donen el seu consentiment en aquests programes quan es redueix la quota hipotecària. Tota aquesta col·laboració és considerada com una aproximació empàtica d'aquests agents respecte als problemes i pressions del mercat hipotecari sobre la població que adquireix un habitatge⁴⁶⁶.

2.2.3. Utilització de les tinences intermèdies en situacions d'impagament de la quota hipotecària: exemples pràctics

La DA 1a ap. 2 no diu de quina forma la PC i la PT poden aplicar-se en els procediments d'execució hipotecària. L'única menció que es fa és a que, amb aquestes figures, es tindrà "en compte les quantitats amortitzades per

https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/16028/2156883.pdf f (visitat 10-11-2015).

⁴⁶⁵ WILCOX, S. et. al. *Evaluation of the mortgage rescue scheme and homeowners mortgage support: Interim report*, cit. pàg. 87.

⁴⁶⁶ EASTERLOW, D. SMITH, S. J. i MALLINSON, S. "Housing for Health: The Role of Owner Occupation", *Housing Studies*, vol. 15:3, 2000, pàg. 380.

l'adquirent". Així doncs, s'haurà de veure les quantitats del préstec hipotecari que l'adquirent de l'habitatge ha satisfet a l'entitat de crèdit per a poder aplicar la propietat compartida i temporal en base a aquesta quantitat.

Així, amb la novació (1203.1 CC) que facilitaria la "transformació" d'una propietat ordinària en una propietat compartida o temporal es tindria en consideració, doncs, l'import satisfet pel deutor (propietat, podríem dir, que ha consolidat) com a una part de l'habitatge en propietat que pot retenir; mentre que es produeix una dació en pagament parcial⁴⁶⁷ a favor de l'entitat de crèdit (per la resta de l'immoble equivalent al valor que encara deu el prestatari), que adquirirà o bé una part de propietat de l'immoble (en PC) o bé la titularitat successiva de la propietat temporal (a la PT), que han d'equivaldre al que encara no ha satisfet el deutor. A més, no cal que el deutor renunciï a ser propietari ordinari, doncs si arriba a millor fortuna, podrà anar adquirint més quota si s'ha pactat una PC o la titularitat successiva si es pacta i s'acorda una propietat temporal. D'aquí la "dació en pagament" parcial: el deutor reté l'immoble com a propietari material o temporal (o els dos, al ser combinables; *vid. supra*) en la part equivalent al valor del préstec que ja havia tornat, mentre dóna la resta en pagament per la resta del deute pendent, deslliurant-se'n; i amb la ulterior possibilitat d'anar adquirint més quota (PC) o adquirir la titularitat successiva (PT).

Per a exemplificar la possibilitat d'utilitzar tinences intermèdies en la propietat compartida i temporal per a resoldre una situació de sobreendeutament familiar ens basarem en una mateixa situació d'impagament del préstec hipotecari⁴⁶⁸:

⁴⁶⁷ ROMERO FLOR defineix la dació en pagament com un negoci jurídic en virtut del qual, i atenent a l'autonomia de la voluntat de les parts, una persona determinada (deutor) entrega la plena propietat d'un bé concret del seu patrimoni a una altra persona determinada (creditor), que a la vegada acceptarà una prestació diferent a l'originàriament pactada, quedant d'aquesta forma extingida l'obligació de satisfer el pagament del crèdit pendent, el qual adquireix la condició de preu del bé que s'entrega, com si es tractés d'un *idem corpus*. ROMERO FLOR, L. M. "La dación en pago, un mal menor. Tratamiento fiscal de la dación en pago", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4/2012, pàg. 15 a 24.

⁴⁶⁸ No obstant això, en els següents exemples i per fer entenedor el supòsit, no tindrem en consideració altres despeses, com impostos, tipus d'interès i comissions. També s'han redondejat les xifres i el LTV.

Un consumidor va concertar amb una entitat de crèdit al 2007 un crèdit pel 100% del valor del seu immoble (100.000€), el qual queda garantit amb una hipoteca sobre el mateix habitatge. El crèdit de 100.000€, a amortitzar en 20 anys, resulta en una quota mensual per al consumidor de 416€ aprox. Al 2015, després d'haver amortitzat un 40% del crèdit (40.000€), es queda a l'atur i això l'impossibilita a continuar satisfent la quota mensual, situant-se en una situació de sobreendeutament i amb risc de desnonament.

1. Ús de la **propietat compartida** per resoldre la situació de l'anterior exemple⁴⁶⁹. La forma en que es pot utilitzar la propietat compartida és similar a la dels programes anglesos que fan ús de la *shared ownership (Mortgage to Shared Equity)* que hem explicar. Així doncs, davant la impossibilitat de continuar amb la quota mensual del préstec hipotecari vigent, deutor i creditor decideixen arribar a un acord (art. 111-6 CCC): que l'entitat de crèdit adquireixi una part de l'habitatge, com a propietari formal, mantenint-se el deutor com a propietari material. Per tant:

- El consumidor, atenent a la quota del crèdit hipotecari amortitzada (40% en aquest exemple), constitueix una PC ex. art. 556-4 CCC, de forma que ell sigui el propietari material d'aquest 40% de domini.
- La propietat formal (el restant 60%) es transmet a l'entitat de crèdit a canvi de l'extinció (total o parcial) de deute pendent del crèdit hipotecari (en aquest supòsit quedava un 60% a satisfer). S'estarà, doncs, davant d'una dació en pagament total o parcial, constituint-se alhora una PC sobre l'immoble. La quantitat exacta per la qual s'extingeixi totalment o parcialment el crèdit hipotecari pendent d'amortitzar dependrà no sols de la quota de propietat formal que es transmet, sinó també del valor de l'habitatge en referència al crèdit que es va concertar, entre d'altres raons.

⁴⁶⁹ Un exemple d'aquest esquema aplicat al programa *Mortgage to Shared Equity* està disponible a la següent pàgina web: http://www.midlothian.gov.uk/info/997/housing_advice/837/buying_a_home/13 (visitat 12-11-2015).

- Un cop s'ha constituït la PC i s'ha extingit el crèdit concertat al 2007, el consumidor podrà continuar vivint a l'habitatge, en qualitat de propietari (compartit) sense haver de satisfer les quotes mensuals de 416€ que no podia pagar o aquesta quantitat es veurà molt reduïda, si l'extinció del crèdit és parcial. A canvi, però, passaria a pagar la contraprestació dinerària (similar a una renda però més assequible) per l'ús de la totalitat de l'habitatge com a propietari material (art. 556-4 c CCC)⁴⁷⁰.
- S'ha de tenir en consideració, a més, que, segons l'art. 556-6 c) CCC, el propietari material tindrà el dret inalienable d'adquirir més quota de propietat fins arribar al 100%. Això significarà que en el supòsit que el deutor millori la seva situació econòmica, podrà tornar a adquirir més quota de la propietat. Així doncs, a diferència de l'*staircasing* dels programes *Mortgage to Shared Equity*⁴⁷¹, en que és necessari pactar-ho al títol constitutiu, sota la legislació catalana aquest dret és legal i irrenunciable.

2. Ús de la **propietat temporal** per resoldre la situació de l'anterior exemple: pel que fa a la PT, els beneficis de dur-lo a terme és que actua com un lloguer reforçat. Com s'ha comentat *supra*, ja existeixen supòsits en que es negocia amb l'entitat de crèdit per a realitzar dacions en pagament més un lloguer social (similars al programa anglès *Mortgage to Rent*). L'ús de la PT davant els procediments d'execució hipotecària també seria beneficiós en els supòsits en que el deutor hipotecari hagués amortitzat poca quantitat del préstec⁴⁷².

⁴⁷⁰ La renda a satisfer com a propietari material seria menor que la quota hipotecària: així, tenint en consideració que el preu mig per m2 a Catalunya és de 2.069€, un habitatge de 100.000€ tindria, de mitja, 48m2. Si el lloguer mig a Catalunya per m2 són 9,17€, un lloguer a mercat d'aquell mateix habitatge seria aproximadament de 440€. Però al tenir el propietari material un 40% de la propietat, la renda que hauria de satisfer s'aproximaria als 264€ mensuals. Respecte als preus de l'habitatge, veure FOTOCASA. *La vivienda en el primer trimestre de 2015*. Disponible a: http://www.fotocasa.es/Portals/49/Static/Tendencias/LA_VIVIENDA_EN_ALQUILER_EN_EL_1T_2015.pdf (visitat 15-11-2015).

⁴⁷¹ Vid. *supra* en aquest apartat.

⁴⁷² En el *Mortgage Rescue Scheme*, per exemple, en tots els supòsits que el deutor ha amortitzat menys d'un 25% del crèdit, sols es pot optar pel programa *Mortgage to Rent*, ja que es considera

Per la seva banda, la forma d'estructurar la constitució d'una PT en aquest exemple seria la següent:

- El consumidor, atenent a la quota amortitzada (40% en aquest exemple) i a la quota mensual que podria satisfer d'acord amb la seva situació econòmica, pot retenir la PT durant un termini determinat i transmetre la titularitat successiva a l'entitat de crèdit (art. 547-4 CCC). El termini de PT, en que el consumidor podrà ser propietari de l'habitatge, es podrà determinar atenent al temps d'amortització pendent i la capacitat econòmica del deutor.
- Si en aquest exemple el deutor no pot fer front a 416€ mensuals però sí a la meitat, el que es podria acordar amb l'entitat de crèdit és l'extinció de la meitat del deute pendent (30.000€) a canvi de rebre la titularitat successiva (dació en pagament parcial). Això permetria reduir la quota hipotecària del consumidor a 208€ mensuals, mentre continua vivint els 12 anys que quedaven pendents per amortitzar el crèdit, amb la diferència que, al finalitzar els 12 anys, deixarà de ser propietari (venç el termini de la propietat temporal). Amb aquest mecanisme, l'entitat de crèdit aconsegueix que s'acabi pagant la meitat del deute i, a més a més, rep la propietat de l'immoble al cap d'uns anys. Per altra banda, per al consumidor és més just que una dació en pagament total, ja que almenys podrà continuar vivint a l'habitatge com a propietari per un termini de 12 anys a una quota que pot pagar. A més, creditor i deutor podrien pactar que, en arribar aquest termini, el deutor (ara propietari temporal) tingués un dret d'opció, de manera que quan finalitzi el termini pugui recomprar (amb un finançament assequible) la titularitat successiva de domini de l'entitat de crèdit, de manera que no només no hauria de tornar l'immoble sinó que consolidaria el seu domini en propietat ordinària.
- El que s'aconsegueix utilitzant la PT en la dació en pagament és que la hipoteca passi de gravar la totalitat de l'habitatge a gravar-ne només

que és massa poca quantitat amortitzada per poder optar pel programa *Mortgage to Shared Equity*..

la propietat temporal (art. 547-6.2 CCC), fent el préstec més assequible per al propietari temporal que, en el seu cas, vençut el termini podria haver pactat una opció per a adquirir la titularitat successiva i seguint essent, ara ja, propietari ordinari no sobreendeutat.

3. Conclusió

El CCC encomana a les administracions públiques el foment de la propietat compartida i temporal, d'igual forma que succeeix en l'ús de la *shared ownership* i el *leasehold* a Regne Unit, que són essencialment destinats a polítiques socials d'habitatge. La forma en que l'administració pública haurà de promoure aquestes figures podrà ser almenys des d'una doble vessant:

- a) primer, des d'una vessant de l'accés a l'habitatge, de forma que s'hauran de realitzar els convenis pertinents amb promotors i entitats de crèdit, fet que compleix parcialment el PDH, però que s'ha d'acabar de fomentar amb altres mesures, com accions formatives i convenis amb entitats de crèdit per finançar l'adquisició d'habitatges en règim de PC i PT
- b) i, segon, des d'una vessant de prevenció d'execucions hipotecàries, les administracions públiques tindran un nou instrument per a poder mediar en aquestes situacions d'impagament, permetent que el deutor hipotecari continuï a l'habitatge com a propietari, compartit o temporal (o ambdós), però d'una forma més assequible i que asseguri la continuïtat del pagament del seu deute.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. MESURES FISCALS I NORMATIVES

L'Administració de la Generalitat ha de negociar amb les administracions locals per tal de:

a) Bonificar l'impost de béns immobles dels habitatges en propietat temporal o propietat compartida.

b) Reduir o bonificar l'impost de construccions i obres i les taxes de les obres de rehabilitació i adequació d'habitatges en propietat temporal o propietat compartida.

c) Reduir o bonificar els tributs pendents de pagament que tinguin els propietaris deutors que ofereixin l'habitatge per a incloure'l en el mercat de la propietat temporal o la propietat compartida.

1. Antecedents

Ni al WP 7 ni al projecte de la Llei de 23-06-2014 estava aquesta disposició, sinó que va ser introduïda amb posterioritat a la versió del BOP de Catalunya de 28 de juliol de 2015 (BO Parlament núm. 661) i a la redacció de la Llei 19/2015.

2. Interpretació

Amb aquesta mesura es pretén crear beneficis fiscals a l'Impost sobre els Béns Immobles (IBI), a l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i obres (ICIO) i a les taxes corresponents. Tots ells estan regulats al Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març que aprova el Text Refós sobre la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL⁴⁷³, als arts 60 a 77 i 100 a 103) i estan desenvolupats en les pròpies ordenances fiscals de cada Ajuntament.

Amb la Llei 19/2015 s'atorga cobertura legal per a poder crear els beneficis fiscals mencionats a les normes "internes" dels ajuntaments que són

⁴⁷³ BOE 9 març 2004, núm. 59.

les ordenances fiscals⁴⁷⁴, requisit imprescindible segons l'art. 9.1 TRLRHL: “No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales. No obstante, también podrán reconocerse los beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos por la Ley”.

Considerem adient i adequada aquesta disposició addicional i defensem per a que es pugui negociar i implantar una reducció de la càrrega fiscal en els impostos mencionats per les TI. Defensem l'establiment d'una tributació benèfica per tal de poder implantar a la pràctica ambdues figures a nivell de competències catalanes, però no ens hem d'oblidar dels impostos locals⁴⁷⁵; per tant, amb aquesta figura s'assegura que hi hagi una tributació favorable i reduïda a nivell de totes les entitats locals catalanes.

Passem a explicar a continuació les tres mesures de la disposició addicional segona:

a) Respecte l'IBI.

L'impost sobre els béns immobles (IBI) grava la capacitat contributiva reflectida en la propietat patrimonial d'un bé immoble⁴⁷⁶. Es tracta d'un impost local. El fet imposable de l'IBI segons l'art. 61.1 TRLRHL és “*la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales: (..) d) Del derecho de propiedad*”.

I segons l'art. 63.1 TRLRHL “*Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del*

⁴⁷⁴ PAGÈS I GALTÉS, J. *Tratado de ordenanzas fiscales*, Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2006. pàgs. 9 a 13.

⁴⁷⁵ Altres impostos locals són la plusvàlua (Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana- IIVTNU-), l'Impost sobre Activitats Econòmiques o l'Impost de Circulació (Impost sobre vehicles de tracció mecànica).

⁴⁷⁶ POVEDA BLANCO, F. *Manual de Fiscalidad Local*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 2005. pàg. 107.

hecho imponible de este Impuesto”, és a dir, pagarà l'IBI la persona que tingui la propietat del bé (tant persona física com jurídica). La STS de 20/9/2001⁴⁷⁷ determina que *“El sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es el propietario de los mismos, cuando de dicho derecho se trata y dado que los efectos traslativos del dominio, en caso de otorgarse escritura pública y si otra cosa no se acuerda en ella, se producen desde su formalización, el adquirente asume en ese momento la posición de sujeto pasivo del IBI, a quien le será exigible en el siguiente devengo, con independencia de que cumpla o no con su obligación de efectuar la declaración de la variación jurídica por cambio de titular y esta tenga acceso al catastro, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que se haya podido incurrir por incumplimiento de dicha obligación”*; és a dir preval la persona que tingui la propietat del bé immoble (titularitat civil) i no la persona que n'és el titular cadastral⁴⁷⁸.

De tal forma, com el propietari material és el propietari que s'ha de fer càrrec de les despeses vinculades a la propietat⁴⁷⁹, serà aquest qui haurà pagar aquest impost, i qui serà, ulteriorment, responsable del seu impagament en la PC. I en la PT serà el propietari temporal l'obligat tributari i també el responsable del pagament⁴⁸⁰.

L'argument jurídic-tributari és que el propietari material i el propietari temporal són qui ostenten la capacitat econòmica demostrada en gaudir de la propietat. Per tant, i en aplicació de l'article 31.1 CE *“Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio”* i a l'art. 3.1 LGT *“La ordenación del sistema tributario se basa en la capacidad económica*

⁴⁷⁷ RJ 2001\8269.

⁴⁷⁸ Aquest argument també es troba en la STS 20/9/2001 (RJ 2001\8269), STSJ Illes Balears 22/3/2002 (JT 2002\972), També en la Consulta de la Direcció General de Tributs núm. 1846-01 d' 11 d'octubre de 2001.

⁴⁷⁹ Tal i com indica l'article 556-1 de la Llei 19/2015 *“la propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé”*.

⁴⁸⁰ En aplicació de l'art. 17.5 LGT, Llei General Tributària, Llei 58/2003, de 17 de desembre, BOE 18 desembre 2003, núm. 302, modificada per la Llei 34/2015 de 21 de setembre, BOE 22 setembre 2015, núm. 227.

de las personas obligadas a satisfacer los tributos y en los principios de justicia, generalidad, igualdad, progresividad, equitativa distribución de la carga tributaria y no confiscatoriedad.” Com el propietari material (a la PC) i el propietari temporal (a la PT) tenen la capacitat econòmica plasmada en tenir la propietat d'un bé immoble, hauran pagar tots el tributs inherents a la propietat i possessió de dit bé per tal de poder sufragar les despeses públiques de l'Estat.

L'IBI grava “el valor” del bé immoble⁴⁸¹ i es quantifica mitjançant un percentatge sobre el valor cadastral del bé⁴⁸²; l'art. 72 TRLRHL estableix el percentatge màxim en funció d'un barem (capital de província, amb servei de transport públic, etc). Per exemple l'Ordenança Fiscal de Tarragona per a l'any 2015 estableix el 0,953% sobre el valor cadastral del béns de naturalesa urbana d'ús residencial (ordenança fiscal núm. 14), essent el 0,75% per als bens immobles urbans a Barcelona (ordenança fiscal núm. 1.1 per al 2015)⁴⁸³.

La disposició addicional segona indica que l'Administració de la Generalitat “ha de negociar amb les administracions locals” les bonificacions. El fet d'establir bonificacions no és nou al nostre ordenament jurídic tributari, sinó que s'equipara a mesures ja existents. Per exemple, l'art. 73 TRLRHL determina l'establiment de bonificacions obligatòries per part de les ordenances fiscals dels Ajuntaments (és a dir, obligatòriament les han de tenir⁴⁸⁴): als béns immobles que siguin objecte de l'activitat d'empreses d'urbanització (entre el 50% i el 90%) i els habitatges de protecció oficial (50%). I l'art. 74 TRLRHL inclou les bonificacions potestatives, és a dir, depèn de la decisió de política fiscal de l'Ajuntament establir-les o no a les seves Ordenances fiscals: als béns immobles d'assentaments de població singularitzada (fins el 90%); a favor d'organismes públics d'investigació i d'ensenyament universitari; als béns immobles on es

⁴⁸¹ Art. 60 TRLRHL.

⁴⁸² JIMÉNEZ COMPAIRED, I. “La cuantificación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a partir de 2014, a la vista de las medidas adoptadas durante 2012 y 2013 “, *Revista Quincena Fiscal*, núm. 9, 2014, pàgs. 47 a 75.

⁴⁸³ Només indicar que la Llei de pressupostos de 2016 (Llei 48/2015, de 29 d'octubre, BOE 30 octubre 2015 núm. 206, art. 67) preveu l'aplicació dels quocients d'actualització dels valors cadastrals de l'art. 32.2 del Text Refós de la Llei del Cadastre (Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, BOE 8 març de 2004, núm. 58) per a l'any 2016.

⁴⁸⁴ A títol d'exemple estan les Ordenances fiscals de l'IBI per a l'any 2015 de Tarragona (art. 8) i de Barcelona (art. 9).

desenvolupin activitats d'interès o utilitat municipal (per circumstàncies socials, culturals, històriques, artístiques, etc.); per béns immobles de titularitat de famílies nombroses i en els béns on estiguin instal·lats sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar⁴⁸⁵.

Respecte aquests bonificacions, MOLINOS RUBIO afirma que “*Las bonificaciones discrecionales en los impuestos locales son un modo de exención, tal y como indica Herrera Molina⁴⁸⁶, que actúan sobre el presupuesto fáctico de la norma tributaria o sobre la determinación de la cuantía, no alteran los presupuestos del hecho imponible, ni la determinación de los obligados tributarios, y que sí que producen una reducción de la deuda tributaria ya cuantificada. Siguiendo a este autor, las calificamos como exenciones parciales, siendo la bonificación una de las técnicas de la exoneración parcial, que reduce en un determinado porcentaje una fracción de la cuota tributaria; son técnicas desgravatorias que constituyen exenciones cuando tienen un carácter especial, y que pueden alterar indirectamente el ámbito del hecho imponible*”⁴⁸⁷. És a dir, la bonificació tributària és una tècnica jurídic-fiscal per tal de reduir la càrrega tributària a un objecte o a un subjecte. Per exemple, Barcelona té una bonificació en el supòsit de noves construccions i obres de rehabilitació integral del 90% de l'IBI (art. 9 de l'Ordenança Fiscal núm. 1.1).

L'argumentació jurídica que es pot utilitzar és que si en l'actualitat ja existeix un bonificació, per exemple, per als habitatges de protecció oficial (HPO) també és extensible aquesta opció tributària a la PC i PT, siguin o no de protecció oficial, doncs la llei no les distingeix (principi *ubi lex non distinguit*). Totes estan orientades a afavorir determinades situacions implicant una fiscalitat menor a l'ordinària, argument jurídic que també es troba a la PC i a PT. Així, és raonable per “*la necesaria protección que deben disponer los poderes públicos*

⁴⁸⁵ Totes són bonificacions “objectives” a un determinat bé immoble, no a una determinada persona. IBÁÑEZ GARCÍA, I. “IBI. La bonificación “objetiva” para las viviendas de protección oficial”, *Revista Quincena Fiscal*, núm. 1-2, 2011, pàgs. 121 a 126.

⁴⁸⁶ HERRERA MOLINA, P. M. *La exención tributaria*, Colex, Madrid, 1990. pàgs. 243 i ss.

⁴⁸⁷ MOLINOS RUBIO, L. M. “Las bonificaciones discrecionales en los impuestos locales a la luz de la ley 16/2012”, *Revista Española de Derecho Financiero*, núm. 166, 2015, pàgs. 103 a 126.

a la vivienda con la finalidad de garantizar su acceso”⁴⁸⁸. Veure, en aquest sentit, l’EM en relació al *target* de famílies que potencialment es podrien beneficiar per les TI (d’ingressos entre 1.000€ i 2.000€).

b) Respecte l’Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO)

El seu fet imposable és la realització de construccions, instal·lacions i obres⁴⁸⁹, tal i com diu el seu propi nom, i la seva base imposable està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra⁴⁹⁰. Sobre aquesta quantitat se li aplica el percentatge que indiqui l’ordenança fiscal i que no pot ser superior al 4% que marca el TRLRHL. Tal i com indica la STC 13/12/1999⁴⁹¹ els municipis tenen autonomia per regular el tipus de gravamen. Per exemple a Tarragona és el 3,07% segons l’ordenança fiscal núm. 13 per a l’any 2015, i a Barcelona és del 3,35% segons l’ordenança fiscal 2.1.

El TRLRHL només estableix bonificacions potestatives (no obligatòries) del 95% quan existeixen circumstàncies socials, culturals, històriques, artístiques o de foment de l’ocupació⁴⁹², quan s’incorporin sistemes d’aprofitament tèrmic o elèctric de l’energia solar (fins el 95%); per les obres vinculades al foment de les inversions privades en infraestructures (fins el 50%); per als habitatges de protecció oficial (fins el 50%); per obres per facilitar l’accés i habitabilitat als discapacitats (fins el 90%).

Tarragona té una bonificació del 25%, del 50% o del 75% per les obres de reforma de façanes en mal estat, o que es realitzin en edificis afectats per aluminosi; del 50% per l’execució d’aparcament autònoms; del 95% per la

⁴⁸⁸ GONZÁLEZ-CUELLAR SERRANO, M. L. “La vivienda en los tributos locales”, a VARONA ALABERN, J. E. (dir.) *La fiscalidad de la vivienda en España*, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2012. pàg. 713.

⁴⁸⁹ BERCHÉ MORENO, E. (coord.). *Sistema Tributario Local*, Bosch, Barcelona, 2013. pàg. 201.

⁴⁹⁰ Art. 102 TRLRHL. RUIZ BALLESTEROS, D. “Métodos de determinación de la base imponible en la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras”, *Aranzadi Jurisprudencia Tributaria*, núm. 18, 2002.

⁴⁹¹ RTC 1999\233.

⁴⁹² Per exemple a Tarragona (Ordenança fiscal núm. 13) determina unes bonificacions del 75%, 50% o 25% a les obres de rehabilitació de l’àmbit històric de la Part Alta.

construcció, rehabilitació o millora de centres docents o de dependències destinades a òrgans de govern o administració d'Universitats Públiques; del 95% per les obres de construcció d'habitatges de protecció oficial en règim de promoció pública; i per temes d'eficiència energètica, entre d'altres⁴⁹³. I l'Ajuntament de Barcelona té bonificacions sobre les obres declarades d'interès o utilitat municipal perquè hi concorren circumstàncies socials, culturals, historicoartístiques o de foment de treball (del 30%, 35%, 50%, 65% o 70%); per les obres destinades a habitatge de protecció oficial (50%) i per les obres per adequar les condicions d'habitabilitat de persones amb discapacitat (90%)⁴⁹⁴.

La Llei 19/2015 parla de “reduir” el tipus de gravamen (el percentatge a pagar), o “bonificar” l'ICIO. Nosaltres proposem millor aplicar bonificacions de la quota. La Consulta vinculant de la Direcció General de Tributs núm. V1323/2014 de 16 de maig indica que els Ajuntaments no poden establir diferents tipus de gravamen per a diferents construccions, instal·lacions i obres. Per tant, proposem la creació d'una bonificació del 90% per les obres, construccions i instal·lacions realitzades en la PC i PT.

Aquesta mateixa disposició addicional, en aquest mateixa apartat c) que parla de l'ICIO, també indica una reducció de les taxes “de les obres de rehabilitació i adequació dels habitatges”, com és la taxa per llicència d'obres⁴⁹⁵. Aquesta mesura també ens sembla coherent amb la finalitat de potenciar ambdues figures en la mateixa línia i amb els mateixos arguments que a l'IBI i a l'ICIO.

Respecte les taxes, hem de tenir present que, tal i com indica l'art. 7 de la Llei de Taxes i Preus Públics⁴⁹⁶, “*tenderán a cubrir el coste del servicio o de la actividad que constituya su hecho imponible.*” És a dir, tota taxa ha de cobrir el cost del servei o de la activitat pública que l'origina; aquesta circumstància

⁴⁹³ Art. 8 de l'Ordenança núm. 13.

⁴⁹⁴ Art. 7 de l'Ordenança núm. 2.1.

⁴⁹⁵ Les llicències per obres, per exemple, es troben a l'Ordenança fiscal núm. 5 de Tarragona.

⁴⁹⁶ Llei 8/1989, de 13 d'abril, BOE 15 abril 1989, núm. 90.

s'anomena "principi d'equivalència"⁴⁹⁷. Per tant, s'ha de tenir present que l'establiment de bonificacions o de reduccions de les mateixes ha de ser compatible amb aquest principi⁴⁹⁸.

c) La reducció tributària de tributs pendants

La disposició addicional estableix una altra mesura tributària: reduir o bonificar els tributs pendants de pagament que tinguin els propietaris deutors que ofereixin l'habitatge per a incloure'l en el mercat de la PT o la PC.

No hem d'entendre aquesta mesura com a reducció dels tributs impagats, sinó, per exemple, de la possibilitat que estableix l'art. 35 de l'Ordenança Fiscal núm. 1 de Tarragona com el sistema de pagament a terminis en període voluntaris dels tributs de venciment periòdic i notificació col·lectiva, és a dir, fer el pagament el 10 terminis mensuals dins de l'exercici de meritament.

Ara bé, hem de tenir present que l'establiment de beneficis fiscals implica paral·lelament que les entitats locals pugin recaptar menys impostos per aquestes situacions, és a dir, renunciïn a l'obtenció d'ingressos públics⁴⁹⁹. Com indica l'art. 9.2 TRLRHL "*Las leyes por las que se establezcan beneficios fiscales en materia de tributos locales determinarán las fórmulas de compensación que procedan; dichas fórmulas tendrán en cuenta las posibilidades de crecimiento futuro de los recursos de las Entidades Locales procedentes de los tributos respecto de los cuales se establezcan los mencionados beneficios fiscales*", ja que és necessari mantenir la suficiència financera de les entitats locals. És a dir, una llei haurà de determinar les possibles mesures compensatòries per la possible pèrdua de recaptació tributària dels municipis⁵⁰⁰. Així la STSJ Madrid 19/12/2008⁵⁰¹, determina que a

⁴⁹⁷ RUIZ GARIJO, M. "El principio de equivalencia en las tasas y la necesaria correspondencia entre el coste del servicio y la cuantía de la tasa", *Jurisprudencia Tributaria Aranzadi*, núm. 7-8, 2003, pàgs. 19 a 23.

⁴⁹⁸ PAGÈS I GALTÉS, J. *Tratado de ordenanzas fiscales*, cit. pàgs.159 a 161.

⁴⁹⁹ QUINTANA FERRER, E. "La competencia fiscal dañina o perjudicial entre municipios mediante exenciones impositivas", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 20, 2015.

⁵⁰⁰ CANCIO FERNÁNDEZ, R. C. "Suficiencia financiera de los Entes locales y la obligación estatal de compensar a los Ayuntamientos afectados por la aplicación de exenciones y bonificaciones

l'art. 9.2 "no se obliga directamente al Estado a compensar los ingresos dejados de percibir, sino que se remite a la Ley que regule la bonificación para que sea ella la que determine si el Estado ha de compensar o no, y cuál haya de ser, en su caso, la fórmula de la compensación. (..) En consecuencia, el artículo 9.2° de la LHL no puede ser título suficiente para exigir obligaciones económicas al Estado, puesto que, no utiliza la fórmula de "el Estado compensará...", sino que establece que "las Leyes determinarán las fórmulas de compensación que procedan". Hay que estar en consecuencia a lo dispuesto en esas otras Leyes y, en ellas, lo único que se exigía es que determinaran las fórmulas de compensación de tales pérdidas, de la manera más adecuada posible para los intereses en juego." Per tant, la llei que determini la regulació de les bonificacions respecte els impostos locals també haurà d'establir algun tipus de mesura compensatòria, en la mesura que es pugui, respecte els Ajuntaments que decideixen establir aquests beneficis fiscals. Per tant, podem indicar la mancança que hi ha a la Llei 19/2015 que no diu res respecte les mesures de coordinació o de compensació amb les entitats municipals i tampoc remet a cap normativa (per exemple reglament) per a poder-ho fer.

Cosa que no succeeix, per exemple, en l'impost català sobre els habitatges buits⁵⁰² (regulat per la Llei 14/2015 de 21 de juliol⁵⁰³), que sí que ho estableix. L'art. 72.4 TRLRHL estableix un recàrrec a l'IBI sobre els habitatges buits i alguns ajuntaments ja el tenen regulat a les seves ordenances fiscals. Com ara s'ha creat aquest nou impost a nivell de Catalunya, per als Ajuntaments que ja el tinguin implementat s'ha establert una mesura compensatòria a la disposició addicional primera, que indica que "la Generalitat ha d'adoptar les mesures compensatòries o de coordinació pertinents a favor dels ajuntaments

otorgadas por el Estado, SSTS de 23 de diciembre de 2010", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 11, 2011, pàg. 77 a 85.

⁵⁰¹ JUR 2008\132909, FJ 5.

⁵⁰² VARGAS JIMENEZ, M. R. *La fiscalidad inmobiliaria en el ámbito local: cuestiones problemáticas*, Comares, Granada, 2011. pàg. 166. MENÉNDEZ MORENO, A. "Nada es lo que parece. A propósito del impuesto sobre las viviendas vacías, de la Ley de 21 de julio de 2015, de la Generalidad de Cataluña, *Revista Quincena Fiscal*, núm. 17, 2015, pàg. 13 a 19.

⁵⁰³ DOGC 23 juliol 2015, núm. 6919.

que efectivament hagin aprovat el dit recàrrec en ordenança municipal⁵⁰⁴ i s'han d'establir per reglament el procediment, els termes i les condicions.

3. Propostes

Serán les Ordenances Fiscals de cada Ajuntament qui determinaran aquests beneficis fiscals. Per tant proposem:

- Un percentatge elevat de bonificació a l'IBI entre el 50% i el 90% dels béns immobles adquirits en PC i PT i que constitueixin habitatge habitual. Aquesta és una bonificació que s'ha de sol·licitar per part del subjecte passiu al corresponent Ajuntament.

- Establir bonificacions tributàries del 90% quan es tracti d'obres de rehabilitació i adequació de béns immobles en PC i PT que constitueixin habitatge habitual. La bonificació també haurà de ser sol·licitada pel subjecte passiu corresponent.

- Reduir el tipus de gravamen de les taxes de llicència d'obres de rehabilitació i adequació de béns immobles en PC i PT que constitueixin habitatge habitual

⁵⁰⁴ A títol d'exemple dins de la província de Tarragona sí que està establert a les Ordenances Fiscals 2015 de Valls, Calafell, Torredembarra i el Vendrell i no ho està a Tarragona, Reus, Roquetes, Cambrils, Vila-seca, Mont-roig, Amposta, Salou ni Tortosa.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. RELACIONS DE CONSUM

1. En els casos en què la transmissió de la propietat temporal o de la propietat compartida es produeix en una relació de consum, tots els agents que intervenen en el procés de prestació de serveis immobiliaris i financers relacionats amb la dita transmissió han de complir les obligacions que estableix la normativa de consum. En el supòsit en què el bé sigui un habitatge, han de complir també les obligacions que estableix la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. L'adquirent que tingui la condició de consumidor gaudeix dels drets i garanties que li atorga la normativa a què fa referència l'apartat 1.

1. Antecedents

No trobem cap referència a les relacions de consum en els treballs preparatius, i per tant, és una disposició que s'ha regulat per primera vegada en la Llei 19/2015.

2. Interpretació

La Disposició Addicional objecte de comentari imposa, d'una banda, una sèrie d'obligacions quan es produeix la transmissió de la PT o de la PC en una relació de consum, així com en el supòsit en què el bé sigui un habitatge; i de l'altra, recorda que el consumidor gaudeix d'uns drets recollits a la normativa específica, que serien no obstant, d'aplicació encara que aquesta Disposició Addicional no hagués previst res al respecte.

2.1. La protecció del consumidor en la relació de consum

L'aplicació del Codi de Consum de Catalunya (Llei 22/2010, de 20 de juliol⁵⁰⁵) en la transmissió de la PT o constitució de la PC requereix, primer, d'un acte jurídic que pugui transmetre la propietat, per exemple la compravenda (tant la PT com la PC es poden transmetre o constituir a títol oneros, arts. 547-4.2 i

⁵⁰⁵ DOGC 23 juliol 2010, núm. 5677.

556-4.1 CCC); i segon, l'existència d'una relació de consum, que es defineix per l'art. 111-2.1.m) CConC com "qualsevol relació establerta entre, d'una banda, empresaris, intermediaris o l'Administració com a prestadora de béns i serveis i, d'altra banda, les persones consumidores". El CConc (l'art. 111-2.1.g)) defineix el concepte de "béns i serveis" com aquells "béns mobles o immobles, productes, activitats o funcions utilitzats o adquirits per les persones consumidores, béns mobles o immobles".

En aquest sentit, es compleixen els requisits objectius i subjectius per a que pugui existir una relació de consum en la PT o en la PC: tant la PT (547-2.1 CCC) com la PC (art. 556-2.1 CCC) poden recaure sobre béns mobles o immobles; el transmissor pot ser qualsevol dels agents esmentats, ja sigui un empresari (que actua en el marc de la seva activitat empresarial o professional, (art. 111-2.1.d) CConC), un intermediari (l'empresari que per compte d'altri i a canvi d'una remuneració, porta a terme diverses activitats, com la formalització del contracte amb les persones consumidores, art. 231-1 CConC), o l'Administració (de fet, l'art. 54.1a) i b) del Decret 75/2014 preveu la possibilitat de que els poders públics puguin utilitzar ambdues figures per a facilitar l'accés als habitatges amb protecció oficial); i el consumidor/adquirent de la PT o de la PC tindrà tal caràcter si actua en un àmbit aliè a una activitat empresarial o professional (art. 111-2.1.a)). En aquest sentit, destacar que el CConc també considera consumidors als socis cooperativistes en les relacions de consum amb la cooperativa.

Si concorren tots aquests requisits, llavors s'apliquen les següents mesures de protecció pel consumidor.

2.1.1. Obligacions dels agents que intervenen en la transmissió

L'existència d'una relació de consum implica que tots els agents que intervenen en el procés de prestació de serveis immobiliaris i financers relacionats amb la transmissió han de complir les obligacions que estableix la normativa de consum. Aquest article, per tant, afectarà a l'empresari,

intermediari o a l'Administració que transmeti la PT o la PC.

En particular, els arts 241-1 i següents CConC estableixen les següents obligacions quan es transmet un habitatge:

a) En la fase precontractual, aquests agents han de facilitar en la oferta la informació relativa a les condicions essencials de la venda de l'immoble abans que l'adquirent avanci qualsevol quantitat a compte, d'acord amb el que estableix la normativa en matèria d'habitatge. En aquest sentit, l'art. 60.2 LDH preveu quins són aquests elements essencials, entre els quals trobem la identificació de l'agent que intervé en la transacció i de l'habitatge (amb l'expressió de la superfície útil d'aquest i la dels annexos), la referència de la inscripció registral, el preu total de la transmissió (amb la indicació dels impostos que la graven i de les altres despeses inherents al contracte), els terminis d'inici de les obres i de lliurament de l'habitatge (en cas d'una oferta de transmissió d'habitatges en projecte o construcció) i la indicació del règim de protecció i el pla d'habitatge al qual es troba acollit (en cas d'una oferta d'habitatge amb protecció oficial). Si la quantitat que s'ha de lliurar a compte excedeix l'1% del preu fixat en la transmissió, la informació de la oferta s'ha de completar amb altres elements, per exemple amb la descripció de les característiques essencials de l'habitatge (materials emprats en la construcció, l'orientació principal, etc.), l'antiguitat de l'edifici, els serveis i les instal·lacions de què disposa, la identificació registral de la finca, l'import de les quotes i les derrames comunitàries i les condicions econòmiques i financeres de la transmissió.

Si es tracta d'un habitatge en construcció, l'art. 63 Llei 18/2007 imposa unes obligacions prèvies a la subscripció del contracte o el dipòsit de qualsevol quantitat a compte: tenir una llicència d'edificació; tenir la titularitat d'un dret sobre la finca que faculti per a construir-hi o rehabilitar-la i per a transmetre-la; tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles; i individualitzar el crèdit hipotecari per a cada finca registral, si s'escau. Per la seva banda, l'art. 64 Llei 18/2007 imposa una sèrie d'obligacions per a transmetre habitatges acabats de nova construcció o rebre'n quantitats a compte, que coincideixen en part amb els que exigeix l'art 63 Llei 18/2007 (per exemple, quant a la llicència i el crèdit hipotecari) però incorpora de noves (com

disposar de la connexió a la xarxa general de subministraments de manera individualitzada per a cada habitatge de l'edifici, tenir atorgades les garanties i les assegurances legalment exigibles i haver formalitzat el llibre de l'edifici corresponent).

En qualsevol cas, els arts. 241-1.2 i 3 CCC preveuen que en l'oferta per a la venda d'immoble, s'ha d'informar d'una sèrie de qüestions, com de la titularitat jurídica, les càrregues i els gravàmens, les condicions d'ús, els serveis que existeixin, les despeses previsibles de manteniment, les condicions econòmiques i de finançament de l'oferta i, si és possible, les despeses previsibles de manteniment i els imports dels tributs que gravin la propietat i els tipus de garantia.

b) En la fase contractual, en cas de transmissió d'habitatge nou o en cas de segones transmissions, els transmissors han de lliurar als adquirents una documentació determinada, que ve contemplada en l'art. 65 Llei 18/2007. En ambdós casos, per exemple, cal adjuntar la cèdula d'habitabilitat i una nota simple informativa del Registre de la Propietat, actualitzada. En cas d'habitatge nou, s'afegeixen altres elements, com el plànol de l'habitatge.

Si es tracta de béns mobles, l'art. 242-1 CCC preveu que en l'oferta per a la venda de béns mobles s'ha de facilitar informació suficient sobre llurs condicions essencials i s'ha de fer referència a les característiques de dimensió, pes, disseny, nivell de qualitat, instal·lació, conservació, manteniment i possibilitats de reparació.

L'incompliment de les anterior obligacions pot derivar en una sanció administrativa. Per exemple, l'incompliment del deure d'informar al adquirent sobre determinats aspectes essencials (arts. 60 i 61) es tipifica com una infracció greu (art. 124.2.g) Llei 18/2007), i l'incompliment de lliurar la documentació prevista en l'art 65 Llei 18/2007 també es tipifica com una infracció greu (art. 124.2.c) Llei 18/2007), que es sanciona amb una multa de fins a 90.000 euros (art. 118.2 Llei 18/2007).

2.1.2. Els drets i les garanties del consumidor

L'apartat segon del precepte preveu que l'adquirent que tingui la condició de consumidor gaudeix dels drets i garanties que li atorga la normativa a que fa referència l'apartat primer, el que ja contempla el propi CConC (art. 121-1.1 CCC). Per tant, el consumidor gaudirà de tots aquells drets que el CConC prevegi com adquirent d'un bé moble o immoble. A més dels mecanismes de protecció ja esmentats, el consumidor tindrà els següents dret:

a) Primer, que no podrà renunciar als seus drets (art. 112-3) en el títol d'adquisició de la PT o en el de constitució de la PC.

b) Segon, que gaudirà de tots els drets que preveu l'art. 121-2 CConC: el dret a la protecció de la salut i a la seguretat, a la protecció dels interessos econòmics i socials (per exemple, quant a les clàusules abusives), a la indemnització i reparació de danys, a la protecció jurídica, administrativa i tècnica, a la informació, l'educació i la formació, a la representació, la consulta i la participació, i els drets lingüístics.

c) I, tercer, que el consumidor quedarà protegit si es transmet un bé moble a distància (arts. 222-1 i següents CConC) o fora d'establiment comercial (arts. 223-1 i següents CConC).

EL FOMENT DE LA PROPIETAT COMPARTIDA I LA PROPIETAT TEMPORAL EN LES POLÍTIQUES SOCIALS D'HABITATGE

1. Més enllà de la regulació civil: les tinences intermèdies en l'habitatge social

El primer concepte legal de "propietat compartida" a l'ordenament jurídic català va aparèixer a l'art. 71⁵⁰⁶ de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge (LDH)⁵⁰⁷, reformat per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica⁵⁰⁸. Es definia per primer cop com "cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona". La tipificació de la PC es va reflectir en la normativa d'habitatge abans que al CCC, limitant-se el seu ús en les polítiques socials d'habitatge⁵⁰⁹. La possibilitat d'establir-la a d'altres béns diferents de l'habitatge amb protecció oficial, però, no ha arribat fins la Llei 19/2015.

Per altra banda, la PT no va ser inclosa a la LDH de la mateixa forma que la PC (a través de la Llei 9/2011), sinó que els seus precedents normatius⁵¹⁰,

⁵⁰⁶ Abans de la modificació del 2011, el que preveia l'art. 71.1 de la Llei del dret a l'habitatge era la "copropietat" com a forma d'accés a l'habitatge per a menors de trenta cinc anys i famílies nombroses o persones amb discapacitat. Però aquest règim de copropietat no és el mateix que la propietat compartida, doncs no té com a caràcter essencial, que un dels propietaris pugui utilitzar i gaudir de l'habitatge en la seva totalitat, a canvi d'una contraprestació per la part no transmesa. Veure la diferència a NASARRE AZNAR, S. SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda", cit.

⁵⁰⁷ DOGC 9 gener 2008, núm. 5044.

⁵⁰⁸ DOGC 30 desembre 2011, núm. 6035.

⁵⁰⁹ Tradicionalment, el parc d'habitatge amb protecció oficial català i estatal ha destacat per fomentar la qualificació de protecció oficial sobre habitatges en propietat. Aquesta tendència ha canviat en els últims anys, sobre tot a partir dels dos últims plans d'habitatge estatals (2009-2012 i 2013-2016), en que s'ha fomentat més la protecció oficial en lloguer. Amb les tinences intermèdies al nou PDH, però, es dona un altre cop sortida a la propietat com a forma d'accés a l'HPO, de forma que resulta realment assequible pels adquirents. Veure LAMBEA LLOP, N. "Gestión de vivienda social: comparativa entre España y Reino Unido" cit. pàg. 45.

⁵¹⁰ NASARRE AZNAR, S., "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 797.

abans de la seva regulació al CCC, es poden trobar en l'art. 531-16 CCC, entre d'altres⁵¹¹.

Amb el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge⁵¹² (PDH), tant la PC com la PT es van incloure's, abans que fossin regulades al CCC⁵¹³, amb la finalitat de que fossin vehicles per a poder accedir a l'habitatge amb protecció oficial⁵¹⁴. Aquesta regulació la destaca el preàmbul del PDH a l'establir que "la novetat més destacable és l'establiment de la possibilitat d'accedir als habitatges amb protecció oficial per raó del que el pla defineix com a tinences intermèdies, entre el lloguer i la propietat".

La possibilitat d'utilitzar la PT i la PC en habitatges de protecció oficial promou l'assequibilitat en l'accés a aquest tipus d'habitatge. Es pretén amb elles trencar la tendència dels últims temps on l'HPO⁵¹⁵ no ha estat sinònim d'assequibilitat, sinó que ha estat pensat com un instrument de creixement econòmic i no com un verdader habitatge "social", que en poc es diferencia dels preus del mercat lliure⁵¹⁶. Així mateix, la possibilitat d'utilitzar les tinences intermèdies actua com una mesura contra la "guetificació"⁵¹⁷, promovent la mixtura social⁵¹⁸: les diferents formes de tinença permeten la concentració en un

⁵¹¹ Veure comentari a l'Exposició de Motius, *supra*.

⁵¹² Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. DOGC 29-5-2014, núm. 6633.

⁵¹³ Des del 2015 ja és possible utilitzar les TI en HPO, doncs fins l'aprovació de la Llei 19/2015 aquesta possibilitat quedava diferida a l'aprovació del Projecte CCC (Disposició final 2a PDH). En aquest sentit, el WP7 regulava la possibilitat d'utilitzar la propietat compartida i temporal com a habitatge social (art. 556-9 de la proposta).

⁵¹⁴ Això coincideix amb la finalitat social de l'equivalent anglès de la propietat compartida, la *shared ownership*, que és un dels únics mitjans per accedir a l'habitatge social proveït per les *Housing Associations* angleses. Veure secció 70 de *la Housing and Regeneration Act*, de 22 de juliol de 2008 (aplicable a Anglaterra i Gales) i HEYWOOD, A. *Investing in Social Housing: a Guide to the Development of the Affordable Housing Sector*, cit. pàg. 11.

⁵¹⁵ S'ha de tenir en consideració que l'anterior PDH (Decret 13/2010, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012), art. 2, establia com actuacions susceptibles d'ajut l'accés a HPO amb copropietat, però aquesta modalitat no podia incloure la propietat compartida doncs no existia regulació al CCC.

⁵¹⁶ PISARELLO, G. "El dret a l'habitatge com a dret social: implicacions constitucionals", *Revista catalana de dret públic*, núm. 38/2009, pàg. 56.

⁵¹⁷ Aquesta intenció també es manifesta a l'art. 82.5 LDH, pel qual ha de procurar-se la diversificació per a aconseguir la mixtura social dels ocupants de l'habitatge.

⁵¹⁸ La mixtura social és considerada com un principi que ha d'inspirar l'adjudicació d'habitatge social, d'acord amb l'art. 86 LDH. Aquesta política d'habitatge està, així mateix, molt estesa a Regne Unit. MARKOVICH, J. "They seem to divide us: social mix and inclusion in two traditional urbanist communities", *Housing Studies*, vol. 30:1, 2015, pàg. 139 a 168.

mateix barri de propietaris a preu de mercat, propietaris mitjançant tinences intermèdies, tant d'habitatge lliure com HPO, així com llogaters socials, d'acord amb el PDH⁵¹⁹.

En alguns punts del PDH es fa menció expressa a les tinences intermèdies: així succeeix en el programa d'habitatges amb protecció oficial (art. 54 PDH) i en el sistema de cobertura de l'avalloguer, respecte a la propietat compartida (art. 67.2 PDH). En altres polítiques d'habitatge social, no obstant això, no s'equiparen la PC ni la PT a la propietat absoluta o al lloguer. Així, no es preveuen les TI en els ajuts per al pagament de l'habitatge, la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció i actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial i degradació urbana (art. 8 PDH), ni tampoc en el programa de foment de la rehabilitació (art. 27 PDH). El que s'haurà de determinar, doncs, és si tot i no haver una menció expressa del PDH sobre l'aplicació de les TI en aquests àmbits, poden beneficiar-se igualment atenent a la naturalesa jurídica i finalitat d'aquestes institucions⁵²⁰.

D'acord amb la previsió que fa el PDH sobre les tinences intermèdies es pot diferenciar entre els següents programes:

- Programes del PDH on les tinences intermèdies estan expressament previstes.
- Programes del PDH on les tinences intermèdies no estan previstes però que poden ser aplicables d'acord amb la seva naturalesa jurídica, atenent al nostre criteri.
- Programes del PDH que no es podrien aplicar amb les tinences intermèdies.

⁵¹⁹ GARCIA TERUEL, R.M., LAMBEA LLOP, N. i MOLINA ROIG, E., "The new intermediate tenures in Catalonia to facilitate access to housing", *Revue de Droit Bancaire et Financière, Lexis Nexis*. núm. 2/2015, pàg. 120. Veure, així mateix, en el comentari en aquest treball a l'Exposició de Motius, la Figura 3.

⁵²⁰ NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda", cit. pàg. 3086 a 3088.

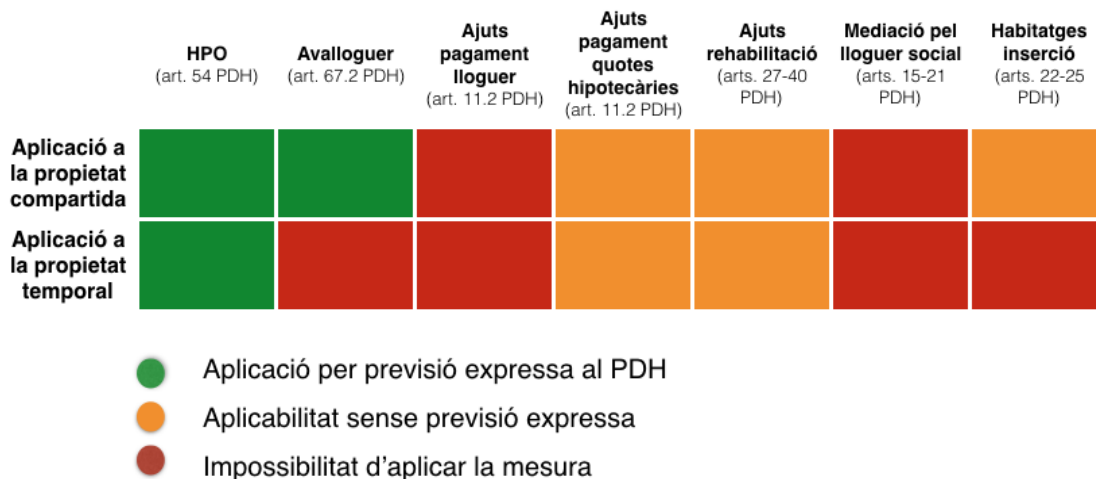


Figura 5. Mesures del PDH aplicables a les tinences intermèdies. Font: elaboració pròpia (Rosa Maria Garcia).

2. La previsió de les tinences intermèdies dins el Pla per al dret a l'habitatge

2.1. L'habitatge amb protecció oficial

2.1.1. Requisits del PDH per a la qualificació de l'habitatge amb protecció oficial

Tradicionalment, la qualificació d'habitatges com a “habitatges amb protecció oficial” (HPO) ha perseguit una doble finalitat: fomentar la construcció i l'oferta d'habitatges i donar suport a l'adquisició d'aquests, en propietat o arrendament, per part dels col·lectius socials més desfavorits a través de finançament privilegiat⁵²¹.

A grans trets, el denominador comú dels habitatges qualificats amb protecció oficial arreu de l'Estat és la possibilitat de rebre ajuts, subvencions i exempcions per parts dels ens públics als habitatges que compleixin una sèrie de característiques (superfície màxima, destinats a domicili habitual, que els

⁵²¹ CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. i GONZÁLEZ CARRASCO, M^a C., *Derecho de la construcción y la vivienda*. 7^a ed., Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2012, pàg. 1100.

beneficiaris tinguin un màxim de renda, etc.)⁵²². En el marc del PDH, la qualificació d'un habitatge com de "protecció oficial" podrà comportar una sèrie de beneficis per les entitats promotores i els adquirents: per exemple, subsidis de préstecs lliures o protegits amb entitats de crèdit adherides al Pla, subvencions, o bé préstecs protegits (art. 42 PDH).

El nou PDH és el primer pla que preveu la possibilitat que la qualificació d'un habitatge de protecció oficial es realitzi, també, quan es segueixi un esquema de PC o de PT⁵²³, fet que dóna opcions més assequibles per accedir a l'HPO. En aquestes dues modalitats es demanen, així mateix, uns requisits generals igual que a les altres formes d'accés (propietat, lloguer, lloguer amb opció compra) per a poder ser qualificats d'aquesta forma:

1. Requisits d'ingressos familiars màxims (art. 43 PDH)⁵²⁴:

- Habitatges amb protecció oficial de règim general, que són els destinats a persones amb ingressos que no superin 5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), en àrees de demanda residencial forta, o 5,5 vegades en altres àrees. Al 2015, l'IRSC és de 569,12€⁵²⁵, de manera que es qualificaran en règim general les unitats familiars que no superin uns ingressos mensuals de 2.845,6€, en àrees de demanda residencial forta.
- Habitatges qualificats de règim especial: quan són cedits "en venda" a persones amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'IRSC (és a dir, pel 2015, un màxim de 1422,8€ mensuals), fet que

⁵²² LÓPEZ FERNÁNDEZ, L.M. "Cargas urbanísticas, tenencias intermedias y propiedad de viviendas de protección oficial", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, cit. pàg. 877.

⁵²³ Fins al PDH 2009-2012 només es preveia la qualificació oficial d'habitatges en propietat, lloguer o lloguer amb opció de compra.

⁵²⁴ No obstant això, estaran eximides de demostrar aquests ingressos les persones arrendatàries d'habitatges de protecció oficial que exerceixin l'opció de compra, d'acord amb l'art. 43.1.b del Pla, doncs hauran d'haver demostrat els seus ingressos en el moment d'accedir a l'habitatge (art. 55.1 PDH).

⁵²⁵ Previst a l'art. 46 de la Llei 2/2015, de 11 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2015.

també comportarà que puguin gaudir dels beneficis fiscals en IVA⁵²⁶.

- Habitatges amb protecció oficial de preu concertat, quan els ingressos familiars no superin 6,5 vegades l'IRSC.
2. Requisits de l'habitatge per poder ser qualificat: ha de tenir una superfície màxima de 90m² (120m² en habitatges per famílies nombroses) i tenir, o estar en condicions d'obtenir, la cèdula d'habitabilitat⁵²⁷ (art. 44 PDH).
 3. Requisits de preu màxim de venda: la prohibició de sobrepreu és l'element fonamental de l'habitatge amb protecció oficial en tots els plans autonòmics, que subsisteix mentre l'immoble estigui protegit⁵²⁸, i evita l'especulació sobre aquest bé amb funció social⁵²⁹. El preu màxim de venda de l'habitatge en propietat compartida i temporal s'haurà de calcular d'acord amb el que estableix l'art. 54.2 i 54.4 PDH (*vid. infra.*).
 4. Requisits del contracte: per a poder qualificar un habitatge amb protecció oficial mitjançant la propietat compartida, aquest contracte haurà d'estar realitzat d'acord amb la definició prevista a l'art. 71 LDH (art. 54.1 PDH). Quan es realitzi mitjançant la propietat temporal, el règim jurídic aplicable al contracte haurà de ser d'acord amb les disposicions del CCC (art. 54.6 PDH).

⁵²⁶ La Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit (BOE 29 desembre 1992, núm. 312), determina que s'aplicarà el tipus del 4% en la transmissió d'habitatges qualificats administrativament com de protecció oficial de règim especial (art. 91.dos.6 Llei 37/1992).

⁵²⁷ L'obtenció de la cèdula d'habitabilitat se subjectarà a la normativa establerta pel Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat. DOGC 2 novembre 2012, núm. 6245.

⁵²⁸ TEJEDOR BIELSA, J. "Régimen jurídico general de la vivienda protegida", a LÓPEZ RAMÓN, F. (coord.). *Construyendo el derecho a la vivienda*, Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2010. pàg. 330.

⁵²⁹ MAS BADIA, M. D. *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial*. Tirant lo Blanch, València, 2014, pàg. 208.

2.1.2. La problemàtica del concepte de la propietat compartida

Com s'ha vist, l'art. 54.1 PDH estableix que la qualificació d'un habitatge amb protecció oficial es pot realitzar mitjançant la propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'art. 71 de la Llei del dret a l'habitatge. Així doncs, la propietat compartida dins el PDH haurà de tenir les característiques establertes de la LDH per a poder ser qualificada com HPO.

La problemàtica sorgeix quan la definició continguda a la LDH no ha estat actualitzada d'acord a la Llei 19/2015⁵³⁰. Així, per exemple, mentre que aquesta última té previst que l'adquisició de les respectives quotes de la propietat sigui un dret irrenunciable del comprador (*vid. supra*), la LDH estableix que la propietat compartida "pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases al adquirent del ple domini sobre l'habitatge" (art. 71.2 Llei 18/2007)⁵³¹. Tanmateix, la definició de la LDH només es refereix a habitatges amb protecció oficial i comporta confusió respecte a l'apartat 4rt (art. 71), que estableix que "les administracions públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides" (referint-se a que poden promocionar aquests contractes, no a que poden ser titulars de la propietat material de l'immoble, doncs aquestes no utilitzarien l'habitatge).

El PDH fa una remissió directa a la LDH, que permet l'exclusió del dret a adquirir les successives quotes en la propietat compartida. Així, des d'un punt de vista literal, en la qualificació d'habitatge amb protecció oficial es podrien celebrar contractes on el comprador no tingués el dret a adquirir la totalitat de

⁵³⁰ En aquest sentit, NASARRE AZNAR ja destacava que seria necessari canviar la definició de la Llei del dret a l'habitatge. NASARRE AZNAR, S., "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 797.

⁵³¹ La comparativa entre els dos articles és la següent: l'art. 71 Llei del dret a l'habitatge estableix: 1. *Als efectes d'aquesta llei, s'entén per propietat compartida cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona.*

2. *La figura de la propietat compartida pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases a l'adquirent del ple domini sobre l'habitatge.*

Pel contrari, l'art. 556-1 CCC estableix: 1. *La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.*

l'habitatge. Mentre el legislador no canviï la definició continguda a la LDH o no substitueixi la remissió del concepte administratiu al concepte previst al CCC, existirà aquesta contradicció. No obstant això, entenem que l'art. 71 ha quedat derogat tàcitament en el sentit de poder excloure el dret a adquirir més quotes, ja que:

- Tot i la literalitat de l'art. 54.1 PDH respecte a la remissió al concepte de propietat compartida de la LDH, no sembla que la intenció del legislador, atenent a una interpretació teleològica, fos la de regular la propietat compartida amb la possibilitat d'excloure l'adquisició de successives quotes. El propi PDH preveu un sistema per calcular el preu màxim de les quotes d'adquisició de la propietat (art. 54.2 PDH). Així mateix, el propi art. 54.6 PDH especifica que és d'aplicació no sols el règim jurídic de l'art. 71 de la LDH, sinó també el previst al CCC per les diverses modalitats de tinences intermèdies. D'aquesta manera, sembla que la remissió a l'art. 71 de la LDH fos més una forma de referenciar l'únic article en vigor al publicar el PDH que establia un concepte de propietat compartida, que no un mecanisme per regular, dins els habitatges amb protecció oficial, propietats compartides sense aquest dret.
- La regulació prevista a l'art. 556-1 CCC fa que en la propietat compartida el dret d'adquisició de les successives quotes sigui irrenunciable. Així doncs, el propi art. 71.2 LDH va en contra de la imperativitat d'aquest dret, fet que fa que aquest quedi tàcitament derogat pel principi *lex posterior derogat anterior*.
- El règim de la propietat compartida, d'acord amb l'exposició de motius de la Llei 19/2015, afavoreix que el propietari material arribi a ser propietari de la totalitat de l'habitatge i en res el beneficia renunciar a poder adquirir més quotes de l'habitatge, sinó al contrari.

2.1.3. Particularitats de la propietat compartida en l'habitatge amb protecció oficial

Un dels requeriments per a poder qualificar un habitatge amb protecció oficial quan s'adquireixi mitjançant la propietat compartida és que s'ha de determinar el preu màxim de venda. En els anteriors PDH s'ha estat determinant (mitjançant una ordre anual) els preus màxims de venda i de lloguer per a poder ser qualificats. Amb les tinences intermèdies no s'ha publicat, de moment, un preu màxim determinat per la propietat compartida i temporal, sinó que el propi PDH estableix un mecanisme per a calcular el preu màxim. Així, d'acord amb l'art. 54.2 PDH, a l'hora de calcular el preu màxim de venda de l'immoble amb protecció oficial en la propietat compartida s'hauran de determinar per separat dels següents conceptes:

- Primer, el valor màxim de la primera adquisició d'una part de l'habitatge.
- Segon, el valor màxim d'adquisició de les posteriors quotes.
- En últim lloc, el valor màxim si s'estableix una contraprestació per la part no transmesa.

En referència a la primera adquisició d'un percentatge del domini de l'immoble, l'art. 54.2 PDH especifica que "el preu màxim de venda serà el resultat d'aplicar el percentatge que es transmeti al preu màxim de venda de l'habitatge en ple domini establert a la qualificació definitiva". D'aquesta forma, s'haurà de tenir en consideració el valor màxim de venda de la propietat absoluta d'un immoble en la mateixa situació (zona, dimensions, etc.) i reduir-ho depenent del percentatge que es transmeti en propietat compartida. D'acord a la DT 7^a, mentre no es publiquin els preus màxims de venda, es mantindran els vigents en la data del PDH (que són els referents al PDH 2009-2012⁵³²).

Un exemple seria el següent: en un habitatge de 85m² en una zona B, els ingressos familiars equivalen a 4 cops l'indicador de renda de suficiència (IRSC,

⁵³² Preus màxims d'alienació dels habitatges amb protecció oficial disponibles a: <http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.c6e8d3be598ec9745f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=d7de9fb76e2c5310VgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=d7de9fb76e2c5310VgnVCM2000009b0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default> (visitat 2-9-2015).

de manera que s'aplica el règim general d'habitatges amb protecció oficials). Atenent als preus màxims esmentats, el total del preu màxim de venda de l'habitatge seria 134.014€. No obstant això, es decideix adquirir mitjançant la propietat compartida amb la compra inicial d'un 25% de l'habitatge. D'acord amb el que estableix l'art. 54.2 PDH, haurà de ser proporcional al preu total establert a la qualificació definitiva. Així, el valor màxim per l'adquisició d'un 25% de la propietat mitjançant la figura de la propietat compartida seria de 33.503,5€.

Respecte a les successives quotes que el propietari material té dret a adquirir, la forma de calcular el preu màxim també dependrà del percentatge d'adquisició: així doncs, si la quota que s'adquireix representa, per exemple, un 20% de la totalitat de l'habitatge, el preu màxim serà, també, el que representi un 20% del preu màxim d'adquisició d'aquell habitatge en protecció oficial. No obstant això, tenint en consideració que les successives quotes es poden adquirir al cap de bastants anys des de la primera adquisició, el PDH preveu un sistema d'increment d'aquest del preu de transmissió per metre quadrat de superfície útil:

- Habitatges en règim general o especial⁵³³: si l'adquisició de la quota es duu a terme dins dels 10 anys següents a la primera adquisició, es podrà incrementar en un 15%. I en un 30% si es realitza més enllà dels 10 anys següents. Aquests increments són una quantitat fixa, és a dir, no actuen com a màxim. No obstant això, s'estableix un límit: en cap cas es podrà superar, amb aquest increment, el preu per m² d'un habitatge a preu concertat.
- Habitatges de preu concertat: independentment de quan s'efectuï la transmissió, es podrà incrementar en un 15%.

Aquest sistema d'increment del preu màxim de la quota té una excepció: si al títol constitutiu s'ha pactat el termini establert per a l'exercici del dret d'adquisició de les quotes, de manera que ja es coneix amb anterioritat quan es podran adquirir (art. 556-4 CCC).

⁵³³ Respecte a la diferència entre el tipus de règim de l'HPO, veure, en aquest comentari, l'apartat "Requisits del PDH per a la qualificació de l'habitatge amb protecció oficial".

Finalment, la propietat compartida pot comportar el pagament d'una contraprestació dinerària per l'ús i el gaudi de la part no alienada (art. 556-4 CCC). El PDH equipara aquesta contraprestació a una renda de lloguer a efectes del càlcul del preu màxim, i estableix que, en el cas que s'accedeixi a HPO mitjançant la propietat compartida, la renda a satisfer no podrà ser superior a la renda màxima determinada per un lloguer⁵³⁴, reduïda d'acord amb el percentatge que representi la part no transmesa.

És a dir, en l'exemple anterior i d'acord amb els màxims vigents, la renda màxima a poder satisfer en aquest tipus d'immoble en zona B i subjecte al règim general a 10 anys seria d'un màxim de 7,23€ per m2, donant un total de renda de 578,4€ per tenir 80m2. Com la part no transmesa equival a un 75%, el màxim de renda a poder percebre seria reduïda a 433,8€. Aquesta contraprestació dinerària s'haurà d'anar actualitzant a mesura que s'adquireixin noves quotes de l'habitatge, doncs la part no transmesa representarà un percentatge menor i es reduirà el preu màxim aplicable (també en relació amb l'art. 556-7 b) CCC).

PROPIETAT COMPARTIDA (art. 54.2 i 3 PDH)

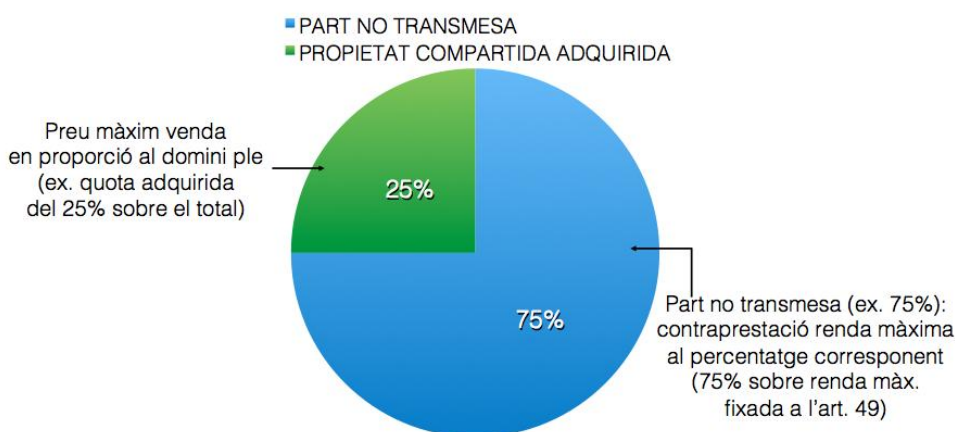


Figura 6. Preu màxim HPO en propietat compartida. Font: elaboració pròpia (Rosa Maria Garcia)

⁵³⁴ Els preus màxims de lloguer tenen en consideració diverses variables, com la zona on se situa l'habitatge, si es tracta d'HPO de règim general o especial d'acord amb els ingressos familiars, així com el termini de compromís de qualificació de l'habitatge amb protecció oficial.

D'aquesta forma, es diferencien tres formes de calcular del preu màxim en el supòsit d'utilitzar la PC:

- En la primera adquisició, el preu màxim de venda serà el de venda de la propietat absoluta d'un immoble de les mateixes característiques, reduït en proporció a la part de l'habitatge que s'adquireix inicialment.
- En les successives quotes d'adquisició, el preu màxim es calcularà de la mateixa forma que respecte a la primera adquisició, però podent augmentar el preu màxim en uns determinats percentatges depenent de quan s'efectuï la transmissió de les successives quotes.
- Respecte a la contraprestació per la part no transmesa, es calcularà reduint el preu màxim d'un lloguer social atenent al percentatge que representi respecte al preu màxim d'un lloguer d'un immoble de les mateixes característiques.

2.2. La propietat temporal com a forma d'accés a l'habitatge amb protecció oficial

2.2.1. Regulació i termini de protecció mínima

Diu l'art. 54.1 PDH: "En el cas del dret de superfície o d'una propietat de caràcter temporal, el termini de durada de la protecció oficial no podrà ser inferior a 20 anys i el preu màxim no serà superior a un percentatge del preu màxim de venda d'un habitatge qualificat definitivament en el mateix any i la mateixa zona geogràfica. El percentatge serà del 80 per cent en la zona geogràfica A i del 85 per cent en la resta de zones geogràfiques."

El nou PDH no utilitza la denominació "propietat temporal" per a poder accedir a l'habitatge de protecció oficial, com si es tractés d'una categoria pròpia, el que sí fa amb la propietat compartida, sinó que especifica que es podrà utilitzar "el dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal" (art. 54.1 b PDH). Aquest fet contrasta amb el que preveia el projecte

de PDH⁵³⁵, en que s'establia, de forma específica, que les TI per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial podien tenir la modalitat de PT (art. 53.1 Projecte PDH).

No obstant això, encara que no s'especifiqui expressament la "propietat temporal", aquesta s'ha d'entendre inclosa dins "d'altres tipus de propietat de caràcter temporal", no només perquè encaixa amb el supòsit de fet (la propietat temporal es tracta de propietat i està limitada temporalment), sinó veient, també, els precedents del Projecte PDH que l'entenien inclosa de forma específica⁵³⁶.

Respecte a la PT, l'especialitat que s'estableix quan s'utilitza per accedir a HPO és el termini mínim de protecció oficial. Així, segons l'article 54.4 PDH, "el termini de durada de protecció oficial no podrà ser inferior a 20 anys". Entenem que aquest límit ha estat establert per evitar que, un cop reverteixi la PT al promotor d'habitatge amb protecció oficial, aquest pugui disposar en propietat i sense límit de preu sense haver respectat un termini. No estariem, doncs, davant d'un límit a la duració de la propietat temporal (de 10 a 99 anys, art. 547-4 CCC), sinó al termini de protecció oficial, de manera que es podrien pactar successives propietats temporals durant aquest termini de protecció (per exemple, dues propietats temporals de deu anys cada una).

No obstant això, la qualificació mínima de vint anys es contradiu amb el que estableix l'art. 47 PDH, que regula els terminis generals de protecció oficial: per exemple, en promocions en sòls sense reserva urbanística i sense tenir ajuts directes, la duració de la protecció és de deu anys. Així mateix, els terminis es redueixen a la meitat en zones residencials de baixa demanda (art. 47.1 ap. 3 PDH), de forma que la durada genèrica de protecció de vint anys es redueix a deu anys en les zones de baixa demanda. Es veu, doncs, que independentment de la zona on es trobi l'habitatge que es ven amb propietat temporal o el tipus de sòl, el termini mínim de protecció sempre serà de vint anys.

⁵³⁵ Avantprojecte del Decret del Pla pel Dret a l'Habitatge 2013. Versió prèvia a l'inici de la tramitació parlamentària, 26 de febrer de 2013.

⁵³⁶ De fet, algunes administracions, com la Diputació de Barcelona, ja han previst el seu ús en HPO: <http://www.diba.cat/web/hua/h2.04> (visitat 18-11-2015).

2.2.2. Preu màxim de la propietat temporal

La PT també ha de tenir un preu màxim per a poder ser qualificada. El preu màxim no podrà representar més d'un 80% del preu màxim del mateix tipus d'habitatge de protecció oficial, en cas d'estar situat en una zona geogràfica A, i del 85% en cas d'estar situat en una zona geogràfica B (art. 54.5 PDH).

Aquesta limitació, però, no garanteix que el preu màxim de venda sigui suficientment assequible, provocant alhora desigualtat en la limitació màxima depenent de la durada de la PT⁵³⁷: bàsicament la PT té més o menys valor depenent dels anys pels quals es concerta. El càlcul del preu màxim d'acord al PDH fa que aquest sigui el mateix per qualsevol tipus de propietat temporal, independentment de la seva durada. Així, si, per exemple, el 85% del valor de la totalitat d'una propietat valorada en 100.000€ és 85.000€, aquest seria el límit de preu tant per una PT a 80 anys com en una a 20 anys. Alguns estudis⁵³⁸ entenen que l'estalvi entre la quota hipotecària d'una PT i una propietat en la seva totalitat és superior en les propietats temporals concertades per més anys. Per aquest motiu, no pot representar el mateix límit un 85% del preu d'un habitatge en una propietat temporal concertada a 20 anys que concertada a 99 anys, fet que implicaria que, en termes econòmics, en la PT sobre un bé al mínim d'anys (20) no s'estigués realment limitant el preu al mateix nivell que en la resta d'HPO.

Altres mètodes que el PDH hagués pogut preveure i que no significarien un càlcul desigual atenent a la duració de la propietat temporal serien els següents:

1. Calcular el límit entenent que el percentatge del 80-85% s'aplica sobre una propietat temporal al màxim d'anys (99) i que, a partir d'aquí, el percentatge de reducció ha de ser superior a mesura que es redueix el termini de la propietat temporal. Així doncs, si per una propietat temporal a 99 anys el preu màxim és d'un 85% del preu de la totalitat

⁵³⁷ Doncs les limitacions al preu d'HPO són per garantir l'assequibilitat, d'acord al preàmbul de la Llei pel dret a l'habitatge.

⁵³⁸ SIRR, L., "Is temporal ownership a viable option for the Irish housing market?", article presentat al Congrés *European Network for Housing Research*, Lisboa, 2015.

de l'habitatge, en una propietat temporal a 80 anys, hauria de veure's reduït a un màxim del 70% i així successivament, depenent de la duració de la propietat temporal.

2. Que, atenent als futurs preus de mercat que s'estableixin per la propietat temporal segons les característiques de l'habitatge, situació, i temps de la PT, es preveïés una limitació màxima del 80-85% sobre el preu mig de mercat, d'igual forma que succeeix en la propietat absoluta (en que sobre el preu mig establert s'aplica la reducció).
3. Calcular el límit màxim de forma similar al lloguer: alguns estudis⁵³⁹ calculen el preu de la PT en base al preu mig del lloguer de la zona. En aquest cas també es podria calcular el límit màxim tenint en consideració el preu anual d'un lloguer en la zona, multiplicat pels anys de propietat temporal i aplicant el percentatge màxim pertinent. Això concorda amb el fet que la propietat temporal prové de l'adaptació a l'ordenament jurídic català de la figura del *leasehold*⁵⁴⁰ del dret anglès, considerat un arrendament a llarg termini. Per exemple: en un habitatge en que el lloguer màxim de protecció oficial és de 300€ mensuals es vol establir una propietat temporal a 10 anys. El preu màxim de venda d'aquesta propietat temporal seria el preu màxim del lloguer anual (300€ x 12 mensualitats= 3.600€) multiplicat pel nombre d'anys de la propietat temporal (3.600€ x 10 anys= 43.200€).

El PDH no fa referència, però, als supòsits en que sobre una PT s'estableixi una PC, possibilitat que manifesta l'art. 556-3 CCC i permetria al comprador d'HPO tenir la propietat compartida durant un determinat període de temps. Aquesta possibilitat també hauria d'incloure's com a forma d'adquisició d'HPO, doncs la combinació d'ambdues figures provoca una reducció dels preus i, conseqüentment, menys esforços familiars sense reduir l'estabilitat del

⁵³⁹ SIRR, L., "Is temporal ownership a viable option for the Irish housing market?" cit.

⁵⁴⁰ BALL, J. "Fragmentando la propiedad para la asequibilidad: la shared ownership o nuevas tenencias en Inglaterra y Francia" cit. pàg. 196.

comprador⁵⁴¹. S'hauria de veure, però, com calcular el preu màxim en aquests supòsits: sembla que s'haurien d'acumular els límits màxims, de manera que es redueixi el preu màxim de PT atenent al percentatge que adquireixi el comprador com a PC. Per exemple, es podria transmetre un 25% d'una PT a 20 anys: la PT es calcularia amb el límit del 80 o 85% sobre el valor total de l'immoble: així, sobre una propietat de 100.000€, el límit de preu de la propietat temporal seria de 80.000€ i, al transmetre sols un 25% d'aquesta, el preu d'aquesta propietat es reduiria a 20.000€.

2.3. Impossibilitat d'alienar la part no transmesa

Les promocions d'HPO sols es poden transmetre seguint els requisits establerts al PDH. Així, només es permet la transmissió de la plena propietat quan se subjecta a unes determinades condicions, entre elles:

1. Efectuar-se pel preu màxim determinat reglamentàriament (art. 83.1 LDH en referència a l'art. 54 PDH). En cas contrari, la transmissió s'efectuaria amb "sobrepriu" que significaria la nul·litat de l'excedent, entenent-se que la transmissió s'ha efectuat pel màxim establert reglamentàriament (art. 84 LDH).
2. Adquirir-se per persones físiques que, complint els requisits pertinents, hagin d'utilitzar immoble amb finalitat de residència habitual i permanent (art. 56.1 LDH).

Quan l'HPO s'adquireixi mitjançant la PT o la PC, el venedor té civilment la facultat d'alienar la seva quota de propietat formal a la PC, o la titularitat successiva a la PT, és a dir, allò que no ha estat transmès al propietari material o al temporal que són qui tenen l'ús i gaudi de tot l'habitatge (d'acord amb l'art. 556-8 i 547.1 CCC). Aquesta quota, però, no podrà ser alienada ja que en cap cas es podran complir els requisits per transmetre un HPO: així, la transmissió de la propietat formal per part del promotor no podria realitzar-se durant el termini de protecció oficial, ja que la destinació dels habitatges amb protecció

⁵⁴¹ NASARRE AZNAR, S. "Catalunya, pionera a legislar noves formes per accedir a l'habitatge: les finences intermèdies", *Món Jurídic*, núm. 289/2014, pàg. 25.

oficial ha de ser de residència habitual i permanent (art. 56.1 PDH i 78.2 LDH), fet que no seria possible al tenir el propietari material i el propietari temporal el ple ús i gaudi. De transmetre's la propietat formal o la titularitat successiva, conviurien dos situacions incompatibles amb els requisits de destí d'HPO: un propietari material o temporal amb el ple ús i gaudi i un propietari formal o successiu que, no tenint cap d'aquestes facultats, no podria utilitzar l'habitatge.

Així doncs, en els supòsits d'habitatge amb protecció oficial, no sols existirà una restricció de les facultats de venda de la quota del propietari material i temporal (que hauria de sotmetre's al preu màxim establert ex. art. 50 PDH, destinació a habitatge habitual així com ingressos màxims dels beneficiaris), sinó també les del propietari formal i el successiu, doncs mai existirà la possibilitat de destinar la propietat formal o titularitat successiva a habitatge habitual.

En aquest sentit, la legislació permet en poques ocasions la possibilitat de transmetre un HPO sense els requeriments esmentats:

- Quan ha transcorregut el termini de vigència de la qualificació oficial dels habitatges (d'acord amb l'art. 47 PDH, de 10 a 30 anys, depenent el tipus d'HPO i podent-se reduir-se a la meitat en zones no incloses en àrees de demanda residencial forta)⁵⁴². No obstant això, per poder efectuar aquesta transmissió un cop finalitzat el termini, el propietari material o temporal hauran de comunicar aquesta decisió a l'Administració per a que pugui optar als seus drets d'adquisició preferents. Posteriorment, aquesta haurà de prestar el seu consentiment en la transmissió emetent el pertinent visat administratiu

⁵⁴² Així doncs, s'haurà d'esperar a que el termini de qualificació finalitzi. No es pot desqualificar l'habitatge a interès del propietari (art. 78.5 LDH), sinó que només es pot efectuar en sòls no qualificats urbanísticament per ser destinats a protecció oficial, i només per raons d'interès públic i reintegrant les quantitats rebudes en concepte d'ajudes per HPO, doncs els beneficis obtinguts no tenen justificació. MAS BADIA, M. D. *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial*, cit. pàg. 73 i LÓPEZ FERNÁNDEZ, L. M. "Cargas urbanísticas, tenencias intermedias y propiedad de viviendas de protección oficial" cit. pàg. 890.

(art. 57 PDH) que especifiqui que el contracte de transmissió s'adequa a les exigències d'HPO⁵⁴³.

- Mitjançant el mecanisme de l'art. 82 LDH pel qual “els propietaris o superficiaris d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer poden transmetre els seus drets sobre l'habitatge, per promocions complertes i sense límit del preu, a societats que incloguin dins del seu objecte social l'arrendament d'habitatges”. Atenent a la literalitat, doncs, sembla que aquesta possibilitat no seria aplicable ni a la propietat compartida ni a la temporal. No obstant això, i amb la finalitat d'evitar la incapacitat total de transmissió de l'habitatge dels propietaris formals i successius, aquesta podria ser una via per a permetre legalment la possibilitat d'alienació de la propietat formal i la propietat del titular successiu en el mateix sentit que l'establert per HPO en règim de lloguer.

D'aquesta forma, es veu que el promotor que ofereixi PC i temporal no podrà, en gairebé cap supòsit, transmetre la seva part: en primer lloc, no serà possible fer-ho amb els requeriments legals de transmissió d'HPO doncs en cap cas la seva part pot anar destinada a residència habitual i permanent de l'adquirent, excepte en el supòsit que ho efectui el propietari material. Tampoc es podria aplicar, donada la naturalesa jurídica del contracte, l'excepció de l'art. 82 LDH, a no ser que s'incrementessin expressament pel legislador els supòsits d'aplicació.

2.4. Concurrència del dret de tanteig i retracte de l'Administració i d'un dels propietaris en les tinences intermèdies

Una de les característiques presents al CCC sobre les tinences intermèdies és la possibilitat de tenir, per part del propietari formal (art. 556-10 CCC) o del titular successiu (art. 547-5 CCC), el dret de tanteig i retracte. Aquests dos drets es caracteritzen per permetre al seu titular (en aquest cas, el

⁵⁴³ GUILLÉN NAVARRO, N. A. *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2012, pàg. 283.

venedor en les TI) l'adquisició d'un bé amb preferència a un tercer⁵⁴⁴. No obstant això, mentre el dret de tanteig faculta al titular per adquirir a títol oneros un bé en les mateixes condicions pactades amb un tercer adquirent (art. 568-1.b CCC), el retracte opera un cop produïda la transmissió a un tercer. El titular del dret de retracte podria, llavors, dirigir-se contra el tercer per adquirir el bé en les mateixes condicions.

La possibilitat de disposar del dret de tanteig i retracte es regula de forma diferent per la propietat compartida i la propietat temporal (*vid. supra*):

- En la propietat compartida es presumeix l'aplicació d'aquest dret, doncs l'art. 556-10 CCC estableix que el propietari formal té el dret de tanteig i retracte sempre que no s'hagi exclòs en el títol constitutiu.
- En la propietat temporal no es preveu uns drets de tanteig i retracte legals, ja que s'indica que s'ha de pactar al títol constitutiu. Sols en el supòsit que es pacti, el titular successiu disposarà d'aquests drets d'adquisició preferent (art. 547-5c CCC).

Però el dret de tanteig i retracte, en transmissió d'HPO, també el té l'Administració: l'art. 87 LDH estableix que la qualificació d'un HPO suposa la subjecció dels drets d'opció i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat⁵⁴⁵, drets que també es poden exercir per la Generalitat i els ajuntaments en la venda de pisos provinents d'execucions hipotecàries o dacions en pagament⁵⁴⁶. Atenent a això, en una propietat temporal o compartida podran concórrer dos drets d'adquisició preferent: el dels propietaris formal i successiu, i el de la Generalitat, sempre que no sigui la pròpia Generalitat qui

⁵⁴⁴ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. i BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., cit. pàg. 400.

⁵⁴⁵ L'habilitació per la qual l'Administració pot utilitzar drets d'adquisició preferent es troba, essencialment, a l'art. 15 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les administracions públiques (BOE 4 novembre 2003, núm. 264), pel qual es permet a les administracions adquirir béns de qualsevol forma de les previstes a l'ordenament jurídic. MORILLO-VELARDE PÉREZ, J. I. "Los retractos legales a favor de las administraciones públicas", *Revista de Administraciones Públicas*, núm. 165/2004, pàg. 53 a 85.

⁵⁴⁶ Afegit a la LDH (DA 24a) pel Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC 26 març 2015, núm. 6839.

hagi proveït l'habitatge amb protecció oficial, doncs en aquest cas els drets d'adquisició preferent recaurien sobre la mateixa.

En aquest punt s'ha de resoldre qui dels dos, si la Generalitat o el venedor (en el supòsit que no sigui l'administració la promotora d'HPO), tindrà el dret de retracte o tanteig més preferent. L'art. 568-27 CCC estableix la preferència entre els drets d'adquisició legals, però esmenta a l'últim apartat que aquesta preferència s'entén sens perjudici dels retractes legals a favor de la Generalitat, l'Estat o les corporacions locals. D'aquesta forma, doncs, adquireix preferència el dret de retracte de la Generalitat respecte al del propietari formal o successiu.

2.5. L'avalloguer i la contraprestació de la propietat compartida

El PDH (art. 67) ha previst un sistema de garantia de les quotes de lloguer impagades (avalloguer). Aquest consisteix en assegurar, als arrendadors que siguin propietaris o usufructuaris d'habitatges llogats en el marc de l'arrendament LAU, la percepció de tres mesos de renda en cas d'impagament de l'arrendatari. L'avalloguer s'amplia a una cobertura de sis mesos quan l'habitatge es destini a lloguer en habitatges de protecció oficial, o s'incloguin al programa de mediació, de cessió o al programa d'inserció.

Els requisits per a poder sol·licitar l'avalloguer són (art. 68 PDH):

- La renda mensual pactada no ha de superar la quantia màxima establida per habitatges amb protecció oficial.
- Que la fiança pactada, d'acord amb l'art. 34 LAU, no sigui superior a dues mensualitats ni s'hagi demanat cap altra garantia (com, per exemple, un aval).
- Que s'hagi dipositat la fiança, junt amb el contracte de lloguer, al Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.

La garantia de l'avalloguer s'aplica, també, a la PC. L'art. 67.2 PDH estableix que s'equipara la contraprestació econòmica de la part no transmesa en una propietat compartida al lloguer, a efectes de poder sol·licitar la cobertura

de l'avalloguer. Però la redacció de l'art. 67.2 PDH dóna a entendre que aquesta cobertura només és aplicable a la PC quan aquesta sigui utilitzada en habitatges de protecció oficial, ja que l'article estableix literalment que serà "en els supòsits d'habitatges amb protecció oficial que es cedeixen a través de propietat compartida".

No obstant això, tot i que no es mencioni expressament que es pot aplicar la cobertura de l'avalloguer a la PC no destinada a habitatge amb protecció oficial, entenem que també seria aplicable, doncs l'art. 71.3 LDH equipara la part no transmesa al lloguer a efectes d'ajudes, sempre que es compleixin els requisits per a poder optar a l'avalloguer de l'art. 68 PDH i que la contraprestació màxima hagi estat calculada com ho determina l'art. 54.3 PDH, amb el preu màxim per un lloguer de les mateixes característiques però reduït d'acord amb el percentatge de propietat que representa.

Pel contrari, no se'n preveu la seva aplicació en casos de PT, donat que aquesta figura no comporta el pagament d'una renda periòdica ni tampoc s'assimila, per la LDH, al pagament del lloguer pel que fa a ajuts.

3. Necessitat d'equiparació de les TI a la propietat i el lloguer: carències del Pla per al dret a l'habitatge

3.1. Les tinences intermèdies no estan presents en totes les mesures d'habitatge social

Al marge dels HPO, el PDH preveu programes socials d'habitatge, formats pels ajuts per al pagament de l'habitatge, la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció i actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial i degradació urbana (art. 8 PDH). Estan destinats a les famílies amb necessitats, de manera que cada convocatòria determinarà els ingressos màxims per a poder considerar-les candidates a aquests ajuts, tot i que en cap cas podran tenir ingressos superiors a 2,35 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).

Les TI no són presents en aquests programes, tot i les propostes per a que s'hi poguessin incloure⁵⁴⁷. En aquest punt, però, s'ha de tenir en compte que existia la possibilitat de quedar subjectes a aquestes ajudes des del moment en què la LDH preveu que la quota de la part no transmesa en la propietat compartida es pugui assimilar al lloguer en l'aplicació de les corresponents ajudes per al seu pagament atenent a les disposicions reguladores d'aquestes ajudes (art. 71. 3 LDH).

3.2. Els ajuts al pagament del lloguer i la possible aplicació a la propietat compartida

La utilitat de les tinences intermèdies en els programes socials d'habitatge s'hagués pogut materialitzar també en els ajuts per al pagament del lloguer (art. 11.2 PDH) per a persones residents a Catalunya amb ingressos baixos i moderats a les que el cost de l'habitatge els pugui situar en risc d'exclusió social residencial o dificultar el procés d'inserció social (art. 72 LDH).

Respecte a les prestacions al pagament del lloguer i la propietat compartida, com s'ha comentat, la propietat compartida implica l'adquisició d'una quota de l'habitatge i, per altra banda, el pagament d'una contraprestació per l'ús que el propietari material fa de la quota no transmesa (art. 556-4 CCC). En l'actual PDH, la contraprestació de la propietat compartida no està inclosa en les prestacions al pagament del lloguer, no sols perquè no s'hi fa referència, sinó perquè en la convocatòria dels ajuts es requereix expressament que el titular de l'ajut sigui, també, titular d'un contracte de lloguer o de sotsarrendament⁵⁴⁸. En aquest punt, sorprèn que el PDH no hagi assimilat la contraprestació de la propietat compartida al lloguer en quant a ajudes, fet que sí que preveu l'art. 71.3 LDH.

⁵⁴⁷ NASARRE AZNAR, S, "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado" cit. pàg. 798.

⁵⁴⁸ Requisit marcat a l'art. 8 de la Resolució TES/667/2015, de 2 d'abril, per la qual es fa pública la convocatòria per a la concessió de prestacions per al pagament del lloguer per a l'any 2015 per a col·lectius específics (DOGC 13 abril 2015, núm. 6849).

No obstant això, el fet d'incloure la contraprestació de la propietat compartida com a objecte dels ajuts al pagament del lloguer faria necessari redefinir dos aspectes de l'actual redacció del PDH:

1. En primer lloc, la quantitat de prestació que es pot percebre i quin seria el límit: segons el PDH, l'ajut al pagament del lloguer és per la quantitat que la quota mensual supera del considerat "lloguer just" equivalent a un 30% dels ingressos de la unitat de convivència (art. 11.3 PDH). Tenint en consideració que la contraprestació periòdica de la PC es satisfà només per la part que el propietari material no en té el domini, aquesta, naturalment, serà més baixa que si fos pel 100% de l'habitatge (percentatge del lloguer), però potser es continuen destinant més del 30% dels ingressos si es té en consideració també la quota hipotecària que pot estar pagant-se per la part adquirida. Així doncs, s'hauria de calcular el total destinat a l'habitatge, la quota, assimilada al lloguer, pel domini del propietari formal i la quota hipotecària per l'adquisició de la propietat del propietari material. Si la suma d'aquestes dues xifres superés el 30% dels ingressos de la unitat de convivència, llavors, haurien de ser també aplicables les ajudes al pagament del lloguer.
2. En segon lloc, s'hauria de resoldre com compatibilitzar les ajudes a la quota de la propietat compartida amb l'art. 13.5 del PDH. En virtut d'aquest precepte, "estan excloses de les prestacions i dels ajuts al pagament del lloguer les persones que siguin propietàries d'un habitatge, llevat que no disposin de l'ús i gaudi". Aquesta prohibició intenta evitar que els propietaris d'HPO incompleixin la funció social de la propietat⁵⁴⁹, però en la propietat compartida el fet de tenir part de propietat de l'habitatge no significa que, el beneficiari, disposi de l'ús de dos habitatges, sinó sols d'un. Aquest article s'hauria de modificar per poder incloure la propietat

⁵⁴⁹ PONCE SOLÉ, J. "L'efectivitat del dret a l'habitatge a Catalunya i el paper del dret urbanístic: esperances en ple drama?", *Revista catalana de dret públic*, núm. 46/2013, pàg. 135 a 159.

compartida, doncs el propietari material, en cas de dificultat de pagar la quota al propietari formal, no té un immoble alternatiu, sinó que és el mateix pel qual està satisfent la quota.

3.3. Les prestacions d'urgència i les quotes hipotecàries

Al marge de les prestacions al pagament del lloguer, una altra mesura són els ajuts al pagament de les quotes hipotecàries i de les rendes del lloguer en especials situacions d'urgència. D'acord amb l'art. 11.2 PDH, en situacions especials de risc imminent de perdre l'habitatge habitual, s'estableixen programes amb l'objecte de pagar aquests lloguers o quotes.

Pel que fa referència als ajuts a les quotes hipotecàries, tant la propietat compartida com la propietat temporal es poden adquirir, al ser considerades com "propietat", mitjançant un préstec hipotecari en el qual la garantia hipotecària recau sobre la pròpia quota de propietat de la que disposa el deutor hipotecari (arts. 556-6 i 556-8 CCC, respecte a la propietat compartida, i arts. 547-6.2 i 547-7.1 CCC, respecte a la propietat temporal). En aquest sentit, no existeix cap tipus de diferència entre la quota hipotecària sobre un immoble en la seva totalitat que sobre un bé adquirit mitjançant les tinences intermèdies, doncs en tots els casos la garantia hipotecària recau sobre un immoble (art. 106 LH).

Així doncs, encara que no s'especifiqui de forma expressa al PDH, les ajudes d'urgència especial per al pagament de les quotes d'amortització hipotecària (art. 11.2 b PDH) entenem que es podran aplicar a la propietat compartida i temporal⁵⁵⁰.

⁵⁵⁰ La darrera convocatòria dels ajuts al pagament urgent de quotes hipotecàries tampoc diu res sobre la impossibilitat d'aplicar-les a les tinences intermèdies, probablement perquè les tinences intermèdies encara no estaven regulades al CCC. Veure: Resolució TES/527/2014, de 4 de març, per la qual es fa pública la convocatòria extraordinària per a la concessió de prestacions econòmiques d'urgència especial per al pagament del lloguer o quotes d'amortització hipotecària per a l'any 2014, adreçada a persones en situació d'atur de llarga durada (DOGC 12 març 2014, núm. 6580).

3.4. Aplicació en el marc del programa del foment de la rehabilitació

3.4.1. Introducció

El foment de la rehabilitació se situa dins de l'eix econòmic d'actuació del PDH (d'acord amb el preàmbul del PDH), i es regula dels arts. 27 al 40. En virtut d'aquest programa (art. 27 PDH), s'estableixen ajudes al finançament de la rehabilitació del parc d'habitatge (préstecs protegits, subsidis, subvencions i ajuts als propietaris d'habitatges buits que es rehabiliten per a després destinar-los a lloguer, un cop rehabilitats), tant de l'interior d'aquests per assolir els mínims d'habitabilitat com d'elements comuns en edificis plurifamiliars (Art. 28 PDH)⁵⁵¹.

Com a condicions generals per a poder accedir a aquest programa d'ajuts, l'art. 30 PDH estableix:

1. Els edificis han de tenir un mínim 25 anys d'antiguitat i disposar d'un informe tècnic que acrediti la necessitat de les actuacions de rehabilitació.
2. Els sol·licitants:
 - a. Poden tenir el títol de domini o qualsevol altre dret, sempre que el títol els permeti realitzar les actuacions.
 - b. També ho poden sol·licitar els llogaters quan consti l'autorització per executar obres a l'interior de l'habitatge, o per resolució administrativa o judicial.
 - c. Quan el sol·licitant sigui una persona física i requereixi l'ajut de rehabilitació en habitatge d'ús propi, no podrà superar en ingressos 5 cops l'IRSC.

⁵⁵¹ La convocatòria de les subvencions a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial es regula per la Resolució TES/559/2015. DOGC 27 març 2015, núm. 6840.

3.4.2. Sol·licitud dels ajuts a la rehabilitació en les tinences intermèdies

Davant els requeriments mencionats, es plantegen les següents qüestions en la seva aplicació a la propietat compartida i temporal: quin dels propietaris podrà sol·licitar els ajuts a la rehabilitació?

En la propietat compartida, tant el propietari material com el formal són propietaris, però no disposen de les mateixes facultats (arts. 556-6 i 556-8 CCC). Pel contrari, en la propietat temporal sols el propietari temporal és propietari a tots els efectes, mentre que el titular successiu no ho serà fins que finalitzi el termini acordat. D'aquesta forma, atenent als requisits de l'art. 30.2 PDH, la capacitat per sol·licitar els ajuts per cada un dels contractants serà la següent:

- En la propietat temporal:
 - a. El titular successiu no les podrà sol·licitar, doncs no té títol de domini ni tampoc capacitat pròpia per realitzar obres (art. 547-7 CCC). Sols 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, però això no implica que el titular successiu les pugui realitzar per si mateix⁵⁵².
 - b. El propietari formal: pot sol·licitar els ajuts, doncs és propietari a tots els efectes i pot realitzar obres a l'habitatge (art. 547-6 CCC).
- En la propietat compartida:
 - a. El propietari material: d'acord amb l'art. 556-6 CCC, el propietari material té la facultat de posseir el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva, sempre que no se'n comprometí la seva subsistència. Això implica que té la capacitat, sense el consentiment del propietari formal, d'efectuar obres de

⁵⁵² Vid. supra. comentari a l'art. 547-7 CCC.

rehabilitació (ja que el consentiment sols es requereix per dividir el bé, art. 556-6.2 CCC).

- b. El propietari formal: aquest no disposa de facultats de posseir i gaudir del bé, de manera que no tindrà capacitat per realitzar obres a l'habitatge, tot i ser-ne propietari (art. 556-8 CCC). No obstant això, l'art. 556-6 CCC estableix que el propietari formal s'ha de fer càrrec d'un percentatge de les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lació. Com les ha de satisfer, el propietari podria sol·licitar els ajuts a la rehabilitació amb el consentiment del propietari material, doncs és aquest el que té la possessió de l'immoble.

3.5. Mediació per al lloguer social

Seguint el previst a l'anterior PDH 2009-2012, l'actual PDH incorpora, també, el programa de mediació social. La xarxa de mediació és "un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social"⁵⁵³. Així, en virtut d'aquest sistema, es pretén incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social mitjançant la intermediació de les administracions locals, de manera que els propietaris d'habitatges desocupats que concertin contractes de lloguer per aquesta via rebran un sistema de garanties públiques a part de la renda percebuda (arts. 15-21 PDH).

Aquest sistema d'intermediació mitjançant borses d'habitatges només es preveu per a fomentar contractes de lloguer social. Per tant, no seria aplicable a les TI, doncs es basen en un sistema de propietat. No obstant això, no veiem inconvenient per a que aquestes dues figures, es puguin incloure, també, en un

⁵⁵³ Definició prevista al preàmbul del PDH. El terme "mediació utilitzat pel PDH no encaixa, però, amb la definició i regulació de la mediació d'acord amb la Llei 572009, de mediació en l'àmbit del dret privat o de la Llei estatal 5/2012, *de mediación en asuntos civiles y mercantiles*. La mediació per al lloguer social no disposa d'un mediador amb neutralitat ni parcialitat, doncs el tècnic no promou que les parts arribin a compromisos per sí mateixes i imposa preus per sota del mercat. Així doncs, seria millor parlar "d'intermediació". PRADAL, M. "Mediació, habitatge i administració local", a *Apunts d'Habitatge*, Observatori Local d'Habitatge, Diputació de Barcelona, núm. 9/2014, pàg. 27.

futur PDH per a que la intermediació de l'administració també es pogués estendre a la PC i a la PT.

3.6. Tinences intermèdies en habitatges d'inserció social

El PDH preveu la creació d'una Xarxa d'habitatges d'inserció social, integrat per entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció (art. 23 PDH). Aquests habitatges es destinaran a atendre persones amb problemes d'inserció (com persones sense llar, dones afectades per violència masclista, drogodependents, persones amb trastorns mentals...) o a llogaters d'infrahabitatges⁵⁵⁴ o habitatges sobreocupats⁵⁵⁵ (art. 22 PDH). D'aquesta forma, les entitats gestores dels habitatges d'inserció (entitats sense ànim de lucre i serveis socials municipals) s'encarregaran de gestionar els habitatges, amb la finalitat social d'atendre a persones amb risc d'exclusió, podent-se acollir a beneficis fiscals que corresponguin.

La cessió dels habitatges als usuaris en risc d'exclusió social es pot realitzar "en règim de lloguer o sota altres formes d'ocupació" (art. 24.2 PDH). Així, tot i que no es mencioni expressament que es puguin transmetre mitjançant la propietat compartida o la propietat temporal, no hi hauria d'haver obstacle en que així es fes. No obstant això, sembla que el propi PDH se centra solament en les formes de cessió de l'ús (lloguer), ja que estableix a l'art. 24.1 que els habitatges d'inserció poden ser de titularitat de l'entitat gestora o d'un tercer, públic o privat, que li'n cedeixi l'ús.

Això té coherència amb els col·lectius *target* de les TI, que no estan, en principi, destinades a proporcionar una solució habitacional als col·lectius en risc d'exclusió (que haurien de ser allotjats amb habitatge social), sinó a ser un pas intermedi entre el lloguer privat i la plena propietat⁵⁵⁶.

⁵⁵⁴ És a dir, immobles que es destinen a habitatge sense disposar de la cèdula d'habitabilitat i no complint els requisits per a la seva obtenció (art. 3.f LDH).

⁵⁵⁵ L'habitatge en que s'allotgen un nombre excessiu de persones, tenint en consideració els serveis, superfície i condicions d'habitabilitat de l'habitatge (art. 3.e LDH).

⁵⁵⁶ *Vid. supra.* comentari a l'Exposició de Motius.

No obstant això, en alguna situació concreta podrien ser útils, si són enteses com a formes de "lloguer reforçat". Per aquests casos passem a analitzar com s'imbricarien les TI per a aquest programa.

Així, és requisit necessari que l'entitat gestora sigui propietària de l'habitatge o se l'hi hagi cedit l'ús, de manera que s'exclou, per exemple, que els habitatges d'aquesta xarxa puguin ser venuts totalment a les persones amb problemes d'inserció. El que quedaria el dubte és com combinar aquest requeriment amb les TI:

- En la propietat compartida, si es transmet una part de la propietat a l'usuari amb dificultats d'inserció, l'entitat gestora dels habitatges continuarà sent propietària (formal) d'una part de l'immoble, de manera que es compliria el requeriment de l'art. 24.1 PDH. D'aquesta forma, no hi hauria d'haver cap inconvenient en que s'utilitzés aquesta via per accedir als habitatges d'inserció.
- En la propietat temporal, l'entitat gestora deixaria de ser propietària, a tots els efectes, durant el temps en que es transmetés la propietat. No es compliria el requeriment de l'art. 24.1, de manera que, en principi, no es podrà utilitzar la propietat temporal com a forma d'accedir als habitatges d'inserció.

Tenint en consideració que tant la PT com la PC poden ser utilitzades com un tipus de "lloguer reforçat", hauria estat una bona oportunitat incloure que les TI puguin ser utilitzades en algun cas per les entitats gestores per a poder destinar-ho a habitatges d'inserció.

4. Proposta de regulació de la propietat compartida i temporal al Pla estatal d'habitatge

4.1. La posició del Pla estatal 2013-2016 en la política d'habitatge

Quan es regula el règim jurídic de l'habitatge protegit existeixen diverses fonts normatives⁵⁵⁷: la normativa autonòmica (com el PDH), que regula els programes de protecció pública de l'habitatge finançades amb fons propis autonòmics, regulant de forma específica l'accés a aquests tipus d'habitatges; La normativa estatal, que regula les condicions d'accés a les modalitats de protecció pública d'habitatge finançat amb fons que l'Estat transfereix a les Comunitats Autònomes (troben, en aquest àmbit, el Pla estatal d'habitatge 2013-2016⁵⁵⁸); i, finalment, un altre bloc normatiu el constitueix la normativa estatal que regula la qualificació de l'HPO⁵⁵⁹, que alguns autors consideren una font supletòria a la regulació autonòmica⁵⁶⁰. Per últim està la normativa produïda per ens locals.

El Pla estatal d'habitatge 2013-2016, doncs, regula els ajuts públics, amb fons estatals, per a l'accés a l'habitatge i els seus requisits. A diferència dels anteriors plans estatals d'habitatge, el Pla 2013-2016 s'allunya dels elements comuns dels altres plans⁵⁶¹ que se centraven en el foment de la producció d'habitatges, ocupació de nous sòls, creixement de les ciutats, i la propietat com a epicentre dels ajuts a l'habitatge.

4.2. Canvi respecte al Pla estatal 2009-2012: foment de l'habitatge social enfront la propietat. Possible inclusió de les TI

El Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012⁵⁶² encara mantenia la dinàmica dels plans d'habitatge anteriors: la promoció de la propietat mitjançant ajuts als adquirents d'habitatge protegit (Secció 2^a del Cap. II del Pla) tot i que,

⁵⁵⁷ IGLESIAS GONZÁLEZ, F., "Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal", a GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. i GONZÁLEZ GARCÍA, F. (dirs.) *Reflexiones sobre la vivienda en España*. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pàg. 53.

⁵⁵⁸ Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016.

⁵⁵⁹ Per exemple, el RDL 31/1978 (BOE 8 novembre 1978) o el Decret 2114/1968 (BOE 7 setembre 1968, núm. 216).

⁵⁶⁰ IGLESIAS GONZÁLEZ, F. "Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal" cit. pàg. 53.

⁵⁶¹ Aquest canvi l'assenyala el propi preàmbul del Pla 2013-2016.

⁵⁶² Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012. BOE 24 desembre 2008, núm. 309.

com a conseqüència de la crisi econòmica, va apostar, també, per la rehabilitació del parc edificatori⁵⁶³.

El nou Pla 2013-2016 no preveu ajuts destinats a adquirir la propietat dels habitatges, de manera que ha estat una prioritat del legislador la promoció del lloguer i no de la propietat, de forma paral·lela a la dificultat d'accedir a un habitatge en propietat⁵⁶⁴. Les TI, al ser ambdues figures d'accés a l'habitatge amb propietat, estarien més ben incloses en la política d'habitatge dels anteriors plans que no en l'actual Pla estatal 2013-2016, encara que aquest les podria haver concebut com el que són, una forma més assequible d'accedir al a propietat, evitant el sobreendeutament familiar. Al no ser un dels objectius previstos al Pla els ajuts a la compra d'habitatges, ha provocat que el nou Pla estatal hagi perdut l'oportunitat d'implementar les TI⁵⁶⁵.

Tot i que les TI no estan regulades en Dret civil estatal, no hagués hagut inconvenient en que fossin presents al Pla estatal 2013-2016, com a forma d'accés a l'HPO, de la mateixa forma que ha establert el PDH. Així mateix, a falta de regulació civil es podia incloure una previsió com l'establerta a la DF 2ª PDH: que l'entrada en vigor sobre les modalitats de PC i PT en l'habitatge amb protecció oficial quedi diferida a que s'aprovi la respectiva normativa civil en les Comunitats Autònomes que no ho tinguin regulat.

Aquest previsió al Pla estatal 2013-2016 hagués significat, per si mateixa, dos grans beneficis:

- a) en primer lloc, l'assequibilitat de l'habitatge per part dels sectors de la població més necessitats. El Pla estatal se centra en el lloguer, entre altres motius, per fer front a les dificultats dels ciutadans dels sectors més vulnerables per accedir a un

⁵⁶³ GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. "Análisis retrospectivo del plan estatal de vivienda y rehabilitación (2009/2012) en cuanto que precursor de la nueva tendencia imperante en materia de vivienda y urbanismo: de la expansión a la contención y renovación. Especial referencia a las ARIs y las ARUs", a GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. i GONZÁLEZ GARCÍA, F. (dirs.) *Reflexiones sobre la vivienda en España*, cit. pàg. 473.

⁵⁶⁴ MAS BADIA, Mª D., *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial*, cit. pàg. 52.

⁵⁶⁵ NASARRE AZNAR, S., " La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado " cit. pàg. 797.

habitatge, així com degut a la restricció del finançament per part de les entitats de crèdit. Tot i que aquest objectiu, efectivament, es pot aconseguir mitjançant la creació d'un parc de lloguer d'habitatge social suficientment ampli i accessible (fet que, segons alguns autors⁵⁶⁶, no es podrà aconseguir amb l'actual Pla estatal ni l'actual Llei d'Arrendaments Urbans⁵⁶⁷ modificada per la Llei 4/2013⁵⁶⁸), la propietat pot també significar un accés assequible a l'habitatge si s'articula mitjançant la propietat compartida i temporal⁵⁶⁹.

- b) En segon lloc, preveure les TI al Pla estatal també hagués significat que les legislacions forals on estiguessin regulades (fins el moment, Catalunya i, més restringidament, Galícia⁵⁷⁰) es podrien haver beneficiat dels ajuts a l'habitatge social finançats per fons estatals. Així, com s'ha comentat, les Comunitats Autònomes poden convocar ajuts de fons estatals sempre que es marquin com a requisits mínims els establerts al Pla estatal.

En definitiva, haver previst la PC i la PT al Pla estatal hagués donat més opcions als necessitats d'habitatge per a poder accedir-hi de forma assequible, juntament amb la intenció del legislador de crear un fons de lloguer social més estructurat i ampli. El legislador estatal hauria d'haver tingut en consideració, així mateix, que hi ha altres necessitats que l'habitatge social no pot cobrir en tots els casos, com per exemple, l'estabilitat en l'habitatge⁵⁷¹ o arribar a famílies amb

⁵⁶⁶ MAS BADIA, M^a D. *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial*, cit. pàg. 65.

⁵⁶⁷ Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. BOE 25 novembre 1994.

⁵⁶⁸ Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges. BOE 5 juny 2013, núm. 134.

⁵⁶⁹ Vid. supra. comentari a l'Exposició de Motius.

⁵⁷⁰ L'art. 51 de la Llei d'habitatge de Galícia regula la "copropietat", amb unes característiques que la fan similar a la propietat compartida: adquisició d'una part de la propietat d'un edifici del *Instituto Gallego de Vivienda*; totes les despeses de conservació, manteniment, rehabilitació, assegurances, tributs i quotes de comunitat s'han de satisfer per l'adquirent i possibilitat d'adquirir la resta de propietat. Llei 8/2012, de 29 de juny, d'habitatge de Galícia. BOE 8 setembre 2012, núm. 217.

⁵⁷¹ Diversos autors destaquen l'estabilitat en l'accés a l'habitatge mitjançant les tinences intermèdies. A títol d'exemple, CERRATO GURI, E. "Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual" cit, pàg. 9. FERRÁNDIZ GABRIEL, C. i NASARRE AZNAR, S., "Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado" cit, pàg.

certs ingressos que podrien optar a tenir casa pròpia sense sobreenduetar-se, que sí poden aportar la PC i la PT a un preu molt més assequible que l'adquisició total de la titularitat d'un immoble.

5. Conclusions

En les últimes modificacions legislatives, tant a nivell estatal com autonòmic, el legislador ha canviat la forma de promoure les polítiques públiques d'habitatge: des de l'exclusivitat de la propietat per accedir a l'habitatge amb protecció oficial a la promoció del lloguer social i la rehabilitació. Catalunya, per la seva banda, ha introduït la PC i la PT al CCC i, inclús abans de la seva aprovació mitjançant la llei 19/2015, ja es van preveure al PDH com a forma d'accés a l'habitatge amb protecció oficial.

Les TI poden aportar en l'habitatge social una sèrie de beneficis. Això també ho corrobora el fet que la *shared ownership* és l'única forma, junt amb el lloguer, en que les *Housing Associations* angleses poden oferir habitatge social (secció 70 de la *Housing and Regeneration Act*). Així:

- Les tinences intermèdies poden ser assequibles per als sectors de la població amb menys recursos (especialment aquells que requereixen d'habitatge a preus socials), i prenen especial rellevància en l'actual context econòmic de falta de liquiditat i de concessió de crèdits hipotecaris sobre la totalitat d'un habitatge⁵⁷².
- Les TI també poden donar resposta a aquells sectors de la població que els hi costa fer front al pagament del seu préstec hipotecari, doncs, tant la PC com la PT poden funcionar com una dació en pagament parcial del préstec hipotecari sobre la propietat absoluta⁵⁷³.
- Tot i que l'assequibilitat és prioritària per accedir a l'habitatge social, no s'ha de prioritzar en detriment de l'estabilitat, com succeeix amb el

41, i NASARRE AZNAR, S., "Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge" cit, pàg. 5.

⁵⁷² Vid. supra. comentari a l'Exposició de Motius.

⁵⁷³ Vid. supra. comentari a la DA 1a.

lloguer. Les TI conjuguen, junt amb l'assequibilitat, l'estabilitat i la flexibilitat en l'habitatge. Un propietari material o temporal no deixen de sentir-se a casa seva (el que és més discutible el lloguer), de manera que això repercuteix, així mateix, en la cura i implicació que tenen sobre el propi habitatge.

- Les TI compleixen el mandat de mixtura social com a principi que ha de regir l'adjudicació d'habitatge social (art. 86 LDH), ja que es permet l'accés a l'habitatge mitjançant tant el lloguer social com la propietat, de forma absoluta o de forma més assequible a través de les TI.

Hi ha una sèrie de programes on s'han previst expressament la PC i la PT. Aquests són l'accés a l'habitatge amb protecció oficial i la cobertura de l'avalloguer respecte a la contraprestació de la PC. A l'hora d'establir un preu màxim d'adjudicació s'han previst unes regles particulars, donada la naturalesa jurídica de les dues TI.

Tot i així, s'haurien de revisar alguns apartats respecte a aquest preu màxim: pel que fa a la propietat temporal, estipular un límit del 80% del preu d'un habitatge social no garanteix que el preu màxim de venda sigui suficientment assequible en tots els casos (no hi haurà diferència respecte al preu màxim d'una PT prevista per 20 anys que per 99 anys). En aquest punt, hagués estat millor preveure uns màxims determinats atenent al nombre d'anys pel qual es concerta la PT, o bé fer-ho amb un sistema similar al del càlcul del preu màxim d'un lloguer social.

En segon lloc, també s'hauria d'introduir al PDH la forma de calcular el preu màxim en una propietat compartida establerta sobre una PT, doncs en aquest cas hi hauria una doble limitació: primer, la limitació de la propietat temporal del 80% del valor total de l'HPO; segon, sobre aquest límit, reduir el preu màxim atenent a la quota de propietat compartida que tingués el comprador.

En tercer lloc, definir si la garantia de l'avalloguer s'aplica tant a la contraprestació dinerària de la PC en HPO com en el mercat lliure. Així, l'avalloguer es pot aplicar per garantir tant rendes del lloguer social com del

lloguer privat, tot i que varia el termini de protecció (sis mesos per lloguer social i tres per privat). Encara i que per la pròpia naturalesa també es podria garantir la contraprestació d'una propietat compartida en el mercat lliure, el PDH sols en fa referència a la propietat compartida utilitzada per adquirir HPO. Per aquest motiu, en un futur PDH s'hauria de redefinir si l'avalloguer també pot incloure la contraprestació de la propietat compartida en mercat lliure.

A més, com s'ha comentat *supra*, tot i que les TI sols són regulades en dos apartats del PDH, hi ha altres ajuts que, per la seva pròpia naturalesa, també podrien ser aplicables mitjançant aquestes figures. Aquest és el cas, per exemple, dels ajuts al pagament de la quota hipotecària, doncs no hi ha cap diferència entre les quotes hipotecàries que hagi de satisfer un comprador d'habitatge en la seva totalitat que mitjançant la propietat compartida i temporal. També es podria sol·licitar els pertinents ajuts a la rehabilitació de l'habitatge, donat que qui pot demanar-los és el propietari (i tant el propietari material com temporal són propietaris de l'habitatge). Hi ha dubtes, però, de la seva aplicació en el marc de la Xarxa d'habitatges d'inserció social, doncs es prioritza la seva cessió mitjançant el lloguer i s'estableix, com a requisit, que la titularitat de l'habitatge recaigui sobre l'entitat gestora o un tercer.

En altres apartats del PDH les TI no semblen, en principi, ser aplicables, ja que no estan previstes expressament ni tampoc la seva naturalesa jurídica permetria la seva aplicació: és el cas dels ajuts al pagament del lloguer i la mediació per al lloguer social, que requereixen que el beneficiari sigui arrendatari. No obstant això, tenint en consideració que en la PC se satisfà una contraprestació, el proper PDH podria incloure, també, ajuts al pagament d'aquesta contraprestació, assimilant-ho al contracte de lloguer (d'igual forma que succeeix amb la garantia de l'avalloguer). Seria una forma d'incentivar més l'ús d'aquestes dues noves figures. Aquesta falta de regulació també es present al Pla estatal 2013-2016, que se centra sols en el lloguer social i que no permetrà, doncs, que els territoris que sí regulin la propietat compartida i temporal puguin oferir HPO finançat amb fons estatals.

LA FISCALITAT DE LES TINENCES INTERMÈDIES

Passarem a continuació a explicar la fiscalitat tant de la PC com de la PT, conforme a la seva regulació a la Llei 19/2015.

Abans, però, és necessari tenir present que el legislador fiscal pretén fer tributar totes las actuacions que comportin un guany patrimonial, perquè qualsevol operació jurídica implica un grau de capacitat econòmica (real o potencial⁵⁷⁴) i, com determina l'art. 31.1 CE i l'art. 17.5 LGT⁵⁷⁵, s'han de gravar aquestes actuacions i operacions per a poder sufragar les despeses públiques.

Ara bé, s'ha de tenir present que en el nostre Estat social i democràtic de Dret la funció del tribut no és únicament la de cobrir les despeses públiques sinó que també pot perseguir altres finalitats constitucionals legítimes com són les finalitats extrafiscales⁵⁷⁶, com la protecció del medi ambient (art. 45 CE) o la d'afavorir l'accés a l'habitatge (art. 47 CE).

En aquesta línia, de fet, s'han creat a Catalunya diversos impostos propis com són: el gravamen de protecció civil⁵⁷⁷ (grava els elements patrimonials afectes a les activitats de les quals pugui derivar l'activació de plans de protecció

⁵⁷⁴ STC 26/3/1987 (RTC 1987\37, FJ 13) i 19/7/2000 (RTC 2000\194, FJ 18). MARTÍN DELGADO, J. M. "Los principios de capacidad económica e igualdad en la Constitución Española de 1978", *Hacienda Pública Española*, núm. 60, 1979, pàgs. 61 a 93. pàgs. 66 i 67. MOSCHETTI, F. *El principio de capacidad contributiva*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1980. pàg. 260. MARTÍN DELGADO, J. M. "El control constitucional del principio de capacidad económica", DIVERSOS AUTORS, *El Tribunal Constitucional*, vol. II, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1981. pàgs. 1586 i 1587. PONT MESTRES, M. "Principio constitucional de capacidad económica y ordenamiento tributario", *Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública*, vol. 39, núm. 203, 1989, pàgs. 1087 a 1142.

⁵⁷⁵ Llei General Tributària, Llei 58/2003, de 17 de desembre, BOE 18 desembre 2003, núm. 302, última modificació per la Llei 34/2015 de 21 de setembre, BOE 22 setembre 2015, núm. 227.

⁵⁷⁶ LOZANO SERRANO, C. *Exenciones tributarias y derechos adquiridos*, Tecnos, Madrid, 1988. pàg. 32. LEJEUNE VALCÁRCEL, E. "Aproximación al principio constitucional de igualdad tributaria", *Seis estudios sobre Derecho Constitucional e Internacional Tributario*, Editorial de Derecho Reunidas, Madrid, 1980. pàg. 172. CHECA GONZÁLEZ, C. "Los impuestos con fines no fiscales: Notas sobre las causas que los justifican y sobre su admisibilidad constitucional", *Revista Española de Derecho Financiero*, núm. 40, 1983, pàgs. 505 a 516. MARTÍN DELGADO, J. M. "Los principios de capacidad económica e igualdad en la Constitución Española de 1978" cit., pàg. 84. ALGUACIL MARÍ, M. P. "La capacidad económica como parámetro de enjuiciamiento", *Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública*, núm. 253, 1999, pàgs. 573 a 656.

⁵⁷⁷ Llei 4/1997, de 20 de maig, DOGC 29 maig 1997, núm. 240. També es pot consultar CHICO DE LA CÁMARA, P., GRAU RUIZ, M.A. I HERRERA MOLINA, P. M. "Incentivos a las energías alternativas como instrumento de desarrollo sostenible", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 2, 2003, pàgs. 9 a 30.

civil), l'impost als grans establiments comercials⁵⁷⁸ (grava la capacitat econòmica que tenen aquests establiments pel fet d'estar implantats en grans superfícies, ja que implica una posició dominant en el sector i generar externalitats al medi ambient), l'impost a la producció de l'energia elèctrica d'origen nuclear,⁵⁷⁹ l'impost als establiments turístics⁵⁸⁰ (per la capacitat econòmica de les persones físiques que es fica de manifest amb l'estada als establiments turístics), o l'impost sobre els habitatges buits⁵⁸¹ el qual, tal i com indica l'EM Llei 14/2015, grava l'incompliment de la funció social de la propietat del habitatges pel mer fet de romandre desocupats de manera permanent. En realitat, els tributs (dividits en impostos, taxes i contribucions especials) són els instruments fiscals per a poder aconseguir determinades polítiques socials.

Seguint aquesta línia de gravar totes les operacions econòmiques, ens trobem amb diferents escenaris jurídics i, per tant, amb transcendència econòmica, jurídica i tributària que impliquen el naixement de fets imposables i, en conseqüència el naixement de l'obligació de pagar tributs⁵⁸².

En aquest context, hem de tenir present que en el nostre ordenament jurídic existeixen impostos estatals (IVA, IRPF, IS), autonòmics (ITP i AJD - Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats-, cedit totalment a Catalunya) i locals (IBI i IVTNU –plusvàlues-). A més, ens podem trobar davant diferents escenaris tributaris:

- El gravamen de la forma d'adquisició de la propietat en qüestió (béns immobles i béns mobles), és a dir la tributació de l'operació en sí.

- La tributació del venedor pel guany patrimonial obtingut si transmet la propietat mitjançant un contracte de compravenda. També pot ser mitjançant una donació o per successió.

⁵⁷⁸ Llei 16/2000, de 29 de desembre, DOGC 30 desembre 2000, núm. 3295. LUCHENA MOZO, G. M. "Reflexiones en torno a medidas tributarias catalanes con una pretendida función mediambiental", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 15-16, 2009.

⁵⁷⁹ Llei 12/2014, de 10 d'octubre, DOGC 17 octubre 2014.

⁵⁸⁰ Llei 5/2012, de 20 de març, DOGC 23 març 2012, núm. 6094. LUCAS DURÁN, M. "El panorama actual de la coordinación tributaria entre los distintos entes territoriales: la concurrencia del espacio impositivo estatal, autonómico y local", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 5, 2014, pàgs. 39 a 89.

⁵⁸¹ Llei 14/2015, de 21 de juliol, DOGC 23 juliol 2015.

⁵⁸² Art. 20 LGT.

- La tinença en el temps del bé moble o immoble.
- En el cas de la PC, l'ampliació de la participació (o, en cas de pactar-se, reducció), podent arribar a l'adquisició del 100% per part del propietari material.
- En la PT una vegada acabat el termini pactat, moment en el que es recupera la propietat per part del propietari titular successiu.

I, en tercer lloc, és necessari tenir en compte la tipologia dels subjectes que intervenen en aquestes operacions, és a dir, el propietari formal i el propietari material (a la PC) / titular successiu i temporal (PT) poden ser persones físiques (que satisfan l'IRPF), persones jurídiques (que satisfan l'IS), entitats públiques, comunitats de béns, societats civils (que paguen en atribució de rendes), cooperatives (que satisfan IS amb particularitats), entitats sense ànim de lucre i fundacions (que poden estar totalment o parcialment exemptes de l'IS), etc. I, és més, poden ser o no residents en el territori espanyol (en aquest segon supòsit poden ser contribuents de l'Impost sobre la Renta de no Residents –IRNR⁵⁸³-).

En la present anàlisi només s'examinaran les particularitats que poden existir en relació a la regulació actual de la propietat; i tot i que tots els béns immobles i els béns mobles identificables poden ser objecte de PC i PT conforme a la Llei 19/2015, ens centrarem especialment en aquest capítol en la tributació de l'habitatge habitual, tot i que farem referència als altres, quan s'escaigui.

Finalment, hem de tenir present una constant que sempre ens trobarem en aquest nou escenari fiscal de les TI: que el preu/valor a partir del qual afegirem la tributació sempre serà inferior que una propietat ordinària. És a dir, no és el mateix tenir una base imposable de 200.00€ en un contracte de compravenda ordinari, que 50.000 € (25% del total; segons el model estàndard explicat a l'EM) per l'adquisició d'un bé immoble en PC (només s'adquireix el 25%) o en PT. És a dir, el punt de referència al qual se li apliquen els tribus pot arribar a ser molt inferior, per tant, d'entrada, ja és un avantatge fiscal a tenir en

⁵⁸³ Aquest és un impost de regulació estatal no cedit a les Comunitats Autònomes.

compte, donat que la tributació por arribar a ser molt més favorable que a una operació amb propietat tradicional.

1. La tributació de la transmissió de la PC i de la PT

Analitzem diferents escenaris només explicant les particularitats i els beneficis fiscals necessaris per implantar aquestes figures en relació a la tributació de les propietat tradicional. Aquests són:

- a) La transmissió de la propietat per contracte onerós *inter vius*: el contracte de compravenda
- b) La transmissió de la propietat per donació i successió
- c) Constitució d'hipoteca per tal de poder adquirir la PC i la PT
- d) La tributació de l'escriptura pública (en el supòsit que existeixi).

Passem, a continuació, a desenvolupar cada apartat.

a) La transmissió de la propietat per contracte onerós *inter vius*: el contracte de compravenda

Respecte a la tributació de l'operació i del document que formalitza la transmissió, en l'actualitat, si es tracta d'un contracte de compravenda, és a dir, un contracte onerós, pagarà els mateixos impostos que una compravenda ordinària, però naturalment, com hem dit, pel valor reduït *per se* al tractar-se de TI. Per tant, l'IVA, quan es tracta de la primera transmissió (directament del promotor⁵⁸⁴) i transmissions patrimonials (ITP) quan es tracta de la segona o

⁵⁸⁴ PÉREZ RON, M. *Fiscalidad Práctica 2014: Impuestos especiales, IVA e Impuestos sobre transmisiones patrimoniales*, Lex Nova, 2014. Art. 91.uno.7º de la LIVA (Ley 37/1992, de 28 de diciembre que regula l'Impost sobre el Valor Afegit, BOE 29 desembre 1992, núm. 312). La primera entrega és "la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones."

següents transmissions (transmissions entre particulars⁵⁸⁵), perquè es fa tributar l'entrega de béns. Ambdós impostos tenen com a tipus de gravamen el 10%, vigent a l'actulitat (2015).

Considerem, no obstant, que la tributació per l'adquisició d'un bé immoble al 10% actual en l'ITP (impost cedit a les CCAA) està gravat a un tipus que encareix excessivament el negoci jurídic, i es proposa que es pugui aplicar un tipus reduït del 4% a l'adquisició de la PC i PT en la mateix línia que l'habitatge en protecció oficial (HPO), si realment es volen promocionar aquestes figures com a formes més assequibles d'accés a l'habitatge. Catalunya té cedit totalment l'ITP, és a dir té competències legislatives per regular el tipus de gravamen en la transmissió de béns mobles i immobles,⁵⁸⁶ i competències de gestió i de recaptació; per tant, té totes les potestats per determinar aquest tipus de gravamen més favorable.

Respecte l'IVA també considerem que el tipus de gravamen és excessivament alt (10%) i no afavoreix en general la transacció d'habitatges, incloses ara la PC i PT, de manera que també proposem la modificació i la reducció del tipus del gravamen, tal i com ja es va fer en el seu moment per potenciar l'adquisició d'habitatges nous durant uns anys⁵⁸⁷, que va tributar un 4%. Ara bé hem de tenir present que la legislació de l'IVA és estatal i està harmonitzar a la UE. La justificació per a les TI seria precisament la seva necessària major assequibilitat.

A la Taula 3 es mostra la comparativa dels tipus de gravàmens:

Art. 20.uno.22º LIVA; aquest article indica que estan exemptes de l'impost mencionat les segones i ulteriors entregues d'edificacions, ja que tributen per ITP.

⁵⁸⁵ DIVERSOS AUTORS, *El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, Aranzadi, Practicum Fiscal, Navarra, 2015. Segona adquisició *inter vivos*, art. 7.1 Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre que regula l'ITPAJD, BOE 20 octubre 1993, núm. 251 (LITP).

⁵⁸⁶ Arts. 11 i 19 LOFCA, Llei de Finançament de les Comunitats Autònomes (Llei Orgànica 8/1980, de 22 de setembre, BOE 1 octubre 1980, núm. 236).

⁵⁸⁷ 2011 i 2012, va ser només una mesura provisional.

	IVA	ITP	Proposta ITP en PC i PT
Bé immoble-habitatge habitual	10%	10%	4%
Bé immoble-habitatge habitual de determinades persones (joves, discapacitats, família nombrosa)	10%	5% ⁵⁸⁸	4%
Bé immoble-habitatge de protecció oficial (HPO)	4%	7%	4%
Béns immobles	21%.	10%	7%
Mitjà de transport	21%	5%	4%

Taula 3. Comparativa de tipus de gravamen. **Font:** elaboració pròpia (Estela Rivas)

Proposem la mesura del 4% només per la tributació de l'adquisició de béns immobles que vagin a constituir l'habitatge habitual d'un persona sense especificar l'edat, o els seus ingressos, ja sigui en PC o PT. A l'ordenament jurídic tributari un habitatge és considera com a habitual quan es donen dos requisits: el primer, la persona hi viu de forma continuada durant 3 anys (hi ha excepcions en supòsits de mort del contribuent, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de la primera feina i anàlogues⁵⁸⁹); i el segon, quan l'habiti en un termini no superior als 12 mesos des de la seva adquisició.⁵⁹⁰

Per tant, es proposa modificar l'article 32 de la Llei catalana 25/1998 de 31 de desembre⁵⁹¹ d'ordenació econòmica (a la redacció actual) afegint una lletra d) respecte el tipus de gravamen de l'ITP amb el següent text: "La transmissió en règim de propietat compartida i propietat temporal d'habitatges que constitueixin primera residència tributa al 4%, a l'empara de la Llei 19/2015,

⁵⁸⁸ Art. 5 La Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives (DOGC 31 desembre 2001, núm. 3543, última modificació DOGC 21 març 2002, núm. 3600) regula els requisits per aplicar a les famílies nombroses; art. 6 per l'adquisició per part de minusvàlids; i l'art. 10 de la Llei 31/2002, de 30 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives (DOGC 31 desembre 2002, núm. 3791, darrera modificació DOGC 8 maig 2003, núm. 3879) per l'adquisició per part de joves (amb 32 anys o menys).

⁵⁸⁹ Art. 68.1.3º LIRPF (Llei de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (Llei 35/2006, de 28 de novembre, BOE 29 novembre 2006. núm. 285).

⁵⁹⁰ Pot ser un habitatge compartit; Resolucions de la Direcció General de Tributs núm. 526/2002, de 2 d'abril (JUR 2002\175484) i la núm. 1882/2005 de 28 setembre (JT 2005\1260).

¹⁷ DOGC 31 desembre 1998, núm. 2797, darrera modificació DOGC 19 maig 1998, núm. 2892.

de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya”.

També s'haurien de coordinar la resta de les normes en les que s'indiquen els tipus de gravamen de l'ITP. Per exemple, la Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives en la redacció actual⁵⁹² s'hauria de canviar l'article 7 existent indicant: “El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que constitueixi l'habitatge habitual del contribuent en propietat compartida o propietat temporal a l'empara de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, és del 4%”

Aquesta mesura alleugera la càrrega fiscal de la segona i següents adquisicions d'habitatge habitual, però no s'ha oblidat, com hem dit, la compra de primera mà directament del promotor. Per tant, també seria recomanable crear un tipus de gravamen super reduït del 4% al IVA, el que depèn de l'Estat.

b) La transmissió de la propietat per donació o successió (ISD)

L'ISD és tracta d'un tribut cedit totalment a les CCAA⁵⁹³. Per tant, a l'igual que a l'ITP, Catalunya, en l'ús de les seves competències i amb la finalitat de potenciar la PC i la PT, pot crear beneficis fiscals per tal de minorar la seva tributació.

De totes formes, no hi pot haver cap particularitat per ser PT o PC, de manera que se'ls hi aplicarà igualment la reducció en l'impost per l'adquisició *mortis causa* de l'habitatge habitual del causant (reducció del 95% del valor de bé immoble en la base imposable, que és estatal⁵⁹⁴ però que s'aplica igualment a Catalunya) i també la reducció de l'habitatge habitual en les adquisicions *inter*

⁵⁹² DOGC 31 de desembre 2001, núm. 3453.

⁵⁹³ Art. 11 LOFCA.

⁵⁹⁴ Art. 20.2.c de la Llei 29/1987 de 18 de desembre (BOE 19 desembre 1987, núm. 303) sempre que el causant sigui cònjuge, ascendent o descendent i que hagin conviscut durant els dos anys anteriors a la defunció.

vius gratuïtes (reducció catalana de la base imposable del 95% del valor de l'habitatge donat⁵⁹⁵).

c) Constitució de la hipoteca

Totes les parts en PC i PT poden hipotecar les seves propietats per ells mateixos: en la PC, el propietari formal (art. 556-8) i el propietari material (art. 556-6); i en la PT, el propietari temporal (art. 547-6) i el titular successiu (art. 547-7). Aquesta constitució de l'hipoteca, és, des d'un punt de vista fiscal, una constitució "ordinària" d'un dret real de garantia i deurà satisfer els impostos generats per dit acte; però com la quantitat a demanar serà inferior, el pagament dels impostos també serà inferior.

Així doncs, la constitució d'un dret real de garantia (ex. hipoteca) és un fet imposable que tributa per ITP a l'1% a Catalunya. En la mateixa línia argumentativa d'afavorir l'accés a l'habitatge, també proposem una reducció del tipus de gravamen per la formalització d'una hipoteca en els béns immobles que s'adquireixen en PT i PC per tal de destinar-se a residència habitual del subjecte passiu, és a dir en les figures dels propietaris material (PC) i del propietari temporal (PT). Un tipus de gravamen reduït del 0,5% suposaria una mesura novedosa, donat que en l'actualitat tota constitució de drets reals de garantia, pensions, fiances i préstecs tributen a l'1%.

d) La tributació de l'escriptura pública.

En el supòsit que la transmissió de la PC o de la PT es realitzi per escriptura pública⁵⁹⁶ s'haurà de satisfer l'AJD (actes jurídics documentats) per al document notarial⁵⁹⁷. L'AJD també es tracta d'un impost cedit totalment a les Comunitats Autònomes⁵⁹⁸, en la mateixa línia que ITP i ISD; en realitat l'Impost

⁵⁹⁵ Arts. 54 i 55 de la Llei 19/2010 de 7 de juny (DOGC 11 juny 2010, núm. 5648, darrera modificació DOGC 13 juliol 2010, núm. 5669).

⁵⁹⁶ Si és document privat no s'ha de satisfer aquest impost perquè no es realitza el fet imposable.

⁵⁹⁷ Arts. 27.1 i 28 LITP.

⁵⁹⁸ Art. 11 LOFCA.

sobre Transmissions Patrimonials (ITP) té tres fets imposables: la transmissió d'un bé, el actes jurídics documentats i les operacions societàries⁵⁹⁹.

El tipus gravamen general d'AJD és del 1,5%, tot i que en determinades situacions queda reduït, com són: el document que formalitza la constitució d'un préstec hipotecari atorgat a favor d'una persona de 32 anys o menys o de persones discapacitades⁶⁰⁰ per a l'adquisició de l'habitatge habitual és del 0,5%; i el document que formalitza l'adquisició d'habitatge declarats protegits o de préstecs hipotecaris per a la seva adquisició és del 0,1%.

Per tant, en la línia d'argumentació anterior i amb la finalitat de potenciar les TI també proposem la reducció de la càrrega fiscal per les escriptures públiques que formalitzin l'adquisició de bens immobles en PC o PT que vagin destinats l'habitatge habitual del subjecte passiu; i també de les escriptures públiques que formalitzin el préstec hipotecari per a l'adquisició de bens immobles en PC o PT (que constitueixin l'habitatge habitual) a un tipus reduït de l'impost ITP en el fet imposable AJD, documents notariais del 0,5%.

En aquest context també s'apliquen les regles genèriques per evitar solapaments tributaris, en el sentit que si adquirim un bé immoble amb hipoteca i amb escriptura pública, s'apliquen les regles de compatibilitat/incompatibilitat ITP- AJD i en aquest supòsit només pagarem AJD per l'escriptura pública, tal i com succeeixen en l'actualitat en una compravenda de propietat tradicional finançada amb hipoteca.

Es proposa, doncs, modificar l'art. 7 de la Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives en la redacció actual, respecte els tipus de gravamen dels documents notariais, afegint una lletra f): "El 0,5 % en el cas del documents d'adquisició d'habitatges habituals en propietat compartida i propietat temporal de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, així com els documents de préstec hipotecari atorgat per la seva adquisició".

⁵⁹⁹ Constitució d'una societat, augment i disminució del capital social i dissolució de la societat.

⁶⁰⁰ Amb un grau igual o superior al 33% i sempre que la base imposable de l'IRPF (minorada en el mínim personal i familiar) no superi els 30.000 euros.

En la mateixa línia també proposem una reducció dels aranzels notariais i registrals per la PC i PT.

2. Tributació personal derivada de l'acte de transmissió

2.1. Tributació del propietari formal a la PC i del titular successiu a la PT

Hem de tenir present que si el propietari formal en la PC ha venut un bé moble o immoble en propietat compartida o el titular successiu ha transmès la PT i per això han rebut una contraprestació econòmica, aquesta haurà de tributar en el corresponent impost: IRPF, IS o IRNR (segons sigui persona física, persona jurídica o no resident) al tipus de gravamen ordinari en funció de totes les rendes que hagin obtingut durant el període impositiu.

Com ja hem comentat anteriorment, d'entrada la tributació podrà arribar a ser molt inferior que a una compravenda ordinària, ja que la contraprestació econòmica rebuda per PC o PT pot arribar a ser bastant inferior a una situació "ordinària" degut a que es ven només una part o només per un temps. Com ja hem comentat, no tributarà pel guany obtingut de 200.000 euros, sinó per 50.000 euros, seguint el model estàndard plantejar a l'EM.

2.2. Tributació del propietari material a la PC i del propietari temporal a la PT

Com ja hem comentat, ja sigui una operació onerosa (contracte de compravenda) o gratuïta (donació o successió) se segueix el sistema ordinari (d'una operació amb propietat ordinària) amb la proposta que fem de beneficis fiscals, és a dir, bonificar l'ITP (transmissió de bé immoble que constitueixi l'habitatge habitual) al 4%, constitució de la hipoteca al 0,5 d'ITP i la tributació de la escriptura, en ITP, fet imposable AJD, actes notariais als 0,5%.

Respecte el contracte de compravenda d'un bé immoble que constitueixi l'habitatge habitual d'una persona, en aquests moments (novembre 2015) no estan en vigor les deduccions en l'IRPF (estatal ni autonòmica) que permetien desgravar-se les quantitats invertides en adquisició d'habitatge habitual. Amb el

règim anterior es podia deduir el 15% de les quantitats en concepte d'hipoteca (7.5% en el tram estatal i 7,5% o 9% en el tram català) fins a 9.040 euros anuals. En l'actualitat només les poden practicar aquells subjectes passius que van adquirir l'habitatge habitual abans de 2013 i ja es beneficiaven d'aquestes deduccions.

Per tant, proposem recuperar la deducció en el tram estatal⁶⁰¹ (l'antic art. 68.1 de la LIRPF) per les quantitats satisfetes per adquisició d'habitatge habitual amb finançament al·liè o propi tant del propietari material (PC) com del propietari temporal (PT), amb la finalitat de facilitar-ne encara més l'accés, encara que aquesta mesura depèn del legislador estatal.

A nivell català, també proposem recuperar aquesta deducció. Catalunya té competències legislatives per determinar el tipus de gravamen, el mínim personal i familiar i les deduccions de la quota de l'IRPF⁶⁰² (com ja fa per exemple, per naixement o adopció, per arrendament d'habitatge habitual, per préstec per a estudis de màster i doctorat, per viudetat⁶⁰³, etc). Si Catalunya ha implantat les TI també hauria d'establir un règim fiscal favorable per potenciar-les amb dos requisits:

- Adquisició d'un bé immoble per PC o PT
- Que constitueixi l'habitatge habitual del propietari material o del propietari temporal.

Es proposa modificar, doncs, l'article 58 de la Llei 5/2012 de 20 de març⁶⁰⁴ i la disposició addicional 6^a de la Llei 7/2011 de 27 de juliol⁶⁰⁵, i recuperar l'art. 1.2 de la Llei 31/2002 amb una finalitat de promoció de les tinences intermèdies amb el següent redactat: "2. Deducció per inversió en

⁶⁰¹ Ara bé, també hem de tenir present que aquesta mesura i l'augment de l'IVA del 4% al 10% es van eliminar per les recomanacions fetes per la Comissió Europea. Així també es defensa DIVERSOS AUTORS, *Propuestas de reforma de marco legislativo de la fiscalidad Inmobiliaria*, Fundación Impuestos y competitividad, Epraxis, Madrid, 2013. pàg. 63

⁶⁰² Art. 19 LOFCA.

⁶⁰³ Arts. 1 de la Llei 21/2001 de 28 de desembre, 1 de la Llei 31/2002 de 30 de desembre (DOGC 31 desembre 2002, núm. 3791, darrera modificació DOGC 8 maig 2003. núm. 3879), 1 de la Llei 7/2004, de 16 de juliol (DOGC 21 juliol 2004, núm. 4179, darrera modificació DOGC 14 setembre 2004, núm. 4218).

⁶⁰⁴ Llei de Mesures Fiscals, Financeres, i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, DOGC 23 març 2012, núm. 6094, darrera modificació DOGC 30 març 2012, núm. 6099.

⁶⁰⁵ Llei de Mesures Fiscals i Administratives, DOGC 29 juliol 2011, núm. 5931, darrera modificació DOGC 19 setembre 2011, núm. 5966.

habitatge habitual adquirit en propietat compartida o propietat temporal a l'empara de la Llei 19/2015: amb caràcter general, el 9%.

3. Coexistència tributària dels dos propietaris

3.1. Coexistència en la PC i en la PT

Al ser les TI de la Llei 19/2015 formes de propietat, en certa manera, limitades (per l'adquisició progressiva la PC, pel temps a la PT), hi prenen part i, de fet, no desapareixen del tot fins a l'extinció, dues posicions jurídiques en cadascuna. No obstant, només una d'elles, el propietari material a la PC, el propietari temporal, a la PT, gaudeixen en exclusiva del bé.

En aquest context, se situa l'art. 556-7.c) de la Llei 19/2015 que determina que és una obligació del propietari material en la PC "satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé". Això és així perquè el propietari material és la persona qui té el bé en realitat i gaudeix en exclusivitat del mateix i, en conseqüència, ha de fer front a les obligacions tributàries derivades de la seva consideració (*ubi emolumentum, ibi onus*). Com diu l'art. 556-6 CCC pot "posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva". I respecte la PT ho indica l'art. 547-1 per al propietari temporal: "confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinar"; i aquest "té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu" (art. 547-6.1 de la Llei 19/2015).

Hem de fer una menció a les diferències de l'actual llei amb la versió del projecte de llei. El Projecte de Llei 23-6-2014 deia al mateix article 556-7 que una de les obligacions del propietari material era "satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la possessió, a l'ús i al gaudi del bé, llevat que s'hagi pactat altrament"; és a dir, el text definitiu de la llei ha eliminat les al·lusions a la possessió, a l'ús i al gaudi del bé i les ha substituït per la paraula "propietat" i a més a més ha eliminat la menció expressa que les parts puguin pactar el pagament d'altra forma.

Entenem que la redacció del Projecte era més permissiva i permetia que aquestes despeses i impostos poguessin ser assumides, totalment o parcialment, pel propietari formal.

En seu de Dret Financer i Tributari no es pot alterar el subjecte passiu per acord de les parts, com ho determina l'article 17.5 LGT: "Los elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares, que no producirán efectos ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privadas". És a dir, l'IBI l'ha de pagar el propietari del bé immoble; si per contracte privat s'indica que l'IBI ho ha de pagar l'arrendatari, aquest pacte no vincula a l'Administració Tributària; l'Administració reclamarà l'impagament al subjecte passiu de l'impost al propietari i després aquest podrà reclamar, en el seu cas, el pagament a l'arrendatari per la via civil.⁶⁰⁶

A banda d'això, cal dir que l'article 556-7 CCC es refereix impròpiament a "impostos", no mencionant les taxes i les contribucions especials. Hauria d'haver-se utilitzat el terme "tributs", que inclou les tres figures tributàries del nostre ordenament jurídic fiscal. Així, l'art. 2.2 LGT especifica que els tributs es divideixen en impostos, taxes i contribucions especials. Això planteja problemes, per exemple, a l'hora determinar el subjecte passiu de la taxa d'escombraries que comentem més abaix. Entenem, segons la *ratio legis* de la Llei 19/2015 en matèria tributària (que pagui els tributs realment qui gaudeix del bé), que l'art. 556-7 CCC es volia referir a "tributs" en general i només als impostos.

Dit això, passem a analitzar a continuació les diverses despeses i figures tributàries que poden donar-se a la PC i a la PT.

a) IBI

Només correspon pagar-lo si és tracta d'un bé immoble (ja que aquest impost grava la titularitat sobre bens immobles urbans i rústics), com ho preveu l'art. 61 TRLRHL. S'ha de satisfer perquè aquest impost recau sobre la propietat encara que no en un sentit jurídic del terme, sinó en un sentit real. Per tant,

⁶⁰⁶ En aquest sentit també es pronuncia DE DIEGO ÀNGELES, P., i PASCUAL MIRAVALLES, J.A. *Manual de Derecho y Fiscalidad Inmobiliaria*, Difusión Jurídica, Madrid, 2008. pàg. 240.

l'haurà de "pagar" aquell subjecte que gaudeixi del bé, de manera que el pagarà el propietari material en la PC⁶⁰⁷ i el propietari temporal en la PT⁶⁰⁸.

Avui el tipus de gravamen de l'IBI és el mateix para els béns immobles que són habitatge habitual com, per exemple, per a segones o terceres residències. No obstant, part de la doctrina⁶⁰⁹ considera que l'habitatge habitual hauria de tenir algun tipus de bonificació rogada/potestativa, de tal forma que el TRLRHL permetés que cada Ajuntament en la seva pròpia ordenança fiscal i en funció de la política fiscal, pogués aplicar alguna bonificació o algun tipus de gravamen reduït per tal de minorar la càrrega tributària dels propietaris d'habitatge habitual.

b) Taxa d'escombraries

Les taxes estan regulades a l'article 2.2 LGT i són els tributs en els quals el fet imposable consisteix en la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic, la prestació de serveis o la realització d'activitats en règim de dret públic que es refereixin, afecten o beneficiïn de mode particular a l'obligat tributari, quan els serveis o les activitats no siguin de sol·licitud o recepció voluntària per als obligats tributari o no es prestin o es realitzin pel sector privat.⁶¹⁰

Aquesta taxa és, per exemple, per la prestació pública de recollida d'escombraries⁶¹¹. Així, segons l'article 2.1 de l'Ordenança Fiscal de Tarragona núm. 7 reguladora de la Taxa pel servei de recollida i eliminació d'escombraries (regulació vigent per a 2015 que es configura com "la prestació del servei, de

⁶⁰⁷ Art. 556-6.4 Llei 19/2015.

⁶⁰⁸ Art. 547-6. 1 Llei 19/2015. Respecte el subjecte passiu es pot consultar VARGAS JIMENEZ, M. R. *La fiscalidad inmobiliaria en el ámbito local: cuestiones problemáticas*, pàg.128 a 139.

⁶⁰⁹ CALVO ORTEGA, R. "Impuestos municipales y vivienda habitual: nuevas perspectivas", *Nueva Fiscalidad*, núm. 6, 2011. pàg. 9 a 245.

⁶¹⁰ Respecte a d'altres taxes locals, es pot consultar SÁNCHEZ GALIANA, C.M. *La fiscalidad inmobiliaria en la Hacienda Municipal*, Comares, Granada, 2002. pàg. 279 a 283.

⁶¹¹ Respecte a les taxes per la prestació de serveis públics: MERINO JARA, I. *Derecho Financiero y Tributario, parte general*, Tecnos, Madrid, 2015. pàg. 141 a 148. Pel que fa a la problemàtica del principi de capacitat econòmica i aquesta taxa es pot consultar: RUIZ GARIJO, M. "¿Principio de capacidad económica en la cuantificación de la tasa por recogida de basuras? Una llamada sobre el carácter impositivo de algunas tasas", *Aranzadi Jurisprudencia Tributaria*, núm. 5, 2003, pàg. 16 a 21.

recepció obligatòria, de recollida domiciliària, conducció, trasllat, abocament, manipulació i eliminació d'escombraries i residus sòlids urbans d'habitatges, allotjaments i locals o establiments”⁶¹²) i són contribuents “les persones físiques i jurídiques i les entitats a què es refereix l'article 35.4 de la Llei 58/2003, General Tributària, que ocupin o utilitzin els habitatges, allotjaments i locals o establiments per qualsevol títol, fins i tot a precari”.

És a dir, és una taxa per la prestació pública de recollida d'escombraries i es paga per la persona que utilitza el servei, qui realitza el fet imposable de la exacció. En el cas de les TI, el propietari material en la PC i el propietari temporal en la PT.

En canvi a Barcelona no existeix aquesta taxa sinó un preu públic de recollida de residus per les persones físiques, jurídiques i entitats, tant públiques com privades, que són titulars d'activitats econòmiques com són els comerços, les oficines, els serveis i els professionals. És a dir, no es paga aquesta taxa per habitatge sinó per la realització d'una activitat econòmica. Aquest preu públic està regulat en BOP (Butlletí oficial de la província) de Barcelona de 29-12-2014 sota la denominació de: “Preus públics dels serveis de recollida de residus comercials i industrials assimilables a municipals 2015” que grava “el servei de recollida selectiva de les diferents fraccions residuals -rebuig, orgànica, paper-cartró, vidre i envasos lleugers- dels residus generats per l'activitat pròpia del comerç al detall i a l'engròs, l'hostaleria, els bars, els mercats, les oficines i els serveis, i dels residus originats a la indústria que tenen la consideració d'assimilables als municipals, en qualsevol de les modalitats de recollida que estableix l'Ordenança de Medi Ambient de Barcelona i el seu transport fins a les plantes de tractament i reciclatge pels serveis municipals”.

⁶¹² Art. 2 de la mateixa ordenança. També es poden consultar els següents pronunciaments conforme aquesta taxa també la paguen els edificis buits. La STS 7/3/2007 (RJ 2007\1807) determina que “la Tasa referida se devenga en la medida en que el servicio de recogida de basuras este establecido, y los locales, viviendas, etc, se hallen en la ruta que siguen los vehículos de recogida, siendo a estos efectos intrascendente que ocasionalmente una vivienda concreta se halle desocupada, pues no por ello el servicio de recogida los elude”. També a la STSJ Madrid 9/2/2010 (JT 2010\486), STS 7/3/2007 (RJ2007\1807) i de 18/11/2003 (RJ2003/8179). Fins i tot hotels, encara que estiguin tancats per temporada: SSTSJ Canàries/Tenerife 8/2/1999 (JT 1999\468) i Balears 30/7/1999 (JT 1999\1649). També a GONZÁLEZ GARCÍA, E. “El hecho imponible de las tasas por inserción de anuncios en el BOP y de Recogida de basuras, y el requisito de la Memoria Económica”, *Aranzadi Jurisprudencia Tributaria*, núm. 16, 2000.

c) Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO)

Si el propietari material o el temporal fan algun tipus d'obres en el pis, hauran de regir-se per la regulació ordinària de l'ICIO⁶¹³, tal i com hem indicat en els comentaris a la disposició addicional segona de la Llei 19/2015 i, per tant, pagar el tribut generat i les taxes addicionals com poden ser la llicència d'obres, o l'ocupació de l'espai públic perquè les runes de les obres es col·loquen al carrer.

d) Despeses de comunitat

Ens remetem als comentaris a l'article 556-7 CCC, on ja s'ha explicat aquesta qüestió.

e) Les despeses ordinàries.

La redacció final de l'article 556-6 CCC, en seu de PC, assenyala que "les despeses ordinàries són a càrrec del propietari material. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat."

Ens hem de plantejar en quin cas se situen els tributs (despeses ordinàries o extraordinàries). Aquí, per exemple, podria entrar el problema del pagament de l'ICIO que és un impost i és clar que és una despesa, però no és un impost extraordinari.

El mateix pot passar en la PT, que a l'art. 547-5 CCC preceptua que el titular successiu pugui pagar les despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles, atenen, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les dites despeses. Tot i que l'apartat només es refereix a despeses i no a tributs, les despeses per obres de vegades generen el pagament

⁶¹³ MARTÍN QUERALT, J. et al. *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, Tecnos, Madrid, 2015. pàg. 317.

de la llicència d'obres que és una taxa i el pagament de l'ICIO, l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

En el nostre ordenament jurídic tributari tot impost és una despesa (per la persona física i jurídica), però no té cabuda l'extrapolació dels conceptes de despesa ordinària i extraordinària com a impostos ordinaris i extraordinaris. S'entenen com impostos o tributs ordinaris aquells que ja estan incorporats al nostre ordenament jurídic, és a dir, tots els impostos; en canvi un impost o tribut extraordinari només es crearia amb una finalitat determinada i amb una durada determinada, és a dir, només per a un determinat temps o període impositiu. A l'actualitat es generen els fets imposables i es paguen els tributs.

Només ha existit un impost extraordinari a la nostra història tributària recent. El 1978 es va introduir a Espanya l'Impost sobre el Patrimoni en les persones físiques per la Llei 50/1977, de 14 de novembre de Mesures Urgents de Reforma Fiscal; dita llei va establir amb caràcter excepcional i transitori l'IP (així ho diu l'exposició de motius de la norma)⁶¹⁴. Aquest concepte "d'extraordinari" és relatiu perquè no va tenir una vigència curta sinó que es va acabar regulant per la Llei 19/1991 de 6 de juny⁶¹⁵ on es va posar fi al caràcter excepcional i transitori de l'impost. A més a més avui en dia no està derogat; només existeix una bonificació del 100% de la quota.

f) Impost sobre vehicles de tracció mecànica (IVTM)

Els béns mobles identificables poden ser objecte tant de la PC com de la PT, per exemple un cotxe. A l'igual que l'IBI es paga respecte els béns immobles, respecte els vehicles de tracció mecànica es paga l'impost de circulació. Segons l'art. 92.1 TRLRHL aquest impost grava la titularitat dels

⁶¹⁴ MARTÍNEZ LAGO, M. A. "El impuesto extrarordinario sobre el patrimonio vuelve a ser extraordinario", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 20, 2011, pàgs. 47 a 53.

⁶¹⁵ BOE 7 de juny 1991, núm. 136.

vehicles de tracció mecànica que siguin aptes per a circular per les vies públiques, independent de la seva classe i categoria.⁶¹⁶

Així doncs, en la mateixa línia argumentativa seguida fins al moment, el pagarà el propietari material en la PC i el propietari temporal en la PT.

g) Contribucions especials

Segons l'art. 2 LGT ho són els tributs que tenen per fet imposable l'obtenció per part de l'obligat tributari d'un benefici o d'augment de valor dels seus béns com a conseqüència de la realització d'obres públiques o de l'establiment o ampliació dels serveis públics⁶¹⁷. Alguns exemples són asfaltar un carrer, la instal·lació de la xarxa de redistribució de l'aigua, l'establiment d'enllumenat públic, l'ampliació de les voreres, establiment del servei d'extinció d'incendis, la plantació d'arbres, etc.⁶¹⁸

En aquest punt, plantejem la següent qüestió. Tal i com hem comentat, la Llei 19/2015, a l'article 556-7 c), només determina que en la PC els impostos vinculats a la propietat han de ser satisfets pel propietari material i en la PT, pel propietari temporal. Al no utilitzar el terme més ampli possible ni el més adequat fiscalment (hauria d'haver estat el de "tributs"), s'obre la porta a una incoherència: que per exemple, s'asfaltarà el carrer on està el bé immoble,⁶¹⁹ aquesta activitat administrativa dóna lloc a una contribució especial, aquesta pot ser una "despesa extraordinària" però que no ve originada per una causa de força major, sinó una decisió de l'Ajuntament d'arreglar un carrer en mal estat i asfaltar, col·locar enllumenat, etc.. i al final ho pagui el propietari formal o el titular successiu.

Les contribucions especials igualment són figures tributàries i per tant, a elles s'hauria de poder aplicar l'article 556-7c). Per tant, sembla més raonable

⁶¹⁶ POVEDA BLANCO, F. *Manual de Fiscalidad Local*, cit. pàg. 651.

⁶¹⁷ MARTÍN QUERALT, J. et al. *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, cit. pàg. 96.

⁶¹⁸ SÁNCHEZ GALIANA, C.M. *La fiscalidad inmobiliaria en la Hacienda Municipal*, cit. pàgs. 328 i 329.

⁶¹⁹ MERINO JARA, I. *Derecho Financiero y Tributario, parte general*, cit. pàgs. 153 a 156, respecte a les contribucions especials.

que el terme “impost” del l’article 556-7.c), s’hagi utilitzat impròpiament pel legislador civil, i es volgués referir a “tributs”.

3.2 Especialitat de la PC: el pagament de la contraprestació dinerària

Una particularitat de la PC és que el propietari material haurà de satisfer, si s’escau, un **contraprestació dinerària** al propietari formal. Segons l’art. 556-4.c) de la llei ho fa “per a l’exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé”.⁶²⁰

Sota aquesta configuració considerem que es podrien establir beneficis fiscals respecte el pagament d’aquesta contraprestació dinerària com ha existit en anys anteriors respecte el lloguer de l’habitatge habitual. A més, s’ha de tenir en compte que aquesta contraprestació no implica la constitució d’un lloguer, sinó que és consubstancial a la PC, de manera que no s’haurà de satisfer l’ITP per la constitució de l’arrendament; no es “constitueix” cap dret.⁶²¹

Si el propietari formal és una empresa/persona jurídica i rep aquesta contraprestació, considerem que és una prestació de serveis i declararà l’IVA general (21%). En aquest apartat tornem a insistir en la necessitat d’establir un tipus reduït d’IVA, per exemple també d’un 10%, però la regulació d’aquest gravamen no està cedida a les Comunitats Autònomes.⁶²² A més a més, aquesta empresa/persona jurídica ho haurà de declarar en el seu Impost sobre societats (IS) com un ingrés de la seva activitat econòmica i si el propietari formal és una persona física ho declararà en el seu IRPF.

Per exemple, si el propietari formal és una persona física i rep 200€ mensuals en concepte de contraprestació econòmica, tributarà per 2.400 euros (200x12)⁶²³. Es declaren a efectes de l’IRPF como a rendiments de capital

⁶²⁰ Es pot pactar que no existeixi aquesta contraprestació, com hem examinat als apartats anteriors del present treball.

⁶²¹ Cosa que sí succeeix en l’actualitat que s’ha de pagar l’ITP per la constitució de drets reals, préstecs, fiances, arrendaments, pensions i concessions administratives (art. 7.1 LITPAJD).

⁶²² SORIANO BEL, J.M. *Fiscalidad inmobiliaria*, Ciss, Madrid, 2009. pàg. 55, ja que l’arrendatari d’un bé moble és empresari o professional a efectes de l’IVA, Resolució TEAC 13 d’octubre de 2005 (JT 2006\126).

⁶²³ Abasta tota la renda satisfeta per l’arrendatari o subarrendatari: l’import corresponent als béns cedits amb l’immoble (per exemple, si es lloga un habitatge moblat), art. 22.2 LIRPF.

immobiliari i s'integren a la base disponible general de l'impost. Aquí proposem que es pugui deduir determinades quantitats en concepte de despeses deduïbles con ja succeeix en el lloguer, ara bé aquesta regulació és estatal i depèn del legislador espanyol.

Una altra mesura seria recuperar a nivell estatal de l'IRPF les deduccions al propietari formal. Abans de 2015 hi havia una reducció del 100% de les quantitats abonades pel llogater en funció de la seva edat i rendiments econòmics⁶²⁴; mesura que es va imposar per a potenciar la figura del lloguer. Si es volen potenciar les TI com a forma d'accés a l'habitatge, també seria viable jurídicament i fiscalment crear aquest benefici fiscal per a la PC. Ara bé, el problema és, de nou, que aquesta regulació és estatal i no autonòmica.

Analitzant la tributació del propietari material, i en la mateixa línia de crear beneficis fiscals, proposem aplicar les deduccions que avui en dia només estan en vigor a Catalunya quan es tracta d'arrendament d'habitatge habitual. A l'actualitat l'art 1 de la Llei 31/2002, de 30 de desembre de Mesures Fiscals i administratives regula la deducció en el IRPF del llogater: es pot desgravar/deduir el 10% de les quantitats satisfetes en concepte d'arrendament amb el màxim de 300 euros anuals o 600 euros en tributació conjunta només quan es doni alguna d'aquestes circumstàncies:

- 32 anys o menys a la data del meritament de l'impost
- Estar a l'atur 183 dies o més durant l'exercici
- Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 65%
- Se vidu/a i tenir 65 anys o menys.

Nosaltres proposem una nova mesura fiscal en aquesta línia amb una deducció del 10% de les quantitats satisfetes, per part del propietari material per la contraprestació dinerària satisfeta, però sense cap límit de quantia ni de requisits, només pel fet de que es tracta d'un habitatge habitual.

⁶²⁴ LIRPF antic art. 23.2.

4. Ampliació de la quota de la PC

Si el propietari material vol incrementar el percentatge de propietat que té sobre el bé (per exemple té el 20% i vol adquirir el 30%) no té cap particularitat respecte a l'adquisició ordinària d'un immoble, doncs haurà de pagar l'ITP de la part nova que adquireix (el 10%), però amb la proposta que hem fet del 4% si es tracta d'habitatge habitual. La base imposable de dit impost serà *per se*, doncs, més baixa que una compravenda ordinària i la tributació resultant també.

En aquesta operació el propietari formal rep una contraprestació econòmica a canvi de l'adquisició de dita part que declararà de forma ordinària en el seu IRPF com un guany patrimonial⁶²⁵ si es tracta d'una persona física; i si és una persona jurídica a l'IS.

A més si produeix un increment de valor, el transmitent (propietari formal, persona física o jurídica) haurà que satisfer l'IIVTNU (Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, més conegut com la plusvàlua). Es tracta d'un impost local dels Ajuntaments regulat en les seves Ordenances fiscals. Segons l'art. 104 del TRLRHL "1. El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos." ⁶²⁶

Per tant s'ha de pagar perquè hi ha hagut una transmissió de la propietat dels terrenys, en la qual es necessita tres circumstàncies:

- Existència d'un increment de valor.
- Que dit increment de valor es produeixi en un terreny de naturalesa urbana.
- I que dit increment de valor es manifesti per mitja d'una transmissió de domini.

⁶²⁵ Art. 33 i ss. LIRPF.

⁶²⁶ MELLADO BENAVENTE, F.M. (coord.). *La aplicación práctica de la Fiscalidad en el ámbito inmobiliario*, Bosch, Barcelona, 2012. pàgs. 805 a 807.

Com determina l'art. 107 TRLRHL la base imposable està constituïda per l'increment de valor dels terrenys experimentat al llarg d'un període màxim de 20 anys. Es declara per valor que tenen els terrenys a efectes de l'IBI, per tant es declara respecte el valor cadastral.⁶²⁷

5. Transmissió de la PT i de la PC

També és possible la transmissió de la titularitat de les respectives quotes per part del propietari formal i del propietari material en la PC. En la mateixa línia argumentativa també es tindrà que satisfer l'ITP amb el tipus de gravamen bonificat del 4% que hem plantejat en el present treball.

I si es produeix un guany patrimonial, en la mateixa línia argumentativa el transmissent tindrà que satisfer l'IIVTNU (Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, més conegut com la plusvàlua). Segons l'Ordenança Fiscal núm. 12 de Tarragona la quota a pagar es diferencia respecte la permanència del bé en mans del seu propietari: 1 a 5 anys: 22,29%; fins a 10 anys: 21,05%; fins a 15 anys 19,82% i fins 20 anys: 18,59%.

Si en aquesta operació es realitza per mitjà d'escriptura pública, es tornarà a aplicar el benefici fiscal comentat amb anterioritat del 0,5%.

6. Extinció de la PC i de la PT

La PC pot extingir-se quan el propietari material adquireix el 100% del bé (art. 556-11 de la Llei 19/2015), ja que es reunirà en una sola persona totes les quotes de la propietat. Durant l'existència de la PC, el propietari material haurà pagat els tributs inherents a l'ampliació de la seva quota: ITP (pagat pel propietari material) i plusvàlues (pagat pel propietari formal). Per tant, quan arriba al 100% no genera cap problemàtica fiscal, doncs el propietari material

⁶²⁷ VILCHES GARCÍA, F. "El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Incidencia de la depreciación del suelo en la cuantificación de la base imponible", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2, 2014, pàg. 65 a 80.

haurà pagat els impostos corresponents a l'adquisició progressiva de cada percentatge.

En la PT implica que una vegada vençut el termini, la propietat “retorna” al titular successiu. Encara que, en principi, aquest trànsit es preveu automàtic i, com s'ha comentat, gratuït, si el propietari temporal ha tingut algun tipus de guany patrimonial per aquest motiu el tindrà que pagar en el seu IRPF i també en l'Impost sobre l'Increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU), amb les indicacions ja fetes.

7. Propostes

De tot el que s'ha exposat, en treiem les següents propostes, amb la finalitat d'afavorir i generalitzar l'ús de les TI, conforme el que persegueix la pròpia Llei 19/2015 (ex. DA 2^a):

- a) Donat que la finalitat de creació de les TI és afavorir l'adquisició de béns immobles per a la constitució l'habitatge familiar, tal i com determina l'exposició de motius de la Llei 19/2015, i que l'ITPAJD és un tribut cedit totalment a les CCAA⁶²⁸, es proposa bonificar l'adquisició de la PC i PT, tot creant un tipus de gravamen super reduït del 4% a efectes de l'ITP per a l'adquisició de béns immobles en PC o PT que vagin a destinar a habitatge habitual.
- b) Modificar l'article 32 de la Llei 25/1998, de 31 de desembre de Mesures administratives, fiscals i d'adaptació a l'euro, tot afegint una lletra d) respecte el tipus de gravamen de l'ITP amb el següent text: “La transmissió d'habitatges a l'empara de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, tributa al 4%”. També, en conseqüència, la resta de normativa en la qual s'indiquen els tipus de gravamen, per exemple, la Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives en la redacció actual⁶²⁹ canviar l'article 7 existent afegint un article 7 i canviant l'enumeració de l'articulat: “El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que constitueixi

⁶²⁸ Tal i com indica, art.11.c) LOFCA. A més, aquest impost es declara en el territori on està situat el bé immoble que es transmet; és el denominat fiscalment “punt de connexió”.

⁶²⁹ DOGC 31 desembre 2001, núm. 3453.

l'habitatge habitual del contribuent en propietat compartida o propietat temporal a l'empara de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, és del 4%”

- c) Modificar l'article 32 de la Llei 25/1998, de 31 de desembre de Mesures administratives, fiscals i d'adaptació a l'euro (la redacció actual) afegint un apartat e), respecte la tributació de la constitució de l'hipoteca en l'ITP, en la vessant de constitució de drets reals de garantia amb la següent redacció: “e) La constitució de drets reals de garantia que recaiguin sobre béns immobles destinats a habitatge habitual adquirits en PC i PT a l'empara de la Llei 19/2015 tributaran al tipus del 0,5%”.
- d) Es proposa bonificar l'adquisició d'habitatges habituals a través de la PC i PT i crear un tipus de gravamen reduït del 0,5% a efectes d'AJD, en relació al document notarial (escriptura pública) en tres conceptes. Primer, per al document que formalitzi l'adquisició de béns immobles en PC i PT que vagin a constituir l'habitatge habitual del contribuent adquirent (propietari material, a la PC; i propietari formal, a la PT). Segon, per al document que formalitzi el préstec hipotecari de l'adquisició de béns immobles en PC i PT que vagin a constituir l'habitatge habitual del contribuent adquirent (propietari material, a la PC; i propietari formal, a la PT). I tercer per l'escriptura d'ampliació de la quota del propietari material en la PC.
- e) Es proposa modificar l'art. 7 de la Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives en la redacció actual, respecte els tipus de gravamen dels documents notariais, afegint una lletra f) amb el següent contingut: “El 0,5 % en el cas del documents d'adquisició d'habitatges en propietat compartida i propietat temporal de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, així com els documents de préstec hipotecari atorgat per la seva adquisició”
- f) També es proposa recuperar la deducció en el tram autonòmic en concepte d'inversió en habitatge habitual de la deducció no del 7,5% genèric de les quantitats pagades en concepte d'hipoteca, sinó del 9% que s'aplicava quan el contribuent era menor de 32 anys o menys, o havia estat a l'atur, o era

discapacitat o formava part d'una unitat familiar amb un fil i havia adquirit l'habitatge habitual abans de 30 de juliol de 2011.⁶³⁰ També es podria ampliar aquesta deducció respecte les quantitats pagades per hipoteca sense discriminar o diferenciar la situació del subjecte passiu; no fer una deducció subjectiva, sinó objectiva per potenciar l'adquisició de béns immobles en PC i PT sempre que es destini a habitatge habitual del contribuent/adquirent.

- g) Es proposa modificar l'article 58 de la Llei 5/2012 de 20 de març i la disposició addicional sexta de la Llei 7/2011 de 27 de juliol, i recuperar l'art. 1.2 de la Llei 31/2002 amb una finalitat de promoció de les tinences intermèdies amb el següent redactat: "2. Deducció per inversió en habitatge habitual adquirit en propietat compartida o propietat temporal a l'empara de la Llei 19/2015: amb caràcter general: 9%)".
- h) S'hauria de modificar l'article 556-7.c de la Llei 19/2015 substituint la paraula "impostos" per "tributs". La paraula tribut inclou també la figura de la taxa i la de la contribució especial.
- i) Modificar l'art. 1 de la Llei 31/2002, de 30 de desembre afegint un punt 6 en l'ordre que sigui necessari amb el següent redactat: "6. Deducció pel pagament de la contraprestació dinerària en les propietats compartides a l'empara de la Llei 19/2015: els contribuents podran deduir el 10% de les quantitats satisfetes en el període impositiu en concepte de pagament de la contraprestació dinerària en les propietats compartides d'habitatge habitual".

⁶³⁰ Disposició transitòria sisena de la Llei 7/2011 de 27 de juliol.

7. CONCLUSIONS

7.1. Conclusions a la propietat temporal

Art. 547-1 CCC. L'art. 547-1 CCC assenta les bases i inspira a tota la regulació de la PT (10 articles), a més de poder servir de regulació supletòria a d'altres situacions de titularitat temporal, com la del donatari de donació amb clàusula de reversió a termini.

Conté tots els elements que són essencials a la PT, és a dir, que es tracta d'un tipus de propietat (ni dret real limitat en cosa aliena, ni una situació de cotitularitats, donat que mai el titular successiu i el propietari temporal coexisteixen en relació a la cosa), limitada en el temps (no a condició ni mode, i aquest ha de ser cert i determinat) i que, finalitzar aquest, la cosa passa a ser automàticament i *ex lege* del titular successiu (podent, per tant, prendre possessió per ell mateix i sense previ tràmit).

Tot i així, durant la PT, el titular successiu té algunes facultats (exigir inventari quan recuperi la cosa, exigir fer obres de conservació, danys i perjudicis) i el propietari temporal té algunes limitacions (alienacions i gravàmens de la PT limitats pel temps de la PT, liquidació possessòria necessària) que no són pròpies del dret de propietat que el propietari temporal té però que hi han de ser donada la limitació temporal d'aquest domini.

Art. 547-2 CCC. L'article 547-2 CCC delimita l'objecte sobre el que pot recaure el dret de PT, que com a autèntic domini, s'atorgarà sobre béns immobles i mobles. D'aquesta manera no només és facilita l'accés a l'habitatge sinó també l'accés a la propietat d'altres béns de forma més flexible i assequible. Ara bé, donada la heterogeneïtat dels béns mobles, no es pot adquirir en PT qualsevol d'ells, sinó només aquells que siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, que siguin identificables mitjançant marca, model o alguna característica que faci el bé inconfusible de la resta, com succeeix per exemple en els vehicles a motor, els establiments mercantils, la maquinària

industrial, les obres d'art, els títols de valors nominatius o les llicències administratives transmissibles, entre altres.

Art. 547-3 CCC. L'article 547-3.1 CCC regula el règim jurídic a aplicar a la PT, que serà en primer lloc els pactes realitzats per les parts, sempre que no siguin contraris als elements que tipifiquen la figura, com per exemple que el termini cert i determinat no sigui inferior ni superior als límits fixats. En segon lloc, respecte al que no es pacti s'aplica el Capítol VI que regula la PT. I en últim lloc, s'aplicaran les normes relatives al dret de propietat, ja que el legislador ha volgut reforçar la posició del propietari temporal, a qui li concedeix el domini exclusiu del bé, doncs és propietari a tots els efectes. L'article 547-3.2 CCC ha volgut establir una separació entre el règim jurídic de la propietat temporal i les altres institucions que també impliquen situacions temporals de propietat, com el règim de fideïcomís, la donació amb clàusula de reversió o el dret de superfície, entre altres. No obstant, no sembla que hi hagi impediment per a que, supletòriament, es puguin completar les seves normatives específiques amb el règim jurídic de la Pt, sempre que no contradiguin la naturalesa de cada figura.

Art. 547-4 CCC. L'article 547-4 CCC recull els trets essencials que caracteritzen la PT i que es deriven de l'element del temps que tipifica la institució: 1. Les vies d'adquisició del dret de propietat temporal, que permeten el màxim fraccionament de titularitats del domini, per facilitar l'assequibilitat dels béns. 2. Els modes d'adquirir la propietat temporal, característics del domini. 3. El seu règim jurídic imperatiu: que el termini sigui cert i determinat, i no inferior a deu anys, per als immobles i a un any per als mobles, ni superior, incloses les pròrrogues, a noranta-nou anys. A més, recull l'obligació de realitzar inventari.

A banda, creiem que seria convenient poder pactar una PT vitalícia, ja que d'acord allò esmentat anteriorment, igualment existiria un dret susceptible de quantificació econòmica, que permetria garantir al seu titular l'estabilitat i seguretat característiques del domini que precisa durant la fase de jubilació o durant els últims anys de la seva vida.

És recomanable que l'inventari reculli, de forma detallada, les característiques tècniques i l'estat de les instal·lacions i serveis de l'edifici i l'habitatge. S'han d'incloure tots els béns mobles de l'habitatge així com recollir l'estat en el qual es troben. Per últim, seria convenient adjuntar a l'inventari un reportatge fotogràfic que deixi constància de tot allò detallat al mateix. Si es fa referència a algun desperfecte concret, s'haurà d'acompanyar d'una fotografia específica del mateix. També és possible que aquest inventari s'inclouï en un informe elaborat per un perit sobre l'estat de l'habitatge, per donar una major objectivitat i veracitat a les característiques tècniques indicades, de forma que aquesta valoració podria servir per determinar posteriorment (conjuntament amb l'inventari final) si l'habitatge s'ha deteriorat per culpa del propietari temporal en virtut de les facultats contemplades als articles 547-7.3, 547-9.1.b i 547-10.2 CCC, i que permeten al titular successiu reclamar els danys produïts al bé pel propietari temporal.

Art. 547-5 CCC. L'art. 547-5 CCC recull alguns pactes admissibles en el títol transmissiu de la PT que no constitueixen elements essencials de la figura, que tenen determinades particularitats/utilitats que aconsellen la seva menció expressa i que en cap cas constitueixen un *numerus clausus*. Així, la possibilitat del pagament a terminis aclareix la naturalesa d'un pagament fraccionat al temps que autoritza altres vies de finançament de la PT; la pròrroga s'admet fins a un màxim dels 99 anys; la voluntarietat dels tantejos i retractes reforça la idea de "propietat independent" de la PT en relació a la titularitat successiva; el dret d'opció possibilita eliminar la "temporalitat" al propietari temporal; i, finalment, és possible pactar un règim de despeses d'obres compartit, especialment en situacions en què l'obra és de molta entitat i el termini restant de la PT és breu.

Art. 547-6 CCC. L'article 547-6 CCC pretén equiparar el propietari temporal al propietari ordinari reconeixent-li, per una banda, les mateixes facultats que aquest (gaudir, alienar, hipotecar i gravar) però limitades en la durada pactada (termini cert i determinat amb límit màxim i mínim) i en

l'existència del titular successiu (responsabilitat per deterioraments per la seva culpa o dol).

I, per l'altre, les obligacions que es deriven de l'adquisició d'un bé immoble sotmès al règim de propietat horitzontal, com l'obligació de conservació de l'immoble (arts. 553-38 i 553-44 CCC). A més, donada la possibilitat de fraccionar el domini, el propietari temporal podrà alienar el seu dret completament o parcialment, mitjançant la transmissions de terminis més curts.

A més, seria possible formalitzar a l'inici de la relació contractual una assegurança de caució que permeti al titular successiu recuperar el cost dels tributs, rendes o altres despeses impagades pel propietari temporal, de forma que s'atorgaria una major garantia de compliment de les seves obligacions, ja que si la quantia deguda no és superior a l'assegurada el titular successiu no haurà d'acudir a la via judicial per rescabalar les despeses satisfetes per períodes que li pertocuen al propietari temporal. Aquest pacte també es podria convertir en una clàusula d'estil del contracte d'adquisició de la propietat temporal d'un bé immoble, donada l'afecció real d'aquests, sempre que es vulgui repercutir aquesta obligació al propietari temporal.

Art. 547-7 CCC. L'article 547-7 CCC, al recollir les facultats del titular successiu, configura el seu dret com un dret real d'adquisició amb efectes automàtics, que permet al seu titular disposar-ne (alienar, hipotecar, gravar) sense la intervenció del propietari temporal.

A més, donada l'existència de dos subjectes amb interessos sobre el bé, en primer lloc es garanteix que els actes no consentits pel titular successiu no li afectin quan excedeixin de la durada de la PT. I en segon lloc, per evitar que el bé esdevingui en estat ruïnós (deteriorament de més del 50%) permet al titular successiu exigir la reparació o reconstrucció del bé al propietari temporal abans de que finalitzi el contracte, però només quan sigui per culpa o dol del propietari temporal. Així, queden exclosos els danys originats per cas fortuït, força major, els ocasionats per culpa o dol d'una tercera persona, els que es produeixen pel risc de mercat i els danys morals.

Seria possible formalitzar a l'inici de la relació contractual una assegurança de caució que permeti al propietari original recuperar el cost dels danys produïts a l'habitatge, en els termes comentats per als tributs a l'article precedent.

També seria convenient acordar en el títol adquisitiu que per a que el titular successiu pugui procedir a exercitar l'acció reconeguda a l'art. 547-7.3 CCC, el propietari temporal li pugui exigir la presentació d'un informe tècnic, emès per arquitecte superior, on es detalli la totalitat de les patologies que presenta l'immoble i que puguin ser derivades de la seva conducta dolosa o culposa, amb inclusió de les que afecten a les zones comuns, si s'escau; així com també faci constar la valoració de les obres necessàries per reparar o reconstruir l'immoble; i tot això comparat amb el valor de l'edificació sense comptar el valor del sòl. I que d'aquesta comparativa resulti un percentatge superior al 50%. S'ha que tenir en compte que si es volguessin iniciar accions judicials per exigir la realització de les reparacions, el titular successiu hauria d'aportar aquest informe, com succeeix quan el propietari exercita l'acció de resolució del contracte d'arrendament en virtut de l'article 118 LAU 1964.

Art. 547-8 CCC. L'article 547-8 regula les formalitats del títol d'adquisició de la PT. En aquest sentit, la transmissió de la PT no està subjecte a priori a cap formalitat concreta, de manera que es podrà transmetre inclús de manera verbal, per escrit o en escriptura pública, a diferència del que succeeix amb els drets reals limitats en cosa aliena o les situacions de comunitat, que es constitueixen amb l'obligació de complir (en alguns casos) amb una formalitat determinada. Amb tot, el CCC pot imposar una formalitat concreta en funció del negoci jurídic emprat per les parts per transmetre la PT (per exemple, la donació d'un bé immoble requerirà escriptura pública). El precepte tampoc imposa la inscripció constitutiva del títol d'adquisició de la PT en el Registre de la propietat, si és immoble, o en el Registre de Béns Mobles, si és moble. Això dependrà, per tant, de la voluntat de les parts (art. 111-6 CCC).

Art. 547-9 CCC. L'article 547-9 CCC recull les dues causes d'extinció

principals de la PT: el venciment del termini i el deteriorament del bé en un 50% o més per culpa o dol del propietari temporal, sempre i quan es compleixin els requisits esmentats (per exemple, ha d'existir un requeriment previ per part del titular successiu per a que el propietari temporal porti a terme les obres de conservació o reconstrucció).

L'extinció de la PT planteja problemes pràctics quan té lloc la renúncia del propietari temporal o del titular successiu, i quan s'exerceix el dret de tanteig per qualsevol d'ells.

En el primer cas, la renúncia del propietari temporal provocarà que el titular successiu esdevingui el propietari absolut, mentre que per la renúncia del titular successiu la PT no deixarà de ser temporal (com es preveia encertadament en el Projecte de Llei 23-6-2014), i per tant, quan aquesta s'extingeixi anirà a parar a l'Administració, si el bé és immoble (la titularitat successiva recaurà en l'Administració fins al moment d'extinció de la PT), o es convertirà en una *res nullius*, si es tracta d'un bé moble.

Quant al segon supòsit, al nostre entendre, l'exercici del dret de tanteig tant pel propietari temporal com pel titular successiu provocarà l'extinció de la PT davant la impossibilitat d'admetre la PT en cosa pròpia en el sistema de propietat català.

Art. 547-10 CCC. L'article 547-10 CCC preveu els efectes de l'extinció de la PT. L'efecte principal és que el titular successiu adquireix per efecte de la llei el domini del bé i en pren possessió per ell mateix.

Si l'antic propietari temporal obstaculitza aquesta presa de possessió, el PT podrà exercir les accions de defensa del seu dret de propietat, com l'acció reivindicatòria, el que ja podria fer sense una menció expressa en l'art. 547-10.

A més, el titular successiu, una vegada es converteix en propietari absolut, podrà reclamar al propietari temporal els danys ocasionats al bé per culpa o dol sense limitacions en la seva quantia però amb algunes altres limitacions (per exemple, no tot dany és compensable, com el risc de mercat).

Finalment, el règim tant de les millores i accessions introduïdes durant la

vigència de la PT com dels fruits pendents en el moment de la seva extinció és un reflex de la gratuïtat de l'adquisició del ple domini pel titular successiu una vegada extingida la PT. Les parts, però, podran pactar quelcom diferent en el títol d'adquisició de la PT.

7.2. Conclusions a la propietat compartida

Art. 556-1 CCC. Aquest article conté tots els elements que tipifiquen la institució de la propietat compartida (menys el factor de la temporalitat que trobem en l'art. 556-4.3 CCC i que no juga el mateix paper que en la propietat temporal). Així doncs, estem davant d'una situació de comunitat, on propietari formal i propietari material coexisteixen en relació a una cosa però on el propietari material té les facultats de possessió, ús i gaudi exclusives sobre el bé. A més, el dret d'adquisició progressiva de quotes de propietat és un dret inalienable del propietari material, en tant que la finalitat és acabar amb la situació de comunitat (com a figura antieconòmica), però no a través de l'acció de divisió (la qual queda exclosa) sinó a través de la reunificació del domini en mans del propietari material (art. 556-11.1.a CCC).

Art. 556-2 CCC. Tot i que en un inici la PC es plantejava com una institució per donar un *continuum* a les formes de tinença de l'habitatge, la seva incorporació al Codi Civil de Catalunya amplia el ventall de béns que poden ser objecte de la propietat compartida. Així, poden ser-ho tant béns immobles com béns mobles, sempre que aquests segons siguin duradors, no fungibles i que puguin constar en registre públic. La importància de que siguin béns perfectament identificables i individualitzats recau en el fet que estem davant d'un dret real, a més, de caràcter dominical.

Tot i que no caldria (ja que la seva admissibilitat es desprèn del primer apartat d'aquest art. 556-2 CCC), el legislador recull expressament la possibilitat de que l'objecte de la propietat compartida pugui ser un bé que es trobi en propietat temporal. Possiblement ho utilitza com a recurs pedagògic, donada la novetat de les dues figures (propietat compartida i propietat

temporal), i també per a reflectir aquesta possibilitat de flexibilitzar i fer encara més assequible l'accés a la propietat d'un bé (temporalment i progressivament).

Art. 556-3 CCC. Tot i que en la seva redacció inicial no apareixia aquest article, s'afegeix per clarificar la normativa que és d'aplicabilitat subsidiàriament a la PC. La normativa que regula la propietat compartida és majoritàriament de caràcter dispositiu, tot i no gaudir d'un article específic de règim voluntari, com té la PT a l'art. 547-5 CCC. Les disposicions referents als elements de tipificació de la figura, no obstant, són de caràcter imperatiu. Així doncs, primer, s'aplicarà el que pactin les parts en el títol de constitució, i posteriorment, els preceptes d'aquest Capítol VI del Títol V del Llibre 5è del CCC. I tot i que no es menciona expressament en aquest article, també s'aplicarà tota aquella normativa especial que pertoqui, per exemple, en casos de propietat horitzontal o consumidors (que sí es menciona a la DA 3a).

Subsidiàriament, tot allò que no prevegui la normativa específica es regeix per les normes relatives a la comunitat ordinària indivisa (tot i quedar clarament que estem davant de dues figures diferents) i també les dels drets d'adquisició, sobretot pensat, aquest segon cas, pels drets de tanteig i retracte dels propietaris tant formal com material. S'aplicaran únicament en aquells aspectes que siguin compatibles, descartant les limitacions d'ús o l'acció de divisió de la comunitat ordinària.

Art. 556-4 CCC. L'article 556-4 preveu les possibles vies per a constituir la PC: entre vius, a títol oneros o gratuït (per exemple, una compravenda o una donació), o per causa de mort (per exemple, mitjançant un testament). El títol de constitució ha de contenir necessàriament la quota inicialment adquirida i el dret d'adquisició gradual i les condicions d'exercici i la contraprestació dinerària, si n'hi ha. No obstant, les parts tenen la llibertat (art. 111-6 CCC) per pactar la quota inicial i les quotes posteriors (que han de ser com a mínim d'un 10%), així com les condicions d'exercici del dret d'adquisició gradual (amb un esquema preestablert o en funció de les necessitats del propietari material).

Finalment, el precepte preveu la durada de la PC, que serà de 30 en absència de pacte, sense que es pugui superar els 99 anys. Aquesta limitació, si bé busca homogeneïtzar la regulació de la PC amb d'altres drets reals limitats regulats en el CCC, resta utilitat a la figura en certs casos (per exemple, l'Administració Pública té vocació de permanència en el temps).

Art. 556-5 CCC. L'article 556-5 regula les formalitats del títol de constitució de la PC. En aquest sentit, la constitució de la PC no està subjecta *a priori* a cap formalitat concreta, de manera que es podrà constituir inclús de manera verbal, per escrit o en escriptura pública. Per tant, el precepte no contempla cap formalitat específica (a diferència del que succeeix a la comunitat ordinària indivisa) encara que aquesta serà necessària en funció del negoci jurídic emprat per les parts per a constituir-la (per exemple, la donació d'un bé immoble requerirà escriptura pública). El precepte tampoc imposa la inscripció constitutiva del títol d'adquisició de la PC en el Registre de la Propietat, si és immoble, o en el Registre de Béns Mobles, si és moble. Això dependrà, per tant, de la voluntat de les parts (art. 111-6 CCC). Amb tot, aquest precepte (a diferència de la PT) imposa una formalitat concreta quant a la inscripció de la PC en el registre de la propietat: s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de PC. D'aquesta manera, el legislador català adopta la mateixa formalitat que en la propietat horitzontal o en la comunitat per torns.

Art. 556-6 CCC. Aquest article enumera les facultats del propietari material. Una de les finalitats d'aquesta institució és que el propietari material pugui actuar com a propietari (absolut), tot i tractar-se d'una situació de comunitat. Per això, el legislador li atorga la possessió, ús i gaudi exclusius del bé, i a més, actua com a únic propietari (té tots i drets i les obligacions) davant de la comunitat, en cas de trobar-se organitzat en propietat horitzontal. De les despeses, en canvi, només es fa càrrec de manera exclusiva de les ordinàries, les pròpies de la conservació i manteniment de la cosa. En canvi, les extraordinàries es reparteixen entre els dos propietaris (formal i material)

atenent a la seva quota de propietat, doncs s'ha de tenir present que el propietari formal també té un interès directe sobre el valor del bé.

Els actes de rigorós domini venen limitats per la prohibició de comprometre la subsistència del bé (pot pactar-se en contrari) i per la necessitat del consentiment del propietari formal per a dividir el bé, sempre i quan aquesta divisió no impliqui l'extinció de la PC (acció de divisió com a element de tipificació d'aquesta figura).

Pel que fa a la facultat de disposició, aquesta només es permet en la quota de la qual és propietari, i tenint present els drets de tanteig i retracte en els casos d'alienacions oneroses (si no es pacta en contrari).

Art. 556-7 CCC. L'art. 556-7 CCC enumera les obligacions principals del propietari material. Aquest llistat però, no és *numerus clausus*: a part de les obligacions que es desprenen de la pròpia normativa (com la de no comprometre la subsistència del bé o la de respectar els drets de tanteig i retracte del propietari formal en alienacions oneroses), també se'n poden pactar d'altres. A més, res no impedeix que les que sí que se'n preveuen expressament puguin no ser-ho si es pacten en contrari.

Algunes de les obligacions previstes sorgeixen de la idea de concebre el propietari material com a propietari útil del bé, com seria el pagament de les despeses i els impostos. D'altres, sorgeixen precisament per permetre que aquest pugui tenir la possessió, ús i gaudi de tot el bé: compensar al propietari formal per no poder gaudir de la part del bé que és propietari, rebent a canvi una contraprestació econòmica. Aquesta es preveu que vagi disminuint a mesura que s'adquireix quota de propietat, precisament per fomentar aquesta adquisició. Finalment, el dret irrenunciable i inalienable d'adquisició de més quota es converteix en obligació en el moment que es pacten unes condicions i terminis d'adquisició, els quals, si no es compleixen, poden portar a l'extinció de la propietat compartida.

Art. 556-8 CCC. L'art. 556-8 CCC recull les facultats que té el propietari formal, les quals tampoc són un *numerus clausus*. A l'igual que el propietari

material, gaudeix de la facultat de disposició de la seva quota de propietat, tant *inter vivos* com *mortis causa*, amb l'únic límit de respectar el dret de tanteig i retracte que té el propietari material davant d'alienacions a títol oneros (possibilitat de pactar en contrari). Conscient de que el propietari formal té un interès sobre la cosa (n'és propietari d'una part) encara que no pugui ni usar ni gaudir del bé (ja que aquestes facultats són exclusives del propietari material), el legislador li dóna una acció de protecció consistent en poder exigir al propietari material que realitzi obres de reparació o reconstrucció en el cas que el bé es deteriori un 20% o més o se'n comprometi la subsistència, sense necessitat que hagi intervingut culpa o dol del propietari material. El major dret que se li atorga en el cas d'immobles, de poder accedir-hi per comprovar-ne l'estat, s'haurà d'aplicar tenint en compte el dret d'inviolabilitat del domicili, necessitant el consentiment del qui hi viu o bé una ordre judicial.

Aquest article no contempla les obligacions del propietari formal, però aquestes (en tot allò que no pactin les parts) es desprenen de la resta d'articulat, com seria l'obligació de respectar l'ús i gaudi exclusiu del propietari material i la de contribuir, atenent a la seva quota de propietat, a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions.

Art. 556-9 CCC. L'article 556-9 recull bàsicament tres qüestions: la garantia de la contraprestació dinerària deguda pel propietari material al formal per l'ús i gaudi en exclusiva de tot el bé encara que només sigui propietari d'una part, el mode de transmissió de la mateixa i les comunicacions recíproques degudes en cas d'alienació de les respectives quotes entre propietari formal i material.

Pel que fa al primer aspecte, la garantia legal del pagament de la contraprestació és una càrrega real que subjecta a la quota propietat del propietari material al pagament preferent de la contraprestació (anualitat corrent i dos anteriors), independentment de qui en sigui el titular. Estant això clar, l'eficàcia tant fora (quin lloc li correspon en la graduació de crèdits) com dins de concurs (reconeixement com a crèdit preferent especial) no està clara, però no hauria de ser pitjor del que succeeix amb l'afecció real a favor de les comunitats

de propietaris en PH, el dret de retenció, la penyora i la hipoteca catalanes. Com a conseqüència d'aquesta càrrega real, el propietari material haurà d'aportar certificat d'estar al corrent de pagament de les contraprestacions dineràries a l'adquirent de la seva quota. Quant a les comunicacions degudes, operen com les ja conegudes per a la PH (la de l'apartat 3er) i com la cessió de crèdits (la de l'apartat 4rt).

Art. 556-10 CCC. Tant el PC com el PT gaudeixen, si no ho exclouen, de drets de tanteig i retracte recíprocs i legals que s'exerciran conforme a l'art. 552-4 CCC en els aspectes que siguin compatibles. Tindran la preferència de l'art. 556-10.1 CCC. Si s'exerciten, es produirà l'extinció per reunió de la PC. Aquesta fórmula permet l'autonomia de les quotes, al temps que, si es vol, extingir anticipadament la PC, sense haver d'esperar a que el propietari material adquireixi el 100% de les quotes.

Art. 556-11 CCC. L'article 556-11 preveu les causes d'extinció de la PC:

a) La reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat (per exemple, quan el propietari material esdevé el propietari absolut del bé o per l'exercici del dret de tanteig per qualsevol d'ells); b) La destrucció o pèrdua del bé; c) El venciment del termini de durada de la propietat compartida; d) La manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra (aquesta causa no operarà quan el propietari material tingui llibertat per adquirir les quotes); e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial; f) L'acord d'ambdós titulars; i g) La renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.

En el cas de venciment del termini o la manca d'exercici dels drets d'adquisició gradual, cal destacar la facultat del propietari formal d'exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació del qui hagués estat propietari material. Aquesta disposició, que opera com un incentiu positiu pel propietari formal i com un de negatiu pel propietari material, s'aplica preferentment a la regulació de la comunitat de béns.

Art. 556-12 CCC. L'article 556-12 CCC estipula que la PC no s'extingirà per l'execució forçosa de cap de les quotes (a diferència les causes descrites a l'art. 556-11 CCC), independentment de quin sigui el motiu de l'execució forçosa, és a dir, provingui de l'impagament de la contraprestació dinerària (art. 556-9 CCC) o de l'impagament, per exemple, de la hipoteca que gravi la titularitat formal o la titularitat material.

8. PROPOSTES

A continuació, i amb la intenció de millorar la funcionalitat de les TI i, en el seu cas, el seu marc legal, es proposen les següents modificacions, per al seu estudi.

8.1. Propostes de modificació

Respecte a la propietat compartida

Art. 556-3 CCC

En aquest punt potser caldria tenir present, a l'hora de futures revisions del CCC, la incorporació del contingut de l'art. 556-3 CCC com a apartat cinquè dins de l'art. 551-2 CCC, a fi de contenir tots els règim jurídics aplicables en les diferents situacions de comunitat en un mateix article.

Art. 556-6.4 i 556-7.c) CCC

Canviar de localització l'apartat quart de l'article 556-6 CCC i situar-lo dins l'article 556-7 CCC, combinant-ho amb l'actual apartat c). Per tant, reformular aquest apartat c).

Art. 556-8 CCC

Eliminar el redactat de "sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material" de l'art. 556-8.a CCC, com ja es va fer en l'art. 556-6.1.b amb l'Avantprojecte de llei de 7-2-2014, doncs ja trobem l'obligació de drets de tanteig i retracte expressament regulat a l'art. 556-10 CCC.

Respecte a la propietat temporal

Art. 547-4 CCC

La PT no ha de per què tenir un màxim d'anys de 99. Es proposa que, encara que el termini hagi de ser cert i determinat, no tingui màxim per donar cabuda a més tipus d'operacions.

Ulteriorment, seria interessant que es s'estudiés possibilitar el pactar una PT vitalícia, ja que igualment existiria un dret susceptible de quantificació econòmica, que permetria garantir al seu titular l'estabilitat i seguretat característiques del domini que precisa durant la fase de jubilació o durant els últims anys de la seva vida.

Respecte a la Llei pel Dret a l'habitatge i el Pla pel dret a l'habitatge

Art. 54.1 PDH, en remissió al 71 LDH

L'art. 54.1 PDH, per definir el concepte de propietat compartida, no s'hauria de remetre a la definició de l'art. 71 LDH, sinó a la prevista a l'art. 556-1 CCC.

També s'hauria d'adaptar la definició prevista a l'art. 71 LDH a la del CCC, doncs aquesta no preveu el dret irrenunciable a adquirir més quotes de propietat compartida.

Art. 54.5 PDH

Canviar el sistema de càlcul del preu màxim d'HPO en règim de propietat temporal per un altre que sigui més just, atenent a la durada de la propietat temporal. En l'actualitat, es preveu un límit genèric del 80 o 85% del preu d'una propietat absoluta, fet que no té en consideració la durada de la propietat temporal. Altres mètodes més adequats podrien ser:

- La publicació d'uns preus màxims atenent al rang d'anys de la propietat temporal, d'igual forma que succeeix amb l'habitatge en propietat absoluta.
- Preveure diferents percentatges de reducció segons els anys de durar la propietat temporal (per exemple, un màxim del 85% del valor del bé si la propietat temporal és a 99 anys, un màxim del 70% si la propietat és a 50 anys, i així successivament).
- Calcular el límit de forma similar al lloguer, de manera que els límits anuals de renda per a habitatges de protecció oficial en lloguer fos també aplicat a la propietat temporal.

Art. 54.5 PDH

Preveure la forma de calcular el preu màxim d'HPO en els supòsits que sobre una propietat temporal es constitueixi una propietat compartida (art. 556-2.2 CCC).

Art. 82 LDH

Preveure que els promotors d'HPO en règim de propietat temporal o compartida puguin, d'igual forma que succeeix en les promocions en lloguer, que transmetin els seus drets sobre l'habitatge, per promocions complertes i sense límit de preu, a societats que incloguin dins del seu objecte social l'arrendament o altres formes de tinença de l'habitatge.

Art. 67.2 PDH

Permetre expressament que la garantia de l'avalloguer també pugui ser aplicable a la contraprestació de la propietat compartida quan aquesta no es constitueix en règim d'HPO.

Art. 15 PDH

Permetre expressament que, dins el programa de "mediació per al lloguer social", també es pugui intermediar en l'adquisició d'habitatges en règim de propietat compartida i temporal.

Respecte als beneficis fiscals. Seran les Ordenances Fiscals de cada Ajuntament qui determinaran aquests beneficis fiscals. Per tant proposem fer les següents bonificacions en els béns immobles en PC i PT destinats a habitatge habitual:

- Un percentatge elevat de bonificació a l'IBI entre el 50% i el 90% dels bens immobles adquirits en PC i PT. Aquesta és una bonificació que s'ha de sol·licitar per part del subjecte passiu al corresponent Ajuntament.
- Establir bonificacions tributàries fel 90% quan es tracti d'obres de rehabilitació i adequació de la PC i PT. La bonificació també haurà de ser sol·licitada pel subjecte passiu corresponent.

- Reduir el tipus de gravamen de les taxes de llicència d'obres de rehabilitació i adequació de la PC i PT.

Respecte a la tributació de les TI:

- a) Donat que la finalitat de creació de les TI és afavorir l'adquisició de béns immobles per a la constitució l'habitatge familiar, tal i com determina l'exposició de motius de la Llei 19/2015, i que l'ITPAJD és un tribut cedit totalment a les CCAA⁶³¹, es proposa bonificar l'adquisició de la PC i PT, tot creant un tipus de gravamen super reduït del 4% a efectes de l'ITP per a l'adquisició de béns immobles en PC o PT que vagin a destinar a habitatge habitual.
- b) Modificar l'article 32 de la Llei 25/1998, de 31 de desembre de Mesures administratives, fiscals i d'adaptació a l'euro, tot afegint una lletra d) respecte el tipus de gravamen de l'ITP amb el següent text: "La transmissió d'habitatges a l'empara de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, tributa al 4%". També, en conseqüència, la resta de normativa en la qual s'indiquen els tipus de gravamen, per exemple, la Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives en la redacció actual⁶³² canviar l'article 7 existent afegint un article 7 i canviant l'enumeració de l'articulat: "El tipus impositiu aplicable a la transmissió d'un immoble que constitueixi l'habitatge habitual del contribuent en propietat compartida o propietat temporal a l'empara de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, és del 4%".
- c) Modificar l'article 32 de la Llei 25/1998, de 31 de desembre de Mesures administratives, fiscals i d'adaptació a l'euro (la redacció actual) afegint un apartat e), respecte la tributació de la constitució de l'hipoteca en l'ITP, en la vessant de constitució de drets reals de garantia amb la següent redacció: "e) La constitució de drets reals de garantia que recaiguin sobre béns immobles

⁶³¹ Tal i com indica, art.11.c) LOFCA. A més, aquest impost es declara en el territori on està situat el bé immoble que es transmet; és el denominat fiscalment "punt de connexió".

⁶³² DOGC 31 desembre 2001, núm. 3453.

destinats a habitatge habitual adquirits en PC i PT a l'empara de la Llei 19/2015 tributaran al tipus del 0,5%”.

- d) Es proposa bonificar l'adquisició d'habitatges habituals a través de la PC i PT i crear un tipus de gravamen reduït del 0,5% a efectes d'AJD, en relació al document notarial (escriptura pública) en tres conceptes. Primer, per al document que formalitzi l'adquisició de béns immobles en PC i PT que vagin a constituir l'habitatge habitual del contribuent adquirent (propietari material, a la PC; i propietari formal, a la PT). Segon, per al document que formalitzi el préstec hipotecari de l'adquisició de béns immobles en PC i PT que vagin a constituir l'habitatge habitual del contribuent adquirent (propietari material, a la PC; i propietari formal, a la PT). I tercer per l'escriptura d'ampliació de la quota del propietari material en la PC.
- e) Es proposa modificar l'art. 7 de la Llei 21/2001 de 28 de desembre de Mesures Fiscals i Administratives en la redacció actual, respecte els tipus de gravamen dels documents notarials, afegint una lletra f) amb el següent contingut: “El 0,5 % en el cas del documents d'adquisició d'habitatges en propietat compartida i propietat temporal de la Llei 19/2015, de 29 de juliol d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, així com els documents de préstec hipotecari atorgat per la seva adquisició”
- f) També es proposa recuperar la deducció en el tram autonòmic en concepte d'inversió en habitatge habitual de la deducció no del 7,5% genèric de les quantitats pagades en concepte d'hipoteca, sinó del 9% que s'aplicava quan el contribuent era menor de 32 anys o menys, o havia estat a l'atur, o era discapacitat o formava part d'una unitat familiar amb un fill i havia adquirit l'habitatge habitual abans de 30 de juliol de 2011.⁶³³ També es podria ampliar aquesta deducció respecte les quantitats pagades per hipoteca sense discriminar o diferenciar la situació del subjecte passiu; no fer una deducció subjectiva, sinó objectiva per potenciar l'adquisició de béns immobles en PC i PT sempre que es destini a habitatge habitual del contribuent/adquirent.

⁶³³ Disposició transitòria sisena de la Llei 7/2011 de 27 de juliol.

- g) Es proposa modificar l'article 58 de la Llei 5/2012 de 20 de març i la disposició addicional sexta de la Llei 7/2011 de 27 de juliol, i recuperar l'art. 1.2 de la Llei 31/2002 amb una finalitat de promoció de les tinences intermèdies amb el següent redactat: "2. Deducció per inversió en habitatge habitual adquirit en propietat compartida o propietat temporal a l'empara de la Llei 19/2015: amb caràcter general: 9%)".
- h) S'hauria de modificar l'article 556-7.c de la Llei 19/2015 substituint la paraula "impostos" per "tributs". La paraula tribut inclou també la figura de la taxa i la de la contribució especial.
- i) Modificar l'art. 1 de la Llei 31/2002, de 30 de desembre afegint un punt 6 en l'ordre que sigui necessari amb el següent redactat: "6. Deducció pel pagament de la contraprestació dinerària en les propietats compartides a l'empara de la Llei 19/2015: els contribuents podran deduir el 10% de les quantitats satisfetes en el període impositiu en concepte de pagament de la contraprestació dinerària en les propietats compartides d'habitatge habitual".

8.2. CLÀUSULES TIPUS

Clàusules tipus a la propietat temporal

Quant al títol d'adquisició de la PT, les parts poden incloure-hi les següents clàusules:

1) Règim aplicable

"La propietat temporal, en tot allò no previst en el títol d'adquisició i en les disposicions del Capítol VI del Codi Civil de Catalunya (CCC), es regeix per les normes del CCC relatives al dret de propietat, que imposa restriccions com és la funció social de la propietat, les restriccions establertes per l'interès públic (entre d'altres, les compreses a l'article 545-2 CCC, com per exemple, normes sobre planejament territorial i urbanístic, sobre habitatge, sobre protecció del patrimoni cultural, d'espais naturals i del medi ambient) i l'interès privat (com les que es deriven de les relacions de veïnatge i de situacions de propietat horitzontal, art. 545-3 CCC)."

2) Transmissió de la PT

“Per aquest contracte/acte el (nom titular successiu) transmet/ven/permuta/llega la propietat temporal del bé (identificació del bé moble o immoble) a (nom propietari temporal) a canvi de XXX€ [si és c-v]”.

“En aquest acte es fa entrega al comprador de la possessió del bé. El comprador es fa càrrec de quantes responsabilitats puguin contraure per la seva propietat, tinència i ús a partir del moment de l’entrega. Igualment per aquest acte es realitza el pagament al venedor de la quantitat estipulada, servint aquest document de carta de pagament”.

(Transmissió lliure de càrregues): “El venedor declara que no hi ha sobre el bé cap càrrega, gravamen ni impost, deute o sanció pendent de pagament en la data de la firma del present contracte, i es compromet, en cas contrari, a regularitzar la situació al seu exclusiu càrrec”.

(Pagament a terminis): “La PT del vehicle XX es transmet mitjançant aquesta compra-venda per la quantitat de 12.000€, els quals es pagaran fraccionadament per mesos en el termini de 6 anys”. Quant el finançament (contracte amb el finançador): “El pagament de 12.000€ per la PT del vehicle XX quedarà finançat amb un préstec al consum per 6 anys que s’haurà de retornar mensualment a un tipus d’interès del 6%”.

3) Termini de durada

“La propietat temporal té una duració de 10 anys/durarà fins el dia 7 de novembre de 2025”.

“La propietat temporal tindrà una duració de 99 anys”.

(Pròrroga): “La present PT es transmet per un termini de 20 anys, prorrogables de 10 en 10 anys, si cap de les dues parts diu el contrari 2 mesos abans de finalitzar-se el període anterior, fins a un màxim de 99 anys (el darrer període serà de 9 anys). A cada pròrroga es tornarà a taxar el bé i s’aplicarà proporcionalment el preu que correspongui als 10 anys, conforme al preu establert en el període inicial”.

4) Identificació dels béns objecte de PT

“a) Béns immobles: Finca urbana/rústica ubicada al carrer/avinguda/plaça _____ número ____, bloc o polígon _____, pis ____ i porta __ del municipi de _____. I amb referència cadastral número _____. Es troba inscrita en el Registre de la Propietat de _____ al foli _____ del llibre _____ de la secció _____, finca número _____, duplicat, inscripció _____. L’habitatge/nau/local/terreny es compon de _____ habitacions, cuina, bany, i té una superfície útil de _____ i construïda de _____. Llindars: _____. Quota de participació en la comunitat _____.

Titularitat: La va adquirir el/la senyor/senyora _____ (titular successiu) per compra/donació/herència efectuada al senyor/senyora _____ en virtut d’escriptura pública atorgada davant el Notari senyor/senyora _____ protocol número _____ el dia ____ de _____ de _____.

b) Béns mobles: Cada bé moble s’haurà de descriure amb les característiques específiques que l’identifiquen seguint les normatives reguladores al respecte. A continuació detallem alguns exemples:

I. Vehícles a motor: El vehicle de classe _____, marca _____, model _____, amb número de bastidor _____, matrícula _____, antiguitat _____ i quilometratge del marcadore _____ . Inscrit en el Registre de Béns Mobles de _____, bé número _____, foli _____ i assentament _____.

II. Aeronaus: L’aeronau amb marca _____, tipus o model _____ i número de sèrie _____, amb ____ (núm.) motors de marca _____ i model _____, que s’utilitza per _____ (recreo/escola/negoci). Inscrit en el Registre de Béns Mobles de _____, bé número _____, foli _____ i assentament _____.

III. Títols de valor nominatius/participacions socials: És titular de _____ (número) accions nominatives/participacions socials de la

Companyia, números_____ a la _____ (número: indicar classe i sèrie) i números _____ a la _____ (número: indicar classe i sèrie) totes elles inclusives, por un valor nominal total de _____ euros, que estan totalment desemborsades i que representen el _____% del capital social de la Companyia. Inscrit en el Registre de Béns Mobles de _____, bé número_____, foli _____ i assentament_____.

Titularitat: El Venedor és accionista de l'entitat mercantil _____, entitat de nacionalitat_____ amb domicili social a_____, carrer/avinguda/plaça_____, número_____ i prevista de Número d'Identificació Fiscal_____. Constituïda mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de_____ Don_____, el dia__ de_____ de_____, amb número de protocol_____, e inscrita el dia__ de_____ de_____ en el Registre Mercantil de_____ en el tom _____, foli_____,fulla_____, inscripció_____endavant, "la Companyia".

5) L'inventari dels béns que integren la PT

L'inventari: "s'adjunta al present contracte inventari detallat dels béns que comprenen la propietat temporal amb expressió de les seves característiques i estat, i reportatge de (15) fotografies que deixen constància dels mateixos." I si intervé pèrit "elaborat per el/la senyor/senyora_____, major d'edat, amb DNI núm. _____, amb domicili a carrer/avinguda/plaça_____ i qualificat professionalment com a_____ amb número de col·legiat _____.

6) Drets del propietari temporal

(Contingut i límits): "Durant aquest temps el (nom propietari temporal) serà propietari del bé a tots els efectes de la llei, inclosa la possibilitat d'alienar, gravar i hipotecar el bé per ell mateix durant el temps que duri, al temps que tindrà únicament les altres limitacions que aquesta li requereixi donada la temporalitat del seu dret. En cap cas tindrà el (nom titular successiu) dret a

entrar a l'immoble ni a usar-lo ni tampoc disposar-ne ni gravar-lo durant el temps que duri la propietat temporal”.

(Dret d'opció): “El propietari temporal adquireix un dret d'opció sobre la titularitat successiva pel que ha de satisfer 1.000€ al titular successiu, durant els primers 3 anys de durada de la PT, podent adquirir el bé pel valor que tingui en el moment de l'exercici, descomptant-se la quantitat que va aportar per al pagament de la PT, descomptada en un 10%”.

7) Drets del titular successiu

(Responsabilitat per danys):

1. Entrada a l'immoble: “Les parts acorden consentir l'entrada a l'immoble, al propietari i al tècnic competent designat per aquest, per comprovar l'estat de conservació del bé, quan hi hagi indicis manifestos (com per exemple, la declaració d'un membre de la Junta de la Comunitat de Propietaris) de que s'està produint un deteriorament del bé per dol o culpa del propietari temporal”.
2. Informe tècnic: abans de la realització de les obres de reparació o reconstrucció del bé pel propietari temporal, aquest podrà exigir al titular successiu el lliurament d'un informe emès per tècnic competent on constin de forma detallada els deterioraments produïts, les causes que els justifiquen i els càlculs necessaris per determinar que s'ha produït el supòsit de fet que dona lloc a la responsabilitat contemplada a l'article 547-7.3 CCC. El titular successiu podrà repercutir al propietari temporal el cost de l'informe tècnic, excepte que aquest obtingui una sentència ferma que l'alliberi de la responsabilitat de l'article 547-7.3 CCC.”

8) Règim de de contribució a les despeses

“El titular successiu haurà de contribuir en la meitat de les despeses d'obres i reparacions necessàries que es produeixin durant l'últim terç de duració de la propietat temporal i que representin al menys un 45% del valor del bé”. També es podria fer constar: “Quan les despeses es derivin d'obres útils o de millora de l'immoble, perquè el propietari temporal pugui repercutir aquestes despeses

al titular successiu serà necessari que aquell no hagi votat favorablement a l'acord adoptat en la Junta de Propietaris, excepte que el titular successiu doni el seu consentiment.”

9) Responsabilitat civil del propietari temporal

(En el moment de l'extinció): “El (nom del propietari temporal) serà responsable vers el (nom del titular successiu) pels danys causats al bé per culpa o dol en el moment d'extinció de la propietat temporal. El (nom del propietari temporal) serà a més responsable dels danys i perjudicis que aquesta actuació hagi originat al (nom del titular successiu)”.

(Assegurança de caució): “el propietari temporal s'obliga a contractar una assegurança de caució, com a mínim quatre anys abans de la finalització del seu dret i per una quantia no inferior al 50% del valor d'adquisició del bé, per fer front a les despeses impagades que s'hagin meritat durant la vigència del dret de propietat temporal o les possibles indemnitzacions que es puguin derivar d'aquesta relació contractual i del règim de responsabilitat previst a la Llei.”

10) Tanteig i retracte

(Recíprocs): “S'acorda un dret de tanteig sobre la propietat temporal a favor del [nom del titular successiu] en el moment de la primera transmissió onerosa d'aquesta. En cas de no poder-se exercitar el tanteig, el [nom del titular successiu] tindrà un dret de retracte sobre el bé en les condicions de l'art. 568-15 CCC”.

11) Extinció de la PT

(Extinció ordinària): “Extingida la propietat temporal per qualsevol causa prevista a la llei (o contractualment disposada), el bé farà trànsit automàticament al (nom propietari successiu), qui esdevindrà el seu propietari i en podrà prendre possessió per ell mateix. El propietari temporal haurà d'entregar la cosa al titular

successiu en un termini de 24 h. des del darrer dia de duració de la propietat temporal en bones condicions de conservació”.

(Cas de PT vitalícia): “La propietat temporal s’extingirà, a més de les causes enumerades a l’article 547-9 CCC, per la mort del propietari temporal fent trànsit automàticament la propietat temporal al titular successiu, sempre que en cap cas es pugui considerar un bé hereditari.”

(Inventari): “El (nom del propietari temporal) té l’obligació d’elaborar un inventari a la finalització de la propietat, que s’ha de lliurar al (nom del titular successiu)”.

(Millores, si es vol pactar quelcom diferent al previst en la Llei 19/2015): “El (nom del propietari temporal) pot optar per retirar les millores introduïdes al bé, sempre i quan no es deteriori l’objecte sobre el que recau la propietat temporal”.

(Fruits, si es vol pactar quelcom diferent al previst en la Llei 19/2015): “El (nom titular successiu) pot fer seus els fruits pendents però amb l’obligació d’abonar les despeses originades per produir-los al (nom del propietari temporal)”.

12) Altres clàusules

Dació en pagament parcial (acord entre entitat de crèdit prestamista i propietari temporal que està impagant): “Pel present acord, el [nom del propietari] transmet la titularitat successiva al [nom del banc], retenint la PT durant 10 anys per un valor de 30.000€ que es finançaran amb hipoteca, transcorreguts els quals la PT farà trànsit [nom del propietari]”.

Conversió d’un lloguer LAU en PT [clàusula a poder incorporar a un contracte de lloguer LAU]: “Si per qualsevol motiu aquest contracte arribés als 10 anys de durada, i sense que cap de les parts diguin el contrari els 2 mesos abans de l’any desè, el present lloguer urbà es novarà en propietat temporal dels arts. 547-1 i ss CCC. El preu el marcarà la taxació de l’immoble que farà llavors un tercer escollit per les parts/el mateix preu del lloguer el desè any reduït en un 25% i capitalitzat a l’inici de la PT conforme a la durada acordada. La nova PT tindrà una durada d’entre 10 i 99 anys a convenir per les parts”.

Clàusules tipus a la propietat compartida

Quant al títol de constitució de la PC, les parts poden incloure-hi les següents clàusules:

1) Règim jurídic aplicable

“Aquest contracte es regirà per les clàusules en ell pactades així com per les disposicions de la propietat compartida del CCC (Capítol VI del Títol V del Llibre cinquè).”

“Subsidiàriament, i en tot allò en que sigui compatible, s’aplicarà la normativa del CCC relativa a la comunitat ordinària indivisa i als drets d’adquisició.”

(Exclusió de l’acció de divisió): “Queda exclosa l’acció de divisió”.

2) Transmissió de la PC

“Per aquest contracte/acte el [nom del propietari formal] transmet/ven/permuta/llega un 25% de la quota de propietat del bé [identificació del bé moble o immoble] a [nom del propietari material] a canvi de XXX€ [si és c-v], constituint, d’aquesta manera, una propietat compartida sobre el bé en qüestió”

3) Termini de durada

“La durada de la propietat compartida és de xxx anys”.

4) Identificació del bé

(Bé immoble): “Que el [identificació propietari formal] és propietari de l’habitatge/local/traster [o altres immobles] situat al C/ [adreça amb carrer, número, pis i porta] de [localitat i codi postal], segons consta al Registre de la Propietat [nº, tom, foli, finca], que es descriu de la forma següent: [descripció]. La seva referència cadastral és la núm. X”.

(Bé moble): “Que el [identificació del bé] objecte d’aquest contracte és de la marca X, model X , i es troba inscrit al Registre de Béns Mobles [[nº, tom, foli], que es descriu de la forma següent: [descripció]”.

(En el cas que l’objecte sigui un bé en règim de propietat temporal): “Que el [identificació propietari formal] és propietari temporal de l’objecte d’aquest contracte per un període de X anys. Transcorregut aquest termini, la propietat temporal s’extingeix, i per tant també ho farà la propietat compartida (art. 547-9.1 CCC). En el cas d’existència de renúncia al dret o qualsevol altra causa d’extinció voluntària de la propietat temporal, la propietat compartida subsistirà fins que venci el termini inicialment pactat per a la propietat temporal (art. 547-9.2 CCC) o per a la propietat compartida si és inferior al primer termini”.

5) Drets i deures del propietari material

(Caràcter irrenunciable del dret d’adquisició gradual): “El propietari material té el dret inalienable i irrenunciable d’adquisició successiva de quotes de propietat”.

(Condicions d’exercici del dret d’adquisició gradual): “El (nom del propietari material) tindrà el dret d’adquirir progressivament la quota titularitat del (nom del propietari formal) durant xxx anys, moment en que s’extingirà la propietat compartida (xx anys). L’adquisició gradual tindrà lloc de la següent manera: un xx% al cap de xx anys; un xx% una vegada transcorreguts xx anys; i finalment una última adquisició als xx anys. El preu de l’adquisició de cada quota tindrà lloc conforme al seu valor de mercat en el moment d’adquisició, que es fixarà per mutu acord entre els parts i, en absència d’acord, la valoració es portarà a terme per un pèrit independent designat per ambdues parts”.

(Taxació del bé en el moment d’optar): “Cada vegada que el propietari material exerceixi el seu dret d’adquisició de quota de propietat, el bé serà taxat, i el preu d’adquisició s’actualitzarà d’acord al resultat obtingut de la nova valoració”.

(Dret a deslliurar-se de les quotes): “Les parts acorden la possibilitat de que (nom del propietari material) pugui deslliurar-se gradualment de la seva quota i que aquesta hagi de ser adquirida necessàriament pel (nom del propietari formal). El preu de l’adquisició de cada quota tindrà lloc conforme al seu valor de

mercat en el moment d'adquisició, que es valorarà per mutu acord entre els parts i, en absència d'acord, la valoració es portarà a terme per un pèrit independent designat per ambdues parts”.

(Dret d'ús i gaudi del propietari material): “El propietari té les facultats de possessió, ús i gaudi del bé en exclusiva, amb el límit de no comprometre'n la subsistència”. “El propietari material té el deure de no deixar que el bé es deteriori en un 20% o més”.

(Facultat de disposició de la quota): “Tant el propietari material com el propietari formal tenen el dret d'alienar i sotmetre a gravamen la seva quota de propietat, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte establerts a la clàusula XX del contracte”.

(Divisió del bé): “És necessari el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. Aquesta divisió no pot comportar, en cap cas, l'extinció de la propietat compartida”. “L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària”.

(Drets i obligacions en una PH): “El propietari material és l'únic amb tots els drets i l'únic que respon de tots els deures davant la comunitat de veïns, sens perjudici de la posterior relació entre els dos propietaris dins el règim de propietat compartida, amb els seus respectius drets i deures”.

6) Drets del propietari formal

(Facultat de disposició de la quota): “Tant el propietari material com el propietari formal tenen el dret d'alienar i sotmetre a gravamen la seva quota de propietat, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte establerts a la clàusula XX del contracte”.

(Acció de protecció del propietari formal):

- a. “El propietari formal té el dret d'exigir al propietari material que realitzi obres de reparació o reconstrucció en el cas que el bé es deteriori un 20% o més o se'n comprometi la seva subsistència, sempre que el deteriorament no derivi de la culpa o negligència del propietari formal”.

b. “Quan el deteriorament derivi de cas fortuït o força major, el propietari formal es farà càrrec de les despeses que li pertocin atenent a la seva quota de propietat”.

c. “El propietari formal podrà sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar si detecta que la subsistència del bé està afectada, i també si se li nega l'accés a l'immoble per a comprovar-ne l'estat”.

7) Règim de la contraprestació dinerària

(Contraprestació dinerària): “Les parts acorden que (nom del propietari material) tindrà l'obligació de satisfer una contraprestació dinerària al (nom del propietari formal) per la part encara no adquirida. Aquesta contraprestació dinerària es fixa en un inici en xxx euros, i el seu pagament constitueix una obligació del (nom del propietari material) i no variarà fins que el n'adquireixi més quotes sobre el bé. L'incompliment d'aquesta obligació suposarà la possibilitat de que el (nom del propietari formal) pugui dirigir-se contra la quota del (nom del propietari material) per a obtenir el seu rescabament en les condicions establertes en l'art. 556-9 CCC. La contraprestació dinerària anirà disminuint proporcionalment en la mesura de que el (nom del propietari material) vagi adquirint més quotes d'acord amb el sistema preestablert en el present contracte. La reducció de la contraprestació dinerària serà proporcional a la quota adquirida en cada moment i es farà constar en el document mitjançant la qual el (nom del propietari material) adquireixi més quota”.

(S'inclou en el preu d'adquisició): “El (nom del propietari material) no haurà de satisfer cap contraprestació dinerària al (nom del propietari formal) per la part encara no adquirida. Les parts acorden que aquesta contraprestació s'estén inclosa en el preu d'adquisició de les successives quotes”.

(Garantia de la contraprestació dinerària): “La contraprestació dinerària es fixa en XXX€/mes, revisable anualment segons l'IPC i reduïble proporcionalment a mesura que el propietari material vagi adquirint més quota. Està garantida per l'afecció real preferent de l'art. 556-9 CCC, inclús en cas de transmissió de la

quota del propietari material, sens perjudici de la responsabilitat personal universal del cedent”.

Document acreditatiu pagament: “En cas de transmissió onerosa de la seva quota, el propietari material haurà d’aportar document acreditatiu d’estar al corrent del pagament de la contraprestació dinerària emès pel propietari formal actual”.

Comunicació del propietari material al formal: “En cas d’alienació de la seva quota, el propietari material ho haurà de comunicar al propietari formal. Si no fes, respondrà solidàriament de la contraprestació dinerària. La comunicació també s’haurà de fer a efectes d’exercici del tanteig”.

Comunicació del propietari formal al material: “En cas d’alienació de la seva quota, el propietari formal ho haurà de comunicar al material. Si no ho fes, seran eficaços els pagaments i les comunicacions que aquest fes a l’anterior propietari formal. La comunicació també s’haurà de fer a efectes d’exercici del tanteig”.

8) Distribució de les despeses i els tributs

“Les despeses generals per a l’adequat manteniment i conservació i totes les altres derivades de l’ús del [identificació del bé] són a càrrec del propietari material. Les despeses extraordinàries i les d’execució d’obres d’instal·lacions es repartiran en funció de la quota de propietat de cada propietari”.

“Totes les despeses derivades d’obres realitzades pel propietari material de manera unilateral i voluntària i que tinguin com a únic objectiu la millora del bé, aniran a càrrec exclusiu del propietari material”.

“El propietari formal no haurà de contribuir al pagament d’obres de millora aprovades per junta de propietaris on el propietari material hagi votat a favor. Sí que ho haurà de fer en el cas que el propietari material hagi votat en contra”.

(Tributs): “El pagament de tributs (impostos, contribucions especials i taxes) es posarà en relació a l’actuació/supòsit de fet que els crea: el propietari formal només se’n farà càrrec, i de manera proporcional a la seva quota, en els casos que derivin de situacions extraordinàries (quan es vinculin amb despeses extraordinàries)”. “En cap cas es farà càrrec el propietari formal dels tributs que derivin d’obres de millora voluntàries ni tampoc els que estiguin directament vinculats amb la propietat del bé”.

9) Tanteig i retracte

“Les parts pacten que l’alienació a títol onerós de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l’altre els drets de tanteig i retracte, tot remetent a l’art. 552-4 CCC quant als seus efectes jurídics”.

(Per excloure el tanteig i el retracte legals): “El propietari material i el propietari formal exclouen expressament qualsevol tanteig i retracte en l’alienació de les seves respectives quotes, que queda lliure, especialment els previstos a l’art. 556-10 CCC”.

10) Extinció

(Per l’arribada del termini fixat, la resta tenen eficàcia legal): “La propietat compartida s’extingirà pel venciment del termini fixat de xxx anys o per absència d’exercici de qualssevol dels drets d’adquisició gradual acordats, moment en el qual la propietat compartida el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa)”. Amb tot, cal tenir present els possibles pactes referents a la possibilitat de prorrogar la propietat compartida.

“La PC no s’extingirà en cap cas per l’impagament de la contraprestació dinerària ni per l’execució forçosa de la hipoteca que recaigui sobre qualsevol de les quotes, quedant subrogat el rematant en les mateixes condicions que l’executat. Si el propietari material impaga bé la contraprestació dinerària, bé la hipoteca que recau sobre la titularitat material, haurà d’abandonar l’immoble en el termini de 10 dies”.

11) Altres disposicions

Clàusula relativa a l'ús de l'habitatge (àmbit públic): "El (nom del propietari material) no podrà usar l'habitatge amb una finalitat diferent a la prevista en aquest contracte".

9. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- ALBADALEJO GARCIA, M. *Derecho Civil III. Derecho de bienes. Parte general y derecho de propiedad*, 8ª Edició, José María Bosch Editor, Barcelona 1994.
- ALBADALEJO GARCIA, M. *Derecho Civil. Derecho de bienes*, 10a ed, vol. III, Edisofer, Madrid, 2004.
- ALGUACIL MARÍ, M. P. "La capacidad económica como parámetro de enjuiciamiento", *Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública*, núm. 253, 1999, pàg. 573 a 656.
- ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. "Soluciones extrajudiciales al sobreendeudamiento familiar", a GARCÍA ROMERO, B. i LÓPEZ ANIORTE, C. (coords.). *La reforma de la pensión de jubilación*. Tirant lo Blanch, València, 2014. Versió electrònica Tirant lo Blanch.
- ARANA DE LA FUENTE, I. "Artículo 400", a CAÑIZARES LASO, A. *et al*, *Código Civil Comentado*, vol. I, Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2011.
- ARMAS OMEDES, F. A. "Los derechos de aprovechamiento parcial", *La Notaría*, núm. 41, 2007, pàg. 181 a 222.
- ARNAIZ RAMOS, R. "El dret de superfície i el registre de la propietat", *El dret de superfície: un nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona. Qüestions d'Habitatge*, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, 2009, pàg. 11 a 16.
- BADOSA COLL, F. *Manual de Dret Civil Català*, Marcial Pons, Barcelona, 2003.
- BADOSA COLL, F. *Memoria de Derecho Civil*, Marcial Pons, Madrid, 2010.
- BADOSA COLL, F. "L'enriquiment injustificat", *ponència a les XVIenes Jornades de Dret Català a Tossa*, setembre 2014. Disponible a: <http://civil.udg.edu/tossa/2010/textos/pon/5/Badosa.pdf> (visitat 13-10-2015).
- BALL, J. "Fragmentando la propiedad para la asequibilidad: la shared ownership o 'nuevas' tenencias en Inglaterra y Francia", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid, 2011, pàg. 173 a 224.
- BASTANTE GRANELL, V. "Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares", *Anales de Derecho*, núm. 31/2013, pàg. 1 a 34.
- BERCHÉ MORENO, E. (coord.). *Sistema Tributario Local*, Bosch, Barcelona, 2013.

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.) *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 4a ed., Aranzadi. Thompson Reuters, Cizur Menor, 2010.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.) *Comentarios al Código Civil. Tomo II*, Tirant lo Blanch, València, 2013.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.) *Comentarios al Código Civil. Tomo VIII*, Tirant lo Blanch, València, 2013.
- BERNARD MAINAR, R. *Curso de derecho privado romano*, 2a ed., Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, 2006.
- BOZALONGO, A. "Problemas económicos de las comunidades para la conservación de la finca", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Edisofer, Madrid, 2011, pàg. 349 a 355.
- BRAMLEY, G. i MORGAN, J. "Low Cost Home Ownership Initiatives in the UK", *Housing Studies*, vol. 13:4, 1998, pàg. 567 a 586.
- BRIGHT, S. *Landlord and Tenant Law in Context*, Hart Publishing, Oxford i Portland, 2007.
- CALVO ORTEGA, R. "Impuestos municipales y vivienda habitual: nuevas perspectivas", *Nueva Fiscalidad*, núm. 6, 2011.
- CANCIO FERNÁNDEZ, R. C. "Suficiencia financiera de los Entes locales y la obligación estatal de compensar a los Ayuntamientos afectados por la aplicación de exenciones y bonificaciones otorgadas por el Estado, SSTS de 23 de diciembre de 2010", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 11, 2011, pàg. 77 a 85.
- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. i GONZÁLEZ CARRASCO, M^a C., *Derecho de la construcción y la vivienda*. 7^a ed., Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2012.
- CARRASCO PERERA, Á. "Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4/2012, pàg. 118 a 134.
- CASTLES, F. G. i FERRERA, M. "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?", *South European Society and Politics*, vol. 1:2, 1996, pàgs. 163 a 185.
- CERRATO GURI, E. "Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual", *Revista Jurídica InDret*, 2/2015.
- CHECA GONZÁLEZ, C. "Los impuestos con fines no fiscales: Notas sobre las causas que los justifican y sobre su admisibilidad constitucional", *Revista Española de Derecho Financiero*, núm. 40, 1983, pàg. 505 a 516.

- CHICO DE LA CÁMARA, P., GRAU RUIZ, M.A. I HERRERA MOLINA, P. M. "Incentivos a las energías alternativas como instrumento de desarrollo sostenible", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 2, 2003, pàg. 9 a 30.
- CORNELIUS, J. I RZEZNIK, J. "National Report for Germany", *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, 2014. Disponible a: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf (visitat 21-10-2015).
- CUMELLA GAMINDE, A. "Artículos 568-1 a 568-12", a GINER GARGALLO, A. (dir.), *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, Tom III, Bosch, Barcelona, 2008. pàg. 1674.
- CUMELLA GAMINDE, A. "Art. 568-3", a GINER GARGALLO, A. I CLAVELL HERNÁNDEZ, V. (dirs.), *Derechos reales: Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008.
- CUMELLA GAMINDE, A. "La compra-venta immobiliària: en especial, el pacte de reserva de domini i la condició resolutoria" a *Contractes, responsabilitat extracontractual i altres obligacions al Codi Civil de Catalunya*, Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, Girona, 2010.
- DE DIEGO ÀNGELES, P., I PASCUAL MIRAVALLES, J.A. *Manual de Derecho y Fiscalidad Inmobiliaria*, Difusión Jurídica, Madrid, 2008.
- DE WEERDT, J. I GARCIA, M. "Housing crisis: the Platform of Mortgage Victims (PAH) movement in Barcelona and innovations in governance", *Journal of Housing and the Built Environment*, 2015, pàg. 1 a 23.
- DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 4a ed., Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2012.
- DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. I BOSCH CAPDEVILA, E. *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5a ed., Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2015.
- DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial I. Introducción teoría del contrato*, Civitas, Madrid, 1993.
- DIEZ-PICAZO, L. *Sistemas de derecho civil*, vol. III, Tecnos, Madrid, 2005.
- DIVERSOS AUTORS, *Propuestas de reforma de marco legislativo de la fiscalidad Inmboliaria, Fundación Impuestos y competitividad*, Epraxis, Madrid, 2013.
- DIVERSOS AUTORS, *El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, Aranzadi, Practicum Fiscal, Navarra, 2015.
- EASTERLOW, D. SMITH, S. J. I MALLINSON, S. "Housing for Health: The Role of Owner Occupation", *Housing Studies*, vol. 15:3, 2000.

EASTHOPE, H. "Making a Rental Property Home", *Housing Studies*, vol. 29:5, 2014, pàg. 579 a 596.

EU Pilot Project - Promoting Protection of the right to housing. Homelessness prevention in the context of evictions de la Comissió Europea, Direcció General de Treball, Assumptes Socials i Inclusió. Ref. VC/2013/0611.

EUROSTAT. *What it means to be young in the European Union today*. Abril 2015. Disponible a: <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/6783798/1-16042015-AP-EN.pdf/5d120b02-c8df-4181-9b27-2fe9ca3c9b6b> (visitat 6-11-2015).

FERNÁNDEZ LUNA, F. "La pérdida o destrucción del inmueble como causa de resolución del arrendamiento. Artículo 118 de la LAU de 1964", *Revista del Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla*, núm. 175, agost-octubre 2009. Disponible a: http://www.latoga.es/detallearticulo.asp?id=191009121603&nro=175&no_m=Agosto-Octubre%202009 (visitat 7-10-2015).

FERRÁNDIZ, C. i NASARRE, S. "Métodos alternativos de acceso a la vivienda en derecho privado", *Iuris*, núm. 158, març 2011, pàg. 36 a 42 i 80 a 82.

FITZSIMONS, J. "The German Private Rented Sector: A Holistic Approach", *Working Paper*, Boligøkonomisk Videncenter, Copenhaguen, 2014, pàg. 124. Disponible a: http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/The_German_Private_Rented_Sector_web.pdf.

FOTOCASA TRENDS, *Los españoles y su relación con la vivienda*, 2013.

FRANCOS AVELLANAL, E. *Las obras de reparación y mejora en la Ley de arrendamientos urbanos*, Comares, Granada, 1990.

FUENTES-LOJO LASTRES, A. *Comentarios a la normativa de Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios, problemática y jurisprudencia*, Bosch Editor, Barcelona, 2010.

FUNDACIÓN ENCUENTRO, *Informe España*, 2013.

GARCÍA GARNICA, M.C. "La hipoteca inversa: un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1, 2011.

GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. "Análisis retrospectivo del plan estatal de vivienda y rehabilitación (2009/2012) en cuanto que precursor de la nueva tendencia imperante en materia de vivienda y urbanismo: de la expansión a la contención y renovación. Especial referencia a las ARIs y las ARUs", a GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. i GONZÁLEZ GARCÍA, F. (dirs.) *Reflexiones sobre la vivienda en España*. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013.

- GARCIA TERUEL, R.M., LAMBEA LLOP, N. i MOLINA ROIG, E., “The new intermediate tenures in Catalonia to facilitate access to housing”, *Revue de Droit Bancaire et Financière, Lexis Nexis*. núm. 2/2015.
- GIBB, K. i LEISHMAN, C. *Delivering Affordable Housing in Troubled Times: Scotland National Report*. Project Report. Joseph Rowntree Foundation, York, 2011.
- GINER, A. i CLAVELL, V. *Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, Tom I, Bosch, Barcelona, 2008.
- GÓMEZ CALLE, E. “El derecho de retención sobre bienes muebles”, *Revista Jurídica InDret*, núm. 4/2011.
- GONZÁLEZ BOU, E. “El censo enfiteútico en Cataluña: configuración actual y perspectivas de futuro”, *La Notaría*, núm. 6, 2003, pàg. 15 a 26.
- GONZÁLEZ BOU, E. “La comunitat especial per torns en el Codi Civil de Catalunya”, *Revista Catalana de Dret Privat (Societat Catalana d’Estudis Jurídics)*, vol. 9, 2008.
- GONZÁLEZ–CUELLAR SERRANO, M. L. “La vivienda en los tributos locales”, a VARONA ALABERN, J. E. (dir.) *La fiscalidad de la vivienda en España*, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2012.
- GONZÁLEZ GARCÍA, E. “El hecho imponible de las tasas por inserción de anuncios en el BOP y de Recogida de basuras, y el requisito de la Memoria Económica”, *Aranzadi Jurisprudencia Tributaria*, núm. 16, 2000.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A. *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2012.
- GULLÓN BALLESTEROS, A. “De la concurrencia y prelación de créditos, artículo 1925”, a ALBALADEJO, M. (dir.), *Comentarios al Código Civil. Tomo XXIV. Artículos 1.887 a 1.929 del Código Civil*, Edersa, Madrid, 1984.
- HERRERA MOLINA, P. M. *La exención tributaria*, Colex, Madrid, 1990.
- HEYWOOD, A. *Investing in Social Housing. A guide to the development of the Affordable Housing Sector*. The Housing Finance Corporation, 2013.
- HOLGADO ESTEBAN, F. et al. *Comentarios al Código civil de Cataluña*, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011.
- HOLGADO ESTEBAN, J. “Artículo 552-9”, a DE PAULA PUIG, BLANES, F. i SOSPEDRA NAVAS, F. J. *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, 2a ed., Tom II, Cizur Menor (Navarra), 2013.
- IBÁÑEZ GARCÍA, I. “IBI. La bonificación “objetiva” para las viviendas de protección oficial”, *Revista Quincena Fiscal*, núm. 1-2, 2011, pàg. 121 a 126.

IGLESIAS GONZÁLEZ, F., "Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal", a GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, F. i GONZÁLEZ GARCÍA, F. (dirs.) *Reflexiones sobre la vivienda en España*. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2013.

ÍNDICE INMOBILIARIO FOTOCASA, *La vivienda en el primer trimestre de 2015*.

INURRIETA BERUETE, A. *Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional*, Fundación Alternativas, 2007.

JIMÉNEZ CLAR, A. J. "La hipoteca inversa con instrumento de protección social", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 113, 2009, pàg. 97 a 142.

JIMÉNEZ COMPAIRED, I. "La cuantificación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a partir de 2014, a la vista de las medidas adoptadas durante 2012 y 2013", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 9, 2014, pàg. 47 a 75.

JORDAN, M. "National Report for Scotland", *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe*, 2014. Disponible a: <http://eprints.soton.ac.uk/364134/1/TENLAW%20Scotland%203%202%20National%20Report.pdf> (visitat 10-11-2015).

JOU MIRAVENT, LL. "Les situacions de comunitat en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya", a ÀREA DE DRET CIVIL UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *La codificació dels drets reals a Catalunya*, Documenta Universitària, Girona, 2007.

LACRUZ MANTECÓ, M. L. *La ocupación imposible*, Dykinson, Madrid, 2011.

LAMBEA LLOP, N. "Gestión de vivienda social: comparativa entre España y Reino Unido", a *Quaderns d'Inclusió Social*, núm. 4, 2015.

LASARTE ÁLVAREZ, C. *Propiedad y derechos reales de goce. Principios de Derecho Civil IV*, Marcial Pons, Madrid, 2009.

LEAL MALDONADO, J. "La política de vivienda en España", *Documentación Social*, núm. 138, 2005, pàg. 63 a 80. pàgs. 77 i 78. Disponible a: <http://www.caritas.es/imagesrepository/CapitulosPublicaciones/508/04-%20LA%20POL%C3%8DTICA%20DE%20VIVIENDA%20EN%20ESPA%C3%91A.pdf>.

LEJEUNE VALCÁRCEL, E. "Aproximación al principio constitucional de igualdad tributaria", *Seis estudios sobre Derecho Constitucional e Internacional Tributario*, Editorial de Derecho Reunidas, Madrid, 1980.

LONDON SCHOOL OF ECONOMICS. *Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal bankruptcy, datio in solutum of mortgages, and restrictions on debt collection abusive practices*, Londres, 2012.

- LÓPEZ FERNÁNDEZ, L.M. "Cargas urbanísticas, tenencias intermedias y propiedad de viviendas de protección oficial", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, València, 2015.
- LOZANO SERRANO, C. *Exenciones tributarias y derechos adquiridos*, Tecnos, Madrid, 1988.
- LUCAS DURÁN, M. "El panorama actual de la coordinación tributaria entre los distintos entes territoriales: la concurrencia del espacio impositivo estatal, autonómico y local", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 5, 2014, pàg. 39 a 89.
- LUCAS ESTEVE, A. *Dret Civil Català Vol. IV (2). Drets Reals. Drets reals limitats i Registre de la Propietat*, J.M. Bosch Editor, Barcelona, 2014.
- LUCHENA MOZO, G. M. "Reflexiones en torno a medidas tributarias catalanes con una pretendida función mediambiental", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 15-16, 2009.
- LUQUE JIMÉNEZ, M.C., *Responsabilidad contractual y extracontractual en los arrendamientos urbanos*, Tirant Lo Blanch, València, 2008.
- MARKOVICH, J. "They seem to divide us: social mix and inclusion in two traditional urbanist communities", *Housing Studies*, vol. 30:1, 2015, pàg. 139 a 168.
- MARTÍN DELGADO, J. M. "Los principios de capacidad económica e igualdad en la Constitución Española de 1978", *Hacienda Pública Española*, núm. 60, 1979, pàg. 61 a 93.
- MARTÍN DELGADO, J. M. "El control constitucional del principio de capacidad económica", DIVERSOS AUTORS, *El Tribunal Constitucional*, vol. II, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1981.
- MARTÍN QUERALT, J. et al. *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, Tecnos, Madrid, 2015.
- MARTÍNEZ DIEZ, R. "Derecho de superficie: aspectos prácticos", *La Notaría*, núm. 9-10, 2003, pàg. 61 a 70.
- MARTÍNEZ LAGO, M. A. "El impuesto extrarordinario sobre el patrimonio vuelve a ser extraordinario", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 20, 2011, pàg. 47 a 53.
- MAS BADIA, M. D. *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial*. Tirant lo Blanch, València, 2014.
- MATAMOROS MARTÍNEZ, R. "Alteraciones en el edificio", a SAN CRISTÓBAL REALES, S. (coord.) *Estudios sobre la propiedad horizontal*, La Ley, Madrid, 2009.
- MELLADO BENAVENTE, F.M. (coord.). *La aplicación práctica de la Fiscalidad en el ámbito inmobiliario*, Bosch, Barcelona, 2012.

- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. “Derechos reales y titularidades reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, 2013, pàg. 763 a 860.
- MENÉNDEZ MORENO, A. “Nada es lo que parece. A propósito del impuesto sobre las viviendas vacías, de la Ley de 21 de julio de 2015, de la Generalidad de Cataluña”, *Revista Quincena Fiscal*, núm. 17, 2015, pàg. 13 a 19.
- MERINO JARA, I. *Derecho Financiero y Tributario, parte general*, Tecnos, Madrid, 2015.
- MOLINA ROIG, E. “National Report for Spain”, *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, 2014. Disponible a: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SpainReport_16092014.pdf (visitat 21-10-2015).
- MOLINOS RUBIO, L. M. “Las bonificaciones discrecionales en los impuestos locales a la luz de la ley 16/2012”, *Revista Española de Derecho Financiero*, núm. 166, 2015, pàg. 103 a 126.
- MONK, S. I WHITEHEAD, C. (eds.) *Making housing more affordable. The role of intermediate tenures*, Wiley-Blackwell, Chichester, 2010.
- MONTALVO, J.G., “Perspectivas del precio de la vivienda en España”, *Cuadernos de información económica*, núm. 227, març-abril 2013.
- MORENO QUESADA, B. “Configuración del derecho real”, a SÁNCHEZ CALERO, F. J. (coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, 5a ed., Tirant lo Blanch, València, 2014.
- MORILLO-VELARDE PÉREZ, J. I. “Los retractos legales a favor de las administraciones públicas”, *Revista de Administraciones Públicas*, núm. 165/2004, pàg. 53 a 85.
- MOSCHETTI, F. *El principio de capacidad contributiva*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1980.
- NASARRE AZNAR, S. *La garantía de los valores hipotecarios*, Marcial Pons, Madrid, 2003.
- NASARRE AZNAR, S. “Los requisitos de los créditos y préstamos hipotecarios para poder participar en el mercado hipotecario (art. 2.3 Ley 41/2007)”, a MUÑIZ ESPADA, E.; NASARRE AZNAR, S. I SÁNCHEZ JORDÁN, E. (coords.) *La reforma del mercado hipotecario*, Edisofer, Madrid, 2009, pàg. 421 a 458.
- NASARRE AZNAR, S. “La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar el acceso a la vivienda. Algunas propuestas”, a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Edisofer, Madrid, 2011, pàg. 117 a 172.

- NASARRE AZNAR, S. "Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 727, 2011, pàg. 2665 a 2737.
- NASARRE AZNAR, S. "Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge", *Governos locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes (juny 2012). Articles d'opinió*. Observatori Local d'Habitatge, Diputació de Barcelona, 2012.
- NASARRE AZNAR, S. "A legal perspective of the origin and the globalization of the current financial crisis and the resulting reforms in Spain", a KENNA, P. (ed.), *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*, Ashgate Publishing, Surrey, 2014, pàg. 37 a 73.
- NASARRE AZNAR, S. "La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria", *Teoría y Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, núm. 16, 2014, pàg. 10 a 36.
- NASARRE AZNAR, S. "Catalunya, pionera a legislar noves formes per accedir a l'habitatge: les tinences intermèdies", *Món Jurídic*, núm. 289/2014.
- NASARRE AZNAR, S. "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, València, 2015, pàg. 776 a 826.
- NASARRE AZNAR, S. "La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 747, 2015, pàg. 205 a 249.
- NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Edisofer, Madrid, 2011.
- NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 2013, pàg. 3063 a 3122.
- PADIAL ALBÁS, A. i PIÑOL ALENTÀ, C. "Aspectos fundamentales de la comunidad ordinaria indivisa", a PADIAL ALBÁS, A. i TOLDRÀ ROCA, M.D. (coords.) *El derecho de propiedad y otros derechos reales en el derecho civil de Cataluña*, Tirant lo Blanch, València, 2008, pàg. 109 a 149.
- PADIAL ALBÁS, A. i TOLDRÀ ROCA, M.D. (coords.) *El derecho de propiedad y otros derechos reales en el derecho civil de Cataluña*, Tirant lo Blanch, València, 2008.
- PAGÈS I GALTÉS, J. *Tratado de ordenanzas fiscales*, Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2006.

- PAREJA-EASTAWAY, M. i SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M^a T. "El mercado de vivienda en España: la necesidad de nuevas propuestas", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Edisofer, Madrid, 2011, pàg. 31 a 51.
- PÉREZ CONESA, C. "Art. 400", a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.) *Comentarios al Código Civil. Tomo III*, Tirant lo Blanch, València, 2013.
- PÉREZ RIVARÉS, J. A. "La «propiedad temporal» o «leasehold», posible fórmula para facilitar la inversión privada en inmuebles ocupados por la Administración", *Diario La Ley*, núm. 7930, 2012.
- PÉREZ RON, M. *Fiscalidad Práctica 2014: Impuestos especiales, IVA e Impuestos sobre transmisiones patrimoniales*, Lex Nova, 2014.
- PISARELLO, G. "El dret a l'habitatge com a dret social: implicacions constitucionals", *Revista catalana de dret públic*, núm. 38/2009.
- PLAZA PENADÉS, J. "Artículo 1925", a CAÑIZARES LASO, A. et al, *Código Civil Comentado*, vol. 1, Civitas, Cizur Menor (Navarra), 2011.
- PONCE SOLÉ, J. "L'efectivitat del dret a l'habitatge a Catalunya i el paper del dret urbanístic: esperances en ple drama?", *Revista catalana de dret públic*, núm. 46/2013, pàg. 135 a 159.
- PONT MESTRES, M. "Principio constitucional de capacidad económica y ordenamiento tributario", *Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública*, vol. 39, núm. 203, 1989, pàg. 1087 a 1142
- POVEDA BLANCO, F. *Manual de Fiscalidad Local*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 2005.
- PRADAL, M. "Mediació, habitatge i administració local", a *Apunts d'Habitatge*, Observatori Local d'Habitatge, Diputació de Barcelona, núm. 9/2014.
- PUIG I FERRIOL, LL. *Introducció del Dret Civil de Catalunya. Drets reals*, vol. IV, Tirant lo Blanch, València, 2007.
- PUIG I FERRIOL, L. i ROCA I TRIAS, E. *Institucions del Dret civil de Catalunya. Volum IV. Drets reals*, Tirant lo Blanch, València, 2007.
- ROCA SASTRE, R., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. i BERNÀ I XIRGO, J. *Derecho hipotecario*, 9a ed., Tom VIII, Bosch, Barcelona, 2009.
- QUINTANA FERRER. E. "La competencia fiscal dañina o perjudicial entre municipios mediante exenciones impositivas", *Revista Quincena Fiscal*, núm. 20, 2015.
- RIVERO HERNÁNDEZ, F. "Artículo 561-2", a GINER GARGALLO, A. (dir.), *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código Civil de Cataluña*, Tom III, Bosch, Barcelona, 2008.

- RIVERO HERNÁNDEZ, F. *El Usufructo*, Thomson Reuters, Pamplona, 2010.
- ROMERO FLOR, L. M. "La dación en pago, un mal menor. Tratamiento fiscal de la dación en pago", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4/2012, pàg. 15 a 24.
- RUIZ BALLESTEROS, D. "Métodos de determinación de la base imponible en la liquidación provisional del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras", *Aranzadi Jurisprudencia Tributaria*, núm. 18, 2002.
- RUIZ DE LA FUENTE, C. "La mediación en la ejecución hipotecaria: La experiencia de Ofideute", a RAMOS MÉNDEZ, F. *Hacia una gestión moderna y eficaz de la ejecución procesal*, Atelier, Barcelona, 2014.
- RUIZ GARIJO, M. "¿Principio de capacidad económica en la cuantificación de la tasa por recogida de basuras? Una llamada sobre el carácter impositivo de algunas tasas", *Aranzadi Jurisprudencia Tributaria*, núm. 5, 2003, pàg. 16 a 21.
- RUIZ GARIJO, M. "El principio de equivalencia en las tasas y la necesaria correspondencia entre el coste del servicio y la cuantía de la tasa", *Jurisprudencia Tributaria Aranzadi*, núm. 7-8, 2003, pàg. 19 a 23.
- SAN CRISTÓBAL REALES, S. (coord.) *Estudios sobre la propiedad horitzontal*, La Ley, Madrid, 2009.
- SÁNCHEZ GALIANA, C.M. *La fiscalidad inmobiliaria en la Hacienda Municipal*, Comares, Granada, 2002.
- SANTOS BRIZ, J. "Comentarios al Código Civil. Tomo V, Vol. 1º: Artículos 333 a 391 del Código Civil (2ª edición). Capítulo II de los Bienes Muebles", *Revista Jurídica VLEX*. Disponible a: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/articulo-337-229815> (visitat 13-10-2015).
- SANZ VALENTÍN, L.A. "En torno al concepto de bienes de naturaleza duradera y su incardinación en las garantías de la venta", *Anuario de Derecho Civil*, vol. 56, núm. 3, 2003, pàg. 1357 a 1393.
- SERRANO DE NICOLÁS, A. "La organización de un bien tenido por diversas personas", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, València, 2015, pàg. 29 a 167.
- SIMÓN MORENO, H. *La optimización de la hipoteca española desde la perspectiva europea*, Bosch, Barcelona, 2011.
- SIMÓN MORENO, H. "Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) i SIMÓN MORENO, H. (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Edisofer, Madrid, 2011, pàg. 225 a 248.

- SIMÓN MORENO, H. *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, Tirant lo Blanch, València, 2013.
- SIMÓN MORENO, H. "El ejercicio de los derechos: influencia de la reforma del Título Preliminar del Código Civil de 1973-74 y la pervivencia de su ideología tras el proceso constitucional", a RAMS ALBESA, J. (dir.), *Tratado de Derecho Civil*, Tom II, Iustel, Madrid, 2014, pàgs. 379 i ss.
- SIMÓN MORENO, H. "La propiedad fiduciaria", a NASARRE AZNAR, S. (dir.) *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, València, 2015, pàg. 633 a 664.
- SIMÓN MORENO, H. "El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda", *Revista Práctica de Derecho CEFLegal*, febrer 2015, núm. 169, pàg. 105 a 156.
- SIRR, L., "Is temporal ownership a viable option for the Irish housing market?", article presentat al Congrés *European Network for Housing Research*, Lisboa, 2015.
- SORIANO BEL, J.M. *Fiscalidad inmobiliaria*, Ciss, Madrid, 2009.
- SPARKES, P. *A new landlord and tenant*, Hart Publishing, Oxford i Portland, 2001.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (StaBu), *Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Wohnverhältnisse privater Haushalte* [sample survey of income and expenditure, housing conditions of private households], Wiesbaden, 2013.
- TEJEDOR BIELSA, J. "Régimen jurídico general de la vivienda protegida", a LÓPEZ RAMÓN, F. (coord.). *Construyendo el derecho a la vivienda*, Marcial Pons, Madrid i Barcelona, 2010.
- VALLE ZAYAS, J., PÉREZ RIVARÉS, J. A. I SALELLES, J. R. *Estudios sobre Derecho de la empresa en el Código civil de Cataluña*, José María Bosch Editor, Barcelona, 2012.
- VARGAS JIMENEZ, M. R. *La fiscalidad inmobiliaria en el ámbito local: cuestiones problemáticas*, Comares, Granada, 2011.
- VÁZQUEZ IRUZUBIETA, C. "Comentario al Artículo 89 de la Ley Concursal, sobre clases de créditos", *Comentarios a la Ley Concursal*, Editorial vLex, 2010.
- VENTURA-TRAVESET, A. *Derecho de propiedad horizontal*, 7a ed., Bosch, Barcelona, 2007.
- VILCHES GARCÍA, F. "El Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Incidencia de la depreciación del suelo en la cuantificación de la base imponible", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2, 2014, pàg. 65 a 80.

- WEHRMÜLLER, A. "National Report for Spain", *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*, 2014, http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf (visitat 21-10-2015).
- WHITEHEAD, C. *et al. The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*, Boligøkonomisk Videncenter, Copenhaguen, 2012. Disponible a: <http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB%5B1%5D.pdf>.
- WILCOX, S., WALLACE, A., BRAMLEY, G. MORGAN, J., SOSENKO, F. i FORD, J. *Evaluation of the mortgage rescue scheme and homeowners mortgage support: Interim report*. Department for Communities and Local Government, Londres, 2010.
- WILSON, W. *Mortgage Arrears and Repossessions*. Library House of Commons, Londres, 2014.
- YATES, J. "Cyclical versus Structural Sustainability of Homeownership: Is Counter-cyclical Intervention in Housing Markets Enough?", *Housing Studies*, vol. 26:7-8, 2011, pàg. 1059 a 1080.
- ZURITA MARTÍN, I. "La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, 2008, pàg. 1275 a 1320.

10. ANNEXOS

10.1. Llista de figures

Figura 1. Motius per viure de lloguer (p. 25).

Figura 2. El *continuum* en les formes de tinença (p. 45).

Figura 3. Model estàndard de PC catalana en adquisició d'habitatge, conforme a la Llei 19/2015 (p. 46).

Figura 4. *Continuum* amb ingressos i famílies *target* (p. 53).

Figura 5. Mesures del PDH aplicables a les tinences intermèdies (p. 316).

Figura 6. Preu màxim HPO en propietat compartida (p. 323).

10.2. Llista de taules

Taula 1. Característiques rellevants per a un llogater a la UE (p. 27).

Taula 2. Objectius de les polítiques d'habitatge en relació amb la propietat compartida i la propietat temporal (p. 43).

Taula 3. Comparativa de tipus de gravamen (p. 353).

10.3. Legislació

Decret de 2 de juny de 1944, pel que s'aprova el Reglament del règim del notariat. BOE 7 juliol 1944, núm. 189.

Llei de 31 de desembre de 1945, sobre Inscripció, Divisió i Redempció de Censos a Catalunya. BOE 4 gener 1946, núm. 4.

Decret de 8 de febrer de 1946, pel que s'aprova la Llei hipotecària. BOE 27 febrer 1946, núm. 58.

Llei de 16 de desembre de 1954, sobre hipoteca immobiliària i penyora sense desplaçament. BOE 18 desembre 1954, núm. 352.

Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal. BOE 23 juliol 1960, núm. 176.

Llei 40/1960, de la Compilació de Dret civil de Catalunya. BOE 22 juliol 1960, núm. 175.

Decret núm. 4104/1964, de 24 de desembre, pel que s'aprova la Llei d'arrendaments urbans. BOE 28 desembre 1964, núm. 311.

Decret 2114/1968, pel que s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre habitatges amb protecció oficial. BOE 7 setembre 1968, núm. 216.

Reial Decret Llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges amb protecció oficial. BOE 8 novembre 1978, núm. 267.

Llei 2/1981, del Mercat Hipotecari. BOE 15 abril 1981, núm. 90.

Llei 8/1989, de 13 d'abril, de taxes i preus públics. BOE 15 abril 1989, núm. 90.

Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, de Protecció dels Consumidors quant a la Informació a Subministrar en la Compravenda i Arrendament d'habitatges. BOE 17 maig 1989, núm. 117.

Reial Decret 1/1992, de 26 de juny, del sòl. BOE 30 juny 1992, núm. 156.

Llei 37/1992, de l'Impost sobre el Valor Afegit. BOE 29 desembre 1992, núm. 312.

Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i ordenació urbana. BOE 30 desembre 1992, núm. 156.

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. BOE 25 novembre 1994, núm. 282.

Llei 7/1996, de 15 de gener, que regula la Llei d'Ordenació del Comerç Minorista- BOE 17 gener 1996, núm. 15.

Reial Decret Legislatiu 1/1996, de 12 d'abril, de propietat intel·lectual (BOE 22 abril 1996, núm. 97).

Llei 7/1998, de 13 d'abril, sobre Condicions Generals de la Contractació. BOE 14 abril 1998, núm. 89.

Llei 28/1998, de 3 de juliol, de venda a terminis de béns mobles. BOE 14 juliol 1998, núm. 167.

Reial Decret 1828/1999, de 3 de desembre, que aprova el Reglament del Registre de Condicions Generals de la Contractació. BOE 23 desembre 1999, núm. 306.

Ordre ministerial de 19 de juliol de 1999, que aprova l'Ordenança per al Registre de Venta a termini de Béns Mobles i que regula les seccions del Registre de Béns Mobles. BOE 20 juliol 1999, núm. 172.

Reial Decret 1507/2000, d'1 de setembre, pel qual s'actualitzen els catàlegs de productes i serveis d'ús o consum comú, ordinari i generalitzat i de béns de naturalesa duradora, a efectes d'allò disposat, respectivament, als articles 2, apartat 2, i 11, apartats 2 i 5, de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i normes concordants. BOE 12 setembre 2000, núm. 219.

Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques. BOE 4 novembre 2003, núm. 264.

Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària. BOE 18 desembre 2003, núm. 302.

Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre. BOE 8 març de 2004, núm. 58.

Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, BOE 09/03/2004, núm. 59.

Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries. BOE 30 novembre 2007, núm. 287.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. BOE 27 febrer 2008, núm. 50.

Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per la que s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl. BOE 26 juny 2008, núm. 154.

Llei 16/2011, de 24 de juny, de crèdit al consum. BOE 25 juny 2011, núm. 151.

Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. BOE 14 gener 2012, núm. 12.

Llei 8/2012, de 29 de juny, d'habitatge de Galícia. BOE 8 setembre 2012, núm. 217.

Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat. DOGC 2 novembre 2012, núm. 6245.

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social. BOE 15 maig 2013, núm. 116.

Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges. BOE 05 juny 2013, núm. 134.

Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbana. BOE 27/06/2013, núm. 153.

Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola. BOE 31 març 2015, núm. 77.

Llei 5/2015, de 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. DOGC 20 maig 2015, núm. 6875 i BOE 1 juny 2015, núm. 130.

Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC 26 març 2015, núm. 6839.

Llei 34/2015, de 21 de setembre, de Reforma de la Llei General Tributària. BOE 22 setembre 2015, núm. 227.

Llei 48/2015, de 29 d'octubre, de Pressupostos generals. BOE 30 octubre 2015 núm. 206.

10.4. Sentències i resolucions

Sentències del Tribunal Europeu de Drets Humans

STEDH 25/2/1993 (TEDH 1993\9)

STEDH 16/11/2004 (TEDH 2004\68)

Sentències del Tribunal Constitucional

STC 37/1987 (RTC 1987\3)

STC 14/5/1992 (RTC 1992\76)

STC 20/3/1997 (RTC 1997\61)

STC 13/12/1999 (RTC 1999\233)

STC 19/7/2000 (RTC 2000\194)

STC 27/11/2000 (RTC 2000\283)

STC 14-5-2015 (RTC 2015\93)

Sentències del Tribunal Suprem

STS 21/5/1958 (RJ 1958/2094)
STS 16/6/1964 (1964\3804)
STS 12/5/1972 (RJ 1972\2555)
STS 16/11/1982 (RJ 1982\7274)
STS 28/1/1983 (RJ 1983\371)
STS 30/5/1984 (RJ 1984\3154)
STS 21/12/1984 (RJ 1984\6291)
STS 10/6/1985 (RJ 1985\3567)
STS 16/12/1985 (RJ1985\6537)
STS 18/11/1986 (RJ 1987\900)
STS 13/2/1987 (RJ 1987\2977)
STS 9/2/1988 (RJ 1988\870)
STS 7/12/1988 (RJ 1988\9301)
STS 27/6/1989 (RJ 1989\6967)
STS 16/3/1990 (RJ 1990\964)
STS 20/11/1991 (RJ 1991\9152)
STS 13/12/1991 (RJ 1991\9002)
STS 23/3/1992 (RJ 1992\2277)
STS 31/3/1992 (1992\2315)
STS 8/2/1993 (RJ 1993\1201)
STS 9/7/1993 (RJ 6001\1993)
STS 5/11/1993 (RJ 1993\8970)
STS 14/12/1994 (RJ 1994\10111)
STS 27/1/1995 (RJ 1995\386)
STS 3/3/1995 (RJ 1995\1776)
STS 11/11/1995 (RJ 1995\8119)
STS 15/2/1996 (RJ 1996\1255)
STS 20/3/1996 (RJ 1996\2244)
STS 8/10/1998 (RJ 1998\7559)
STS 18/12/1998 (RJ 1998\10213)
STS 31/5/2001 (RJ 2001/3810)
STS 20/9/2001 (RJ 2001\8269)
STS 15/7/2002 (RJ 7178\2002)
STS 4/11/2002 (RJ 2002\10007)
STS 17/7/2003 (RJ 2003\6575)
STS 16/12/2004 (RJ 2004\8213)
STS 9/5/2005 (RJ 2005\3981)
STS 15/11/2005 (RJ 2005\7631)

STS 5/1/2006 (RJ 2006\131)
STS 15/2/2006 (RJ 2006\640)
STS 20/12/2006 (RJ 2006\8226)
STS 7/3/2007 (RJ 2007\1807)
STS 16/3/2007 (RJ 2007\1857)
STS 25/5/2007 (RJ 2007\3437)
STS 20/6/2007 (RJ 2007\3746)
STS 29/1/2008 (RJ 2008\228)
STS 16/7/2008 (RJ 2008\4379)
STS 19/12/2008 (RJ 2009\159)
STS 4/2/2009 (RJ 2009\267)
STS 18/2/2009 (RJ 2009\1498)
STS 27/2/2009 (RJ 2009\2392)
STS 30/6/2009 (RJ 2009\5489)
STS 22/7/2009 (RJ 2009\6486)
STS 19/2/2010 (RJ 2010\1787)
STS 4/3/2011 (RJ 2011\2632)
STS 20/7/2011 (RJ 2011\6131)
STS 1/2/2012 (RJ 2012\3727)
STS 24/7/2012 (RJ 2012\9334)
STS de 23/10/2012 (RJ 2012\10123)
STS 15/1/2013 (RJ 2013\2276)
STS 6/3/2013 (RJ 2013\4643)
STS 20/3/2013 (RJ 2013\3258)
STS 29/5/2014 (RJ 2014\3358)

Sentències dels Tribunals Superiors de Justícia

STSJ Catalunya 29/5/1991 (RJ 1992\3903)
STSJ Canàries 8/2/1999 (JT 1999\468)
STSJ Balears 30/7/1999 (JT 1999\1649)
STSJ Illes Balears 22/3/2002 (JT 2002\972)
STSJ Catalunya 3/6/2002 (RJ 2002\7848)
STSJ Madrid 19/12/2008 (JUR 2008\132909)
STSJ Madrid 9/2/2010 (JT 2010\486)
STSJ Catalunya 19/7/2010 (RJ 2010\5264)
STSJ Catalunya 10/2/2011 (RJ 2011\2989)
STSJ Catalunya 21/2/2013 (RJ 2013\5756)
STSJ Catalunya 25/3/2013 (RJ 2013\4803)
STSJ Catalunya 25/4/2013 (RJ 2013\8303)
STSJ Catalunya 31/10/2013 (RJ 2014\520)

Sentències d'Audiències Provincials i Jutjats Mercantils

SAP Pontevedra 14/5/1996 (AC 1996\937)
SAP Barcelona 7/7/2000 (JUR 2000\285960)
SAP Barcelona 24/11/2003 (JUR 2004\28101)
SAP Sevilla 7/3/2006 (JUR 2006\243533)
SAP Múrcia 17/4/2006 (AC 2006\731)
SAP Barcelona 5/10/2006 (JUR 2007\145340)
SAP Barcelona 23/11/2006 (JUR 2007\181775)
SAP Sevilla 11/10/2007 (JUR 2007\166680)
SJM núm. 10 Santander 22/10/2007 (AC 2008\246)
SAP Madrid 5/11/2009 (JUR 2010\38292)
SAP Saragossa 26/11/2010 (AC 2010\2367)
SAP Girona 15/4/2011 (JUR 2011\260473)
SAP Múrcia 10/6/2011 (JUR 2011\266401)
SJM núm. 2 Bilbao 27/3/2012 (JUR 2013\21744)
SAP Burgos 9/7/2012 (ARP 2012\778)
SAP Barcelona 22/1/2013 (JUR 2013\167076)
SAP Saragossa 24/3/2014 (AC 2014\374)
SAP Granada 4/4/2014 (JUR 2014\193840)
SAP La Rioja 15/7/2014 (JUR 2014\220781)

Resolucions

RDGRN 21/2/1994 (RJ 1994\1017)
RDGRN 8/4/2001 (RJ 2002\5358)
RDGT 2/4/2002 (JUR 2002\175484)
RDGT 28/9/2005 (JT 2005\1260)
RTEAC 13/10/2005 (JT 2006\126)