Universitat Autònoma de Barcelona

Dipòsit digital de documents de la UAB

This is the **published version** of the bachelor thesis:

Moreno Nogueras, Patricio; Nuñez Zorrilla, María Carmen, dir. La propiedad temporal y la propiedad compartida en el marco actual de la crisis del mercado de la vivienda. 2023. (Grau en Dret)

This version is available at https://ddd.uab.cat/record/287210

under the terms of the BY-NC-ND license

LA PROPIEDAD TEMPORAL Y LA PROPIEDAD COMPARTIDA

EN EL MARCO ACTUAL DE LA CRISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

PATRICIO MORENO NOGUERAS

DIRECTORA: Mª CARMEN NÚÑEZ ZORRILLA

Universitat Autònoma de Barcelona

TRABAJO DE FIN DE GRADO

4º CURSO

GRADO EN DERECHO

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BARCELONA

CURSO 2022/23

13/05/2023

RESUMEN

El presente trabajo tiene por objeto de estudio las dos figuras introducidas por la Ley 19/2015, de 29 de julio, por la que se introdujeron al Libro V del Código Civil de Cataluña la propiedad temporal y la propiedad compartida. Estas dos formas de acceso a la propiedad aparecen en Cataluña en un contexto en el que poder adquirir una vivienda comienza a ser prácticamente imposible para las personas con menos recursos. Mediante estas dos formas de tenencia el legislador civil catalán, en uso de su competencia legislativa en el campo de los derechos reales, pretende ofrecer a los ciudadanos una salida al problema existente con la vivienda y facilitar la accesibilidad a este bien de primera necesidad y que configura un derecho básico reconocido por la Constitución. En el desarrollo de este trabajo se ofrecerá una aproximación al marco socioeconómico en el cual se encuentra el mercado de la vivienda actualmente en Cataluña, realizando una recopilación de sus principales problemas y un análisis extenso de las características de las dos figuras, así como de la regulación de sus aspectos definitorios.

Palabras clave

Vivienda, mercado inmobiliario, propiedad temporal, propiedad compartida, inmueble

ABSTRACT

The present dissertation is a research of the two institutions introduced by the Law 19/2015, on July the 29th, that introduced to the Fifth Book of the Civil Code of Catalonia the temporary ownership and the shared ownership. These new forms to access to the ownership appeared in Catalonia in a context in which it was practically impossible to acquire a house for the people with less economic resources. Through these two institutions the Catalan civil legislator, in use of its legislative competence in the area of property rights, aims to offer the citizen a possibility to solve the mentioned problem and guarantee the accessibility to a basic good that configures a fundamental right recognised by the Spanish Constitution. In the development of this dissertation it will be done an approximation to the

current social and economic context that includes the real-estate market, offering a summary of its main problems and an exhaustive review of the characteristics of the two institutions and the most important regulation.

Key words:

Real estate, real-estate market, temporary ownership, shared ownership, property

ÍNDICE

1. Relación de abreviaturas ..... pág. 4
2. Introducción ..... pág. 5
3. El Marco Socioeconómico ..... pág. 6
4. Objetivos de la Ley 19/2015 ..... pág. 19
5. La propiedad temporal ..... pág. 23
5.1. Objeto y régimen jurídico ..... pág. 24
5.2. Nacimiento e inscripción ..... pág. 26
5.3. Facultades del propietario temporal ..... pág. 29
5.4. Facultades del titular sucesivo ..... pág. 31
5.5. Extinción ..... pág. 33
6. La propiedad compartida ..... pág. 35
6.1.Objeto y régimen jurídico ..... pág. 36
6.2.Nacimiento y constitución ..... pág. 38
6.3.Facultades del propietario material ..... pág. 41
6.4.Facultades del propietario formal ..... pág. 43
6.5.Mención a los derechos de tanteo y retracto ..... pág. 45
6.6.Extinción ..... pág. 45
7. Conclusiones ..... pág. 48
8. Fuentes bibliográficas ..... pág. 51

1.- RELACIÓN DE ABREVIATURAS

Art.: Artículo

CC: Código Civil

CCC: Código Civil de Cataluña

CE: Constitución Española

IPV: Índice de Precios de la Vivienda

OJ: Ordenamiento Jurídico

Op. cit.: Opere citato

Pág.: Página

PC: Propiedad Compartida

PH: Propiedad Horizontal

PT: Propiedad Temporal

SMI: Salario Mínimo Interprofesional

2.- INTRODUCCIÓN

Uno de los mayores temas de actualidad en la prensa económica y social es el bautizado como “problema de la vivienda”. Con esta fórmula se da nombre al difícil acceso a la vivienda por parte, no únicamente de aquellas familias con menos recursos, sino también de las clases medias en España. Los elevados precios que han alcanzado las dos fórmulas de tenencia tradicionales, la compraventa y el alquiler prácticamente imposibilita que los jóvenes se puedan emancipar o que familias puedan acceder a un hogar propio sin necesidad de endeudarse o hacer un gran esfuerzo para sufragar el gasto que supone la cuota mensual de renta o hipoteca. En este complejo escenario que ha definido el mercado inmobiliario de la vivienda desde hace varias décadas, el legislador civil catalán desarrolló en el año 2015 dos nuevas figuras de acceso a la propiedad, con el ánimo de posibilitar la tenencia de una vivienda, poniendo el foco de atención en aquellos colectivos que más dificultades económicas tienen para poder obtenerla. Estas dos figuras se recogen en la Ley 19/2015 y son la propiedad temporal (en adelante PT) y la propiedad compartida (en adelante PC), y serán objeto de estudio en el presente trabajo.

Para la realización del presente estudio es necesario realizar una aproximación lo más clarificadora posible al contexto socioeconómico que caracteriza la materia que vamos a tratar, la vivienda como bien de mercado y la situación que atraviesa actualmente este sector. De este modo, podremos comprender la necesidad que han visto los poderes públicos en los últimos años de legislar en este campo con el propósito de paliar la situación y servir al ciudadano, con la intención de darle facilidades para poder acceder a este bien de primera necesidad. Dentro de este estudio deben de ser estudiados los puntos clave que configuran el actual mercado de la vivienda. Dentro de los aspectos a destacar debemos tener en cuenta la correlación desproporcionada entre oferta y demanda en algunos puntos del territorio, los rasgos comunes que presentan estas zonas de concentración de demandantes, la posibilidad de obtener la suficiente financiación para sufragar el coste del inmueble por parte de los compradores que no disponen de tan elevadas cantidades y otros factores que recientemente hayan podido agravar la situación. Por este motivo, el primer apartado de este estudio tendrá como

contenido el análisis del marco socioeconómico centrado en el mercado inmobiliario, remontándose varias décadas atrás, desde la entrada en vigor de la legislación que supuso el punto de partida a una trayectoria que culmina con el panorama actual.

Partiendo de la contextualización que ofrece esta primera parte del trabajo, debemos esclarecer cuáles son los objetivos que el legislador catalán se ha propuesto con la Ley 19/2015. El propósito que el propio preámbulo de la ley especifica es dar una salida a modo de tercera vía alternativa a la compraventa tradicional y al alquiler para aquellas personas que quieran acceder a una vivienda. Mediante la entrada en vigor de estas dos figuras tan novedosas dentro de los derechos reales, el legislador ha intentado atacar los puntos que presentan un mayor escollo para el acceso a la vivienda y conseguir ofrecer una nueva forma de adquisición más económica.

Concluido este primer bloque, el trabajo se centrará en el estudio de la PT y la PC, atendiendo a sus características y realizando un proceso de análisis de las mismas para determinar cuál es su naturaleza jurídica y comprender los diferentes puntos que dan forma a las nuevas formas de tenencia, según lo dispuesto en su regulación. Este estudio se centrará en lo dispuesto en los artículos que se incorporaron por vía de la Ley 10/2015 al Libro V del Código Civil de Cataluña (en adelante CCC) y que resumen los aspectos más importantes de los dos tipos de propiedad, determinando su objeto, su régimen jurídico, su nacimiento, las facultades de ambas partes mientras dure la relación jurídica y la extinción de la misma. Este proceso de investigación y estudio servirá para determinar si efectivamente el legislador pone al servicio de los ciudadanos dos nuevas formas de tenencia que por sus características puedan cumplir con los objetivos que se proponían en un inicio.

3.- MARCO SOCIOECONÓMICO

Previo al estudio de la PT y la PC, es necesario dedicar la suficiente atención al contexto que justifica la propia existencia de la Ley 29/2015. Por este motivo, a

continuación, se da paso al análisis del marco socioeconómico en materia de vivienda, haciendo especial hincapié en la situación que atraviesa dicho mercado en Cataluña.

Es notorio y conocido que cada vez es más complicado acceder a la propiedad de un inmueble, sea del tipo que sea, al ser ésta una situación que ocupa gran parte de los titulares. Podríamos tener en cuenta la pérdida de poder adquisitivo de las clases medias y bajas, el encarecimiento generalizado de los materiales y el incremento año tras año del coste de la vida. No obstante, el presente estudio, de marcado carácter jurídico, debe acotar su campo de investigación y se centrará en los principales condicionantes que han provocado la práctica inaccesibilidad de los más jóvenes y de aquellos colectivos más desfavorecidos al mercado de la vivienda.

El primer y esencial motivo es el elevadísimo precio que han alcanzado los inmuebles en España en los últimos años, siguiendo la tendencia ya existente desde hace veinte años, con la única salvedad del período de la crisis económica de 2008 en el que bajaron los precios. Por otra parte, esta situación se agrava en tanto que el exorbitante precio de las viviendas choca frontalmente con los salarios existentes, creando una brecha prácticamente insalvable entre la retribución media del ciudadano español y la posibilidad de hacer frente económica y financieramente a la adquisición en propiedad de un inmueble.

No es una situación que se haya generado de forma acelerada en los últimos años, la situación actual es la conclusión de un largo recorrido a través de las tres últimas décadas. Como introducíamos previamente, el auge del precio de la vivienda es un fenómeno que se lleva produciendo de forma casi ininterrumpida en España desde hace más de veinte años. Desde los años 90 el acceso a la vivienda ha sido una preocupación de los Gobiernos, en tanto que es un bien considerado de primera necesidad y básico para cualquier persona.

En la última década del siglo pasado las familias comenzaron a notar el aumento del precio de la vivienda que venía produciéndose a lo largo de los últimos años de la década de los ochenta, haciéndose cada vez más difícil para las clases medias y aquellas con menos recursos poder hacerse con título de propiedad. En aquel momento las causas se achacaron al desequilibrio de las dos fuerzas que

determinan la ley que rige nuestro sistema de libre mercado, una gran cantidad de demanda frente a una oferta muy escasa. El ejecutivo que entró en el Gobierno en el año 1996, afrontó esta realidad desde un enfoque liberal. Se resolvió que la falta de oferta estaba motivada por la escasez de suelo urbanizable, que encarecía el proceso de construcción a las empresas promotoras y dicho coste quedaba reflejado en el precio final que pagaba el ciudadano. Con el ánimo de poner una solución a esta situación, se promulgó la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones, por la que se redefinió por completo el sistema de calificación del suelo con el propósito de liberalizarlo[1]. El objetivo de dicha ley era abaratar el coste de construcción de inmuebles mediante una disminución del precio del suelo que habría de lograr que se tradujera en una bajada de los precios de los mismos[2]. Siguiendo la lógica liberal del ejecutivo, la reforma del sistema de calificación se basó en aumentar el máximo posible la oferta de suelo urbanizable, por consiguiente, la demanda de este bien se equilibraría con la oferta y bajaría su precio. Por medio de esta ley se determinó que todo el suelo del Estado debía considerarse como urbanizable[3]. Únicamente no serían urbanizables aquellas zonas específicamente delimitadas y protegidas por tener una consideración especial al haber de ser destinadas a la agricultura, actividades propias del medio rural o por cuestiones de interés natural o ambiental para preservar su biodiversidad y valor paisajístico[4]. El resultado que reflejó el mercado no fue el perseguido por la ley de 1998 y, lejos de conseguir un retroceso en los precios que estaban alcanzando las viviendas, se incrementó todavía más la escalada del coste de adquisición de los inmuebles.

Este fenómeno se debió a que la liberalización del suelo contribuyó a la entrada de muchos fondos de inversión en el mercado inmobiliario dando inicio a la especulación en el mercado de la vivienda. No obstante, no fueron únicamente

[1] VELASCO CABALLERO, Francisco, *Derecho urbanístico de la Comunidad de Madrid*. Marcial Pons, Madrid, 2021 (pág. 73-74)
[2] Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Exposición de motivos. *Boletín Oficial del Estado, 89*, de 14 de abril de 1998. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/l/1998/04/13/6 (consultado a 5 de enero de 2023)
[3] Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Artículo 10. *Boletín Oficial del Estado, 89*. op. cit.
[4] Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Artículo 9. *Boletín Oficial del Estado, 89*. op. cit.

los grandes inversores los que vieron en la vivienda un bien de jugosa rentabilidad, también muchos ciudadanos empezaron a considerar la compra de una vivienda como una inversión. A este hecho se le debe añadir que un creciente número de familias que habían visto crecer su poder adquisitivo durante la década de los ochenta comenzaron a plantearse la posibilidad de adquirir una segunda vivienda como residencia vacacional. En consecuencia, la combinación de estos tres elementos, la entrada de grandes inversores en el mercado, el nuevo comportamiento de los ciudadanos con respecto a este bien y el auge de las segundas residencias, condujo a una burbuja especulativa en el mercado inmobiliario sin precedentes que se notaría especialmente en las zonas costeras más turísticas y en las grandes ciudades.

La espiral ascendente de precios se mantuvo de forma incesante hasta el año 2007, partiendo de un precio de 1.335 euros el metro cuadrado a principios de siglo a 2.905 euros en ese año[5]. En ese momento, con el estallido de la burbuja inmobiliaria se rompe por primera vez en más de veinte años la tendencia alcista del precio de la vivienda y comienza a producirse una bajada notable. No obstante, no fue suficiente para paliar el difícil acceso a la vivienda por parte de las clases medias y bajas. Aún en el año 2009, cuando la recesión económica y la disminución de los precios empezaron a ser evidentes, la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos consideraba a España como uno de los países en los que la vivienda era más cara e inaccesible[6]. Según un informe publicado por este organismo en ese mismo año, en España el precio de la vivienda era un 72% superior a la media histórica, prueba evidente del tamaño de la burbuja especulativa que se había ido hinchando poco a poco en las últimas décadas. Por otra parte, la vivienda se consideraba un 38% más cara en contraposición con los sueldos, lo que

[5] TRAGACETE, Mónica, "La vivienda en España en las últimas dos décadas: del 'boom' urbanístico a la invasión de los pisos para turistas". *20 Minutos*. 25 de noviembre de 2020. Disponible en: https://www.20minutos.es/noticia/4478739/0/la-vivienda-en-espana-en-las-ultimas-dos-decadas-del-boom-urbanistico-a-la-invasion-de-los-pisos-para-turistas/ (consultado el 29 de enero de 2023)

[6] LIBERTAD DIGITAL, "La vivienda en España es la más inaccesible del mundo". *Libre Mercado*. 26 de junio de 2009. Disponible en: https://www.libertaddigital.com/economia/la-vivienda-en-espana-es-la-mas-inaccesible-del-mundo-1276363375/ (consultado el 29 de enero 2023)

muestra un desequilibrio entre el poder adquisitivo de las familias o ciudadanos y el precio de la vivienda[7].

La crisis económica, pese a traer consigo una bajada notable de los precios en la vivienda, que siguieron disminuyendo hasta el año 2014, no consiguió devolver el equilibrio al mercado y ofrecer la posibilidad de mejorar la accesibilidad. Los precios se siguieron situando por encima de los límites asumibles por la mayoría de la población, que afrontó una pérdida generalizada de su poder adquisitivo.

A este contexto económico cabe añadirle el factor final que acabó por imposibilitar la accesibilidad a la vivienda por parte de las clases sociales con menos recursos, el endurecimiento de las políticas de financiación que adoptaron los bancos después del estallido de la crisis de las hipotecas subprime, que se extendió desde Estados Unidos por toda Europa y tuvo un impacto nefasto en España. Durante los años previos a la crisis las entidades de crédito (bancos y cajas) concedieron hipotecas a sus clientes sin las suficientes garantías de cobro y ofreciendo préstamos de cantidades exorbitantes. La facilidad de la que dispuso la sociedad para conseguir grandes cifras en financiación contribuyó a que la escalada de precios de la vivienda siguiera en aumento. En numerosas ocasiones muchas de estas empresas concedieron préstamos hipotecarios por valores superiores incluso al propio valor de tasación del inmueble y con plazos de vencimiento muy dilatados en el tiempo, exigiendo pocas garantías de pago o avales que en muchos casos no llegaban a cubrir la deuda. El resultado fue el sobreendeudamiento de las familias que, ante una situación de ahogo económico no pudieron hacer frente a los préstamos a los que se habían comprometido, provocando graves desajustes en las cuentas de bancos y cajas, que terminaron por arrastrar a la quiebra a muchos de ellos, siendo las cajas de ahorros las principales perjudicadas. Tras esta debacle financiera, sus requisitos para poder concederlas se endurecieron.

Si recopilamos los hechos que han sido descritos hasta este momento en el presente apartado, para el año 2014, año previo al de entrada en vigor de la ley 29/2015, nos encontramos ante un escenario que en absoluto facilita la accesibilidad al mercado de la vivienda de las personas con menos recursos. Por un lado, nos

[7] LIBERTAD DIGITAL, “La vivienda en España es la más inaccesible del mundo”. op. cit.

encontramos ante unos precios que pese a haber bajado notoriamente, todavía se sitúan por encima de la media histórica[8] y su valor real de mercado y muy por encima de lo que el salario de la mayoría de ciudadanos puede soportar. Por otra parte, las enormes dificultades que tienen las familias o sujetos individuales para acceder a la financiación, dadas las estrictas condiciones de las entidades de crédito. La combinación perfecta que prácticamente imposibilita el acceso a la vivienda de jóvenes y familias de clases medias-bajas y bajas.

Este status quo se agrava o se atenúa dependiendo del sitio en el que nos encontremos. En las grandes capitales y su periferia, este problema es especialmente grave a causa de la alta demanda. En poblaciones rurales o del interior, alejadas de las ciudades más importantes del Estado no tendríamos tantos problemas para conseguir una vivienda a un precio asequible. Esto se debe a diferentes factores que condicionan y configuran el modo de vida de la sociedad actual y que merecen una breve mención para poder comprender la complejidad del asunto que nos ocupa. Por una parte, las mejores oportunidades laborales y profesionales que existen se ofrecen en las grandes poblaciones. Esto ha llevado a gran parte de la población rural a abandonar su lugar de origen en favor de las ciudades de mayor importancia y relevancia como Madrid, Barcelona o Valencia. La falta de futuro económico y el déficit de desarrollo de las comunidades del interior ha empujado a un gran número de jóvenes y profesionales ya formados a emigrar hacia estos núcleos[9]. Estos polos de atracción ofrecen salidas de mejor calidad y mayor remuneración frente a la carencia de alternativas y la falta de reclamo de trabajos cualificados que caracteriza a las regiones rurales. La consecuencia es un crecimiento exponencial de la demanda de vivienda para un mercado de dimensiones muy acotadas físicamente, ya saturado por el volumen de habitantes que residen en estas metrópolis.

Si nos ceñimos a la realidad catalana y barcelonesa, territorio en el que se ha promulgado la Ley que está siendo objeto de estudio, los rasgos definitorios que

[8] TRAGACETE, Mónica, "La vivienda en España en las últimas dos décadas: del 'boom' urbanístico a la invasión de los pisos para turistas". op. cit.
[9] GANTES, Yago "La despoblación rural, un problema que tienen las ciudades". *El Economista*. 29 de octubre de 2018. Disponible en: https://www.eleconomista.es/status/noticias/9483314/10/18/La-despoblacion-rural-un-problema-que-tienen-las-ciudades.html (consultado el 5 de febrero de 2023)

acaban de exponerse se ven claramente reflejados. Barcelona ha sido históricamente una de las grandes urbes no ya de España, sino de Europa, considerándose a lo largo de los siglos la capital del Mediterráneo. Su proyección internacional y su industria han atraído a lo largo de los últimos tiempos a inmigrantes de todos los rincones del Estado y aún hoy en día, su configuración como centro de atracción comercial, empresarial y tecnológico sigue atrayendo a los profesionales mejor cualificados y trabajadores en busca de un abanico más amplio de ofertas laborales. Esto se traduce en una creciente demanda de hogares.

Por otra parte, más allá de la búsqueda por un mejor futuro profesional hay que tener en cuenta la propia mentalidad y preferencias de la sociedad en el contexto actual. En nuestros días, la amplia mayoría de la población busca estar lo más conectada posible a los principales centros de actividad, tanto económica como social o cultural. Por norma general, se rechaza vivir a las afueras de las ciudades o lejos de los núcleos poblacionales para poder reducir al máximo el tiempo invertido en desplazamientos. En la línea de este nuevo pensamiento, no es de extrañar que uno de los activos mejor valorados de un inmueble sea externo a la construcción en sí misma, tratándose de la ubicación y su conexión mediante estaciones de tren, autobuses, paradas de metro, etc.

El escollo difícil de salvar para lograr una disminución en el precio de la vivienda de estas zonas tensionadas, que en la actualidad superan los distritos céntricos y afectan incluso a los municipios colindantes, es que las grandes dimensiones de la demanda existente colisionan con la realidad física del territorio. El espacio que configuran las grandes ciudades con sus núcleos económicos y de población que atraen la demanda es limitado, por lo que la oferta no puede crecer de forma ilimitada. Por consiguiente, siempre existirá un desequilibrio entre oferta y demanda que encarecerá el precio de la vivienda.

Para ilustrar esta explicación cabe destacar dos datos de relevancia que definen la realidad del mercado inmobiliario. El primero de ellos se extrae de un informe publicado por la Associació de Promotors de Catalunya, en el cual se realizó un estudio sobre la demanda de nuevos hogares en nuestra comunidad, y la oferta representada por el número de viviendas iniciadas en construcción, tratando

datos del último trimestre de 2022. Mientras que el número de nuevos hogares que serían necesarios para ampliar el parque de vivienda y dar respuesta a la demanda existente se sitúa en torno a los 25.000, la previsión de nuevos pisos en construcción se sitúa en los 14.000. El déficit es de unas aproximadamente 11.000 viviendas para poder satisfacer la demanda[10].

El segundo dato se podría denominar de carácter geográfico. Al mercado de la vivienda concurre un elevado número de personas que quieren vivir en un mismo espacio. Sin embargo, este espacio es limitado y si atendemos a un plano de la ciudad de Barcelona y sus alrededores lo podemos ver claramente. Dentro de lo que es el propio término municipal de la ciudad condal el espacio disponible para edificar está reducido prácticamente a la nada. El crecimiento es imposible dado que todo el suelo urbano de la ciudad ya está consolidado, a excepción de pequeñas parcelas o manzanas que pudieran recalificarse[11]. Además, Barcelona se encuentra amurallada por una serie de elementos naturales; al lado este con el Mar Mediterráneo, al sur con la montaña de Montjuïc, al oeste con Collserola y al norte con otros núcleos poblacionales que ya han consumido también todo su espacio edificable. Si desviamos el foco de atención hacia esos municipios colindantes también podemos observar el mismo fenómeno, encontrándonos ante poblaciones que han construido dentro de su término municipal hasta tal punto que es muy frecuente que se confundan los límites de uno y otro. El resultado de esta situación es que el incremento del suelo urbanizable dentro de un radio de proximidad deseable para satisfacer la demanda existente es prácticamente imposible.

Este contexto post-crisis económica, caracterizado por unos precios igualmente altos de la vivienda, el poder adquisitivo de jóvenes y familias, así como el difícil acceso a la financiación, empujó a cada vez más personas a la opción del alquiler. Además, esta opción va más en consonancia con la inestabilidad laboral

[10] HUGUET, Carles, "Cataluña necesita 11000 viviendas más al año para cubrir la demanda", *El Economista*, 13 de febrero de 2023 Disponible en: https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12145831/02/23/Cataluna-necesita-11000-viviendas-mas-al-ano-para-cubrir-la-demanda.html (consultado el 26 de febrero de 2023)

[11] VARGAS, Roberto L., "España, el segundo país más grande de Europa no tiene suelo para construir viviendas. *La Razón*. 11 de diciembre de 2022. Disponible en: https://www.larazon.es/economia/20211211/gkgthvmhs5ho5jjzznky3blp5u.html (consultado a 26 de febrero de 2023)

que ha caracterizado al mercado desde el año 2008, puesto que, ante un futuro profesional inestable con un nivel salarial en absoluto garantizado, atarse a un préstamo hipotecario a tan largo plazo puede colocar al deudor en una posición de apuros económicos en algún momento. Por otra parte, el alquiler también ofrece una serie de ventajas con respecto a la adquisición en propiedad de una vivienda que pueden seducir especialmente al colectivo más joven.

Por un lado, el alquiler de la vivienda permite una mayor movilidad al no estar vinculado al inmueble con la misma intensidad que mediante un título de propiedad del bien al cual le está afecto un préstamo hipotecario. En el caso de que su ocupante sea trasladado dentro del trabajo o cambie de empleador, puede mudarse fácilmente y sin ningún tipo de cargas económicas o financieras. También en el caso de que las circunstancias personales del inquilino cambien podrá encontrar con mayor facilidad una vivienda que se adapte mejor a su nueva realidad personal. Por otro lado, el propietario de un inmueble se ve obligado a cargar con una serie de gastos comunitarios y fiscales que están vinculados a la propiedad, así como también la obligación de sufragar todos aquellos gastos que deban acometerse en el inmueble para su conservación, acometiendo obras que acostumbran a ser muy costosas.

De este modo, muchas personas se pueden ver seducidas por la opción del alquiler frente a la compra, dada la mayor flexibilidad y libertad que ofrece para el arrendatario. Un modelo de acceso a la vivienda más adaptado a la realidad del escenario que caracteriza el estilo de vida de gran parte de la población, especialmente de los sectores más jóvenes, desde el final de la crisis de 2008. Estas ventajas junto con el esfuerzo económico, que deben de hacer los ciudadanos que quieren adquirir la propiedad de una vivienda, inasumible en la mayoría de casos, ha llevado al mercado inmobiliario hacia un auge del alquiler que no está exento de polémica dado los elevadísimos precios que están alcanzando las rentas actualmente.

Motivada por el aumento de la demanda, nos encontramos ante una crecida imparable de los precios de los alquileres. Según un informe publicado a principios del mes de marzo de este último año por parte de la Secretaría de Vivienda de la

Generalitat (organismo dependiente del Departamento de Vivienda y Medio Ambiente), el precio medio de un alquiler en la ciudad de Barcelona ha llegado al Salario Mínimo Interprofesional (en adelante SMI). Mientras que el SMI actualmente se sitúa en los 1.080 euros brutos mensuales[12], el precio medio de un alquiler por vivienda en la capital se encuentra en los 1.077 euros[13]. Si comparamos el importe medio por renta de alquiler, extraído del último trimestre del año 2022, con esa misma cifra del período correspondiente del anterior año, nos encontramos con una subida del 4,8%. Dentro de la propia ciudad hay zonas que se encuentran más afectadas por esta subida, destacando los distritos de L'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts, en los que el precio medio del alquiler ha rebasado con creces al propio SMI. La situación en la provincia de Barcelona no es mucho más alentadora; si bien es cierto que la renta media por alquiler es más baja, sigue presentando valores muy elevados, situándose en el cuarto trimestre de 2022 en los 815 euros y manifestando una subida del 4,3% con respecto al mismo período del año anterior. Los precios de los alquileres en el resto de Cataluña son más asequibles, aunque en los últimos años también han presentado una subida notable, llegando a incrementar su valor en un 60% en tan sólo un lustro, desde el año 2015 hasta el año 2020 a nivel comunitario.

Para hacer frente a esta realidad se ha intentado desde diferentes instituciones poner remedio con medidas que no han acabado de paliar la situación. Por un lado, la administración autonómica, intentó poner freno a los alquileres con la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. El objetivo de esta ley, que estuvo en vigor durante un año y medio y que fue objeto de un recurso de inconstitucionalidad no tuvo los efectos esperados y deseados mientras fue de aplicación. Las medidas que incluía la mencionada ley pretendía controlar los

[12] Real Decreto 99/2023, de 14 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2023. Artículo 1. *Boletín Oficial del Estado, 39*, de 15 de febrero de 2023. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/rd/2023/02/14/99/con (consultado a 8 de marzo de 2023)

[13] BLANCHAR, Clara "1.077 euros al mes por un piso: el precio del alquiler en Barcelona alcanza el salario mínimo". *El País*. 7 de marzo de 2023. Disponible en: https://elpais.com/espana/catalunya/2023-03-07/1077-euros-al-mes-por-un-piso-el-precio-del-alquiler-en-barcelona-alcanza-el-salario-minimo.html (consultado el 8 de marzo de 2023)

precios de los alquileres de las viviendas[14]. No obstante, no se debía aplicar con carácter general a todo el territorio, únicamente sería de aplicación en aquellas zonas que, por el comportamiento del mercado, merecían ser catalogadas como "áreas tensionadas". La definición y delimitación de estas zonas se establecía de forma que, en aquellos municipios con una población superior a 20.000 habitantes, cuando éstos hubieran experimentado un aumento en el precio del alquiler de sus hogares y se hubieran visto obligados a hacer frente al mismo con un 30% de sus ingresos, pasarían a considerarse como áreas tensionadas[15].

Si nos fijamos en el estudio publicado por la universidad de ESADE titulado "Los Efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña", observamos que durante el periodo de vigencia de la Ley 11/2020 la reducción de los precios de los alquileres se dio únicamente en aquellos en los que el importe de la renta era más elevado y en un modesto 5%[16]. Mientras, las viviendas de precios más asequibles mostraron una clara tendencia a acercarse al máximo fijado por las disposiciones de la ley, encareciendo todavía más los alquileres más asequibles[17]. Agravando esta situación, el estudio muestra que durante ese período la oferta de alquiler cayó en torno a un 10%, afectando especialmente a las viviendas más caras[18]. El estudio advierte de que este tipo de políticas podrían traer consigo una subida de precios y que la oferta del alquiler, al verse limitada se trasladase a la venta, reduciendo aún más la oferta de arrendamiento de vivienda. A largo plazo podría reducir la construcción de inmuebles por la falta de rentabilidad, desplazar

[14] Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. Preámbulo. *Boletín Oficial del Estado, 258*, de 29 de septiembre de 2020. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/09/18/11 (consultado a 10 de marzo de 2023)

[15] Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. Artículo 2. *Boletín Oficial del Estado, 258*. op. cit.

[16] GARCÍA MONTALVO, José, MONRÁS, Joan, RAYA, Josep Maria, "Los efectos de la limitación de precios en los alquileres en Cataluña". *EsadeEcPol Insight, 44*. Febrero de 2023. (pág. 6). Disponible en: https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2023/02/Esade_ControlAlq.pdf (consultado a 10 de marzo de 2023)

[17] GARCÍA MONTALVO, José, MONRÁS, Joan, RAYA, Josep Maria, "Los efectos de la limitación de precios en los alquileres en Cataluña". op. cit., (pág. 15)

[18] GARCÍA MONTALVO, José, MONRÁS, Joan, RAYA, Josep Maria, "Los efectos de la limitación de precios en los alquileres en Cataluña". op. cit. (pág. 17)

la demanda hacia zonas limítrofes o cercanas, viéndose afectadas también por este aumento de demandantes y alterando por incremento el precio medio habitual de la vivienda en estos lugares, o bien, bajar la calidad media de los inmuebles que se ofertan, dado que aquellos que se encuentran en mejores condiciones no se pondrían en alquiler al considerar sus propietarios que no pueden conseguir su precio justo[19].

Desde el Gobierno, también se está intentando poner remedio a la complicada situación. El resultado todavía es incierto, dado que el proyecto de Ley de Vivienda que pretende presentar el Gobierno en estos momentos todavía se encuentra pendiente de aprobación. No obstante, podemos anticipar que el proyecto pretende lograr una política similar a la impulsada por la administración catalana y limite las subidas de los alquileres, así como una redefinición del concepto de "gran tenedor", para paliar la especulación existente en el mercado inmobiliario derivado de la presencia de grandes fondos de inversión[20]. Sus efectos deberán ser evaluados en el futuro, determinando su acierto o su fracaso.

A la escasa oferta da arrendamiento debe añadirse un fenómeno de reciente auge que abre una posibilidad más jugosa y rentable para muchos propietarios para la explotación económica de sus inmuebles, la creciente implantación de los conocidos como pisos turísticos en las localidades de mayor afluencia de visitantes, entre ellas, Barcelona. En las últimas décadas, la capital catalana se ha erigido como uno de los destinos más turísticos de Europa y del mundo, llegando a ser, a nivel nacional, la ciudad que más turistas recibe a lo largo del año. Para hospedar a los turistas, se ha puesto de moda alojarse en pisos turísticos. Se trata de viviendas que históricamente han sido el hogar de familias, pero que tras una ligera reconversión han pasado a ser el hospedaje para un gran número de turistas durante su estancia. El número de pisos destinados a esta nueva función llegó a su pico histórico en el año 2021, ofertándose la elevada cifra de 12.930 en portales y agencias

[19] GARCÍA MONTALVO, José / MONRÁS, Joan / RAYA, Josep Maria, "Los efectos de la limitación de precios en los alquileres en Cataluña". op. cit. (pág. 22-23).
[20] 121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Exposición de Motivos. *Boletín Oficial de las Cortes Generales, 89-1*, de 18 de febrero de 2022. Disponible en: https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-89-1.PDF (consultado a 12 de marzo de 2023)

vacacionales[21]. Esta nueva variante es más atractiva para los propietarios de viviendas en las zonas más céntricas de la ciudad (justamente las que más sufren la crisis de precios), que encuentran una mayor rentabilidad dedicándolos a la explotación turística que a alquileres convencionales. El resultado es una disminución aún mayor de la oferta de pisos en alquiler en los barrios más demandados.

En el presente marco socioeconómico las opciones para el acceso a la vivienda, ya hablemos de alquiler o de compraventa, se reducen. En aras de paliar la situación que se atravesaba en el contexto de post-crisis, el legislador catalán, desarrolló las figuras de la PT y la PC, que serán objeto de estudio del presente trabajo. El momento de redacción y tramitación de la esta novedosa legislación no es fruto de la casualidad; los datos indicaban ya en el primer trimestre del año de aprobación los primeros indicios que marcarían la consolidación de la recuperación del mercado inmobiliario con datos como los que ofrecía el índice de la caída del precio interanual de la vivienda a nivel estatal. Por otra parte, seis comunidades autónomas vieron los precios de la vivienda subir por primera vez desde antes de la crisis, encontrándose Cataluña entre ellas. Por otra parte, el estudio detallado realizado entonces sobre los distritos de Madrid y Barcelona marcaron la subida del alquiler en 6 distritos de 10 que tiene la capital catalana. En la ciudad condal, la que más subió en el año 2015 con respecto al año anterior fue el distrito Eixample[22]. No obstante, frente a este nuevo escenario que prometía una tendencia alcista del precio de la vivienda se encontraban unas entidades de crédito todavía muy reticentes a ofrecer facilidades para el acceso a la financiación.

[21] GUTIÉRREZ, Maite, "Barcelona, la ciudad que más pisos turísticos pierde", La Vanguardia, 14 de diciembre de 2021 https://www.lavanguardia.com/economia/20211214/7927661/barcelona-ciudad-mas-pisos-turisticos-pierde.html#:~:text=Barcelona%20es%20la%20ciudad%20de,del%20INE%20publicados%20este%20martes (consultado a 15 de marzo de 2023)

[22] FOTOCASA, "La vivienda en el primer trimestre de 2015". *Fotocasa Prensa*. 13 de abril de 2015. Disponible en: https://www.google.com/search?q=subida+alquiler+2015&rlz=1C1GCEA_enES1013ES1013&oq=subida+alquiler+2015&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIHCAEQIRigAdIBCDI4NThqMGo3qAIAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8 (consultado a 15 de marzo de 2023)

4.- OBJETIVOS DE LA LEY 19/2015

La ley catalana que va a ser objeto de estudio en los siguientes apartados del trabajo dota de contenido y de una regulación básica a dos figuras muy novedosas para el derecho de propiedad y el derecho civil catalán en su conjunto. Las dos figuras en cuestión son la PT y la PC, que se ubican en el Libro V del CCC. Tal y como indica su preámbulo, el principal objetivo de las mencionadas figuras es paliar la tensa situación que atraviesa el mercado inmobiliario de la vivienda.

Mediante la introducción de estas nuevas formas de propiedad y de acceder al dominio de una vivienda el legislador catalán responde al propósito de hallar una solución al problema referente al acceso de una vivienda en propiedad. Introduciendo las figuras de la PT y la PC se crean dos fórmulas que permiten flexibilizar las vías de adquisición tradicionalmente existentes (compraventa y alquiler), logrando un abaratamiento de las mismas. Sin embargo, se pretende mantener el respeto a la propia naturaleza jurídica del derecho de propiedad, confiriendo a los titulares de los derechos derivados de las nuevas formas de propiedad los mismos beneficios que si de propietarios tradicionales se trataran, eso sí, con una serie de límites[23].

El hecho de que se persiga la creación de unas nuevas formas de propiedad que permitan mejorar el acceso a la vivienda por parte de los colectivos sociales más necesitados deriva en que el principal objeto de los bienes que pueden ser susceptibles de la aplicación de la ley sean los bienes inmuebles. No obstante, también se pueden adquirir por estas modalidades determinados bienes muebles, aquellos que sean duraderos y no fungibles y puedan registrarse.

El propio preámbulo de la ley define la vivienda como una necesidad básica de la persona. Mediante esta actividad legislativa, el poder público autonómico catalán pretende perseguir la protección de un derecho y una necesidad básica para cualquier ciudadano. El legislador se arroga el deber que tienen los poderes públicos de responder a esta necesidad básica de los ciudadanos creando un mínimo de

[23] Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña. Preámbulo I. *Boletín Oficial del Estado, 215*, de 8 de septiembre de 2015. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2015/07/29/19 (consultado a 15 de marzo de 2023)

condiciones adecuadas, aprobando las normas que se requieran y que mejor se adapten a la realidad social y sus demandas para garantizar que toda la población tiene la posibilidad real y efectiva de acceder a una vivienda. Según se recoge en la propia Constitución Española (en adelante CE) en su art. 47 y en el Estatuto de Autonomía de Cataluña en su art. 26, así como también consta en normativa internacional, se reconoce el derecho a la vivienda como un derecho social básico para el desarrollo personal y la dignidad humana.

La necesidad de la introducción de esta legislación en nuestro Ordenamiento Jurídico (en adelante OJ) se justifica con el contexto económico que presenta la realidad social de nuestros días en esta materia. La ley, en su exposición de motivos hace especial hincapié en esta cuestión dando una serie de datos que ilustran la realidad actual. En nuestra comunidad autónoma aproximadamente el 80% del parque de viviendas existentes están adquiridos en propiedad. Para poder optar a este tipo de adquisición del dominio de un inmueble los demandantes deben desembolsar el pago del precio total que exija su ofertante. Como en la mayoría de casos nos encontramos ante cantidades que pueden rondar perfectamente los 200.000 euros (el precio medio del metro cuadrado en el segundo trimestre del año 2015 se situó en los 1.476 euros) y la mayoría de la población no dispone de una cantidad de ahorros o dinero líquido que pueda hacer frente a tan elevada cantidad, los consumidores se ven obligados a recurrir a la financiación externa. El recurso por excelencia de financiación en estos casos consiste en acudir a una entidad de crédito que les ofrezca un préstamo hipotecario sobre el bien inmueble que van a adquirir y les facilite el dinero necesario, corriendo el riesgo de caer en el sobreendeudamiento[24].

Por otra parte, el alquiler únicamente representaba en ese momento un 15% como forma de tenencia de una vivienda, debido a que las diferentes circunstancias e instituciones no han favorecido ni el alquiler privado ni el alquiler social (que únicamente representa un 1% del total) y el OJ no se ha sabido adaptar a las

[24] HABITACLIA, "Las ventajas de la propiedad compartida y la propiedad temporal". *Actualidad para profesionales.* 19 de diciembre de 2017. Disponible en: https://profesionales.habitaclia.com/las-ventajas-de-la-propiedad-compartida-y-la-propiedad-temporal/ (consultado a 28 de marzo de 2023)

necesidades de la sociedad en el presente momento. Según denuncia el propio preámbulo de la ley, únicamente han existido históricamente dos alternativas para acceder al dominio de un bien inmueble. Estos son la propiedad definitiva (como derecho real) y el alquiler (como derecho personal). Alega que las figuras jurídicas existentes hasta la fecha no han sido suficientes para dar con la solución al problema patológico que presenta el mercado de la vivienda en Cataluña y en el resto de España. Entre ellas destacan el censo, el usufructo o el derecho de superficie que, tratándose de alternativas que, ofreciendo diferentes características a las tradicionalmente conocidas del alquiler y la propiedad, no lograban erigirse como verdaderas alternativas que facilitaran el acceso a la tenencia por parte de aquellas personas con más dificultades de financiación[25].

Mediante la introducción de la PT y de la PC se pretende que entren en el marco legal civil unas alternativas que verdaderamente ofrezcan una mayor flexibilidad y se adapten mejor a las necesidades existentes en nuestra sociedad. Todo ello siendo necesario para que los demandantes puedan adquirir la propiedad de una vivienda con la estabilidad que la caracteriza para su pleno disfrute.

Por otra parte, se pretende que se dote a la Administración Pública de los instrumentos jurídicos necesarios y útiles para llevar a cabo las políticas de promoción de vivienda que pretenda acometer en pro de asegurar el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda digna que recoge la CE[26] y ratifica el propio Estatuto de Autonomía de Cataluña[27]. La propia ley determina los objetivos que se marca con la regulación de cada una de las figuras.

La institución de la PT establece que el plazo por el cual se pacte debe ser cierto y determinado, con un mínimo de diez años. Gracias a la fijación de este tope mínimo se dota al derecho derivado de la PT de un contenido patrimonial real y efectivo, marcando una relación jurídica entre las partes de una duración más

[25] Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña. Preámbulo I. *Boletín Oficial del Estado, 215*. op. cit.
[26] Constitución Española. Artículo 47. *Boletín Oficial del Estado, 311*, de 29 de diciembre de 1978. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con (consultado a 28 de marzo de 2023)
[27] Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. Artículo 26. *Boletín Oficial del Estado, 172*, de 20 de julio de 2006. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/lo/2006/07/19/6/con (consultado a 28 de marzo de 2023)

extensa. De este modo también se consigue que la institución no se confunda con los tradicionalmente conocidos arrendamientos urbanos. El legislador también ha fijado un plazo máximo determinado en 99 años. Mediante el establecimiento de un plazo máximo se persigue que el plazo sea lo suficientemente extenso como para satisfacer las necesidades que tienen los adquirientes, pero permitiendo una mayor flexibilidad en el mercado. Permite una adquisición limitada en el tiempo, desprendiéndose fácilmente de la misma y facilitando la movilidad que eventualmente les podrá ser requerida en el ámbito laboral o familiar. También en el caso de familias que estén interesadas en adquirir una segunda residencia, la PT puede serles de gran utilidad. Las residencias vacacionales suelen adquirirse por familias para hacer un uso estacional. Este tipo de tenencia permitiría facilitar la adquisición de una segunda residencia a un precio mucho más asumible, considerando que en la mayoría de casos sus compradores acaban desprendiéndose con el paso del tiempo de la misma[28].

Según el legislador civil catalán, la figura de la PC ofrecerá una alternativa a la financiación tradicionalmente existente. Partiendo de la adquisición de una cuota al inicio de la relación jurídica, el propietario material va adquiriendo de manera progresiva las cuotas restantes al propietario formal (a cambio de una contraprestación dineraria), ejercitando de este modo el propio derecho que define la figura en cuestión. La situación jurídica que se genera permite al propietario material que se encuentra en proceso de adquisición de la totalidad de las cuotas que conforman la propiedad actuar desde el momento inicial como legítimo propietario, monopolizando prácticamente la totalidad de las facultades y atribuciones que tiene como tal. Por lo tanto, podrá hacer el uso exclusivo y excluyente que caracteriza la figura de la propiedad como derecho real. También puede darse algún caso en el cual se ejercite el derecho que define esta institución de forma inversa. Esto se da cuando es el propietario material el que, en lugar de adquirir las cuotas de propiedad, se pretenda desprender de las que ya posee, recibiendo una contraprestación económica por parte del propietario formal. Esta

[28] Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña. Preámbulo II. *Boletín Oficial del Estado, 215,* op. cit.

relación permitiría obtener liquidez al propietario material del bien. Por último, esta figura puede ser también muy ventajosa para los deudores hipotecarios, al poder constituir una alternativa al lanzamiento de estos en los procesos de ejecución hipotecaria[29]. El resultado se lograría si en la constitución de una PC el deudor y el acreedor que están unidos por un préstamo hipotecario acuerdan que el primero de ellos siga ostentando la tenencia del bien como si se tratara de un propietario material en la medida de la cantidad que haya desembolsado, manteniendo el derecho a seguir adquiriendo de forma gradual las cuotas restantes de las que sería titular el acreedor. En resumen, la ventaja que puede resultar más atractiva y novedosa para los interesados en contraer una relación jurídica de este tipo es la posibilidad que se abre de financiación para el comprador del bien, es decir, el propietario material.

5.- LA PROPIEDAD TEMPORAL

Comenzando el análisis de la primera de estas figuras de derecho civil catalán que comúnmente se denominan tenencias intermedias, ofrezcamos una primera aproximación a la definición de la primera que será objeto de estudio.

En este nuevo tipo de propiedad, la titularidad de la misma se atribuye a un sujeto, que lo será durante un período de tiempo cierto y determinado[30]. El plazo por el cual esta parte de la relación ostente el estatus de propietario del bien deberá estar fijado de forma concreta y comprendido entre un mínimo de diez años y un máximo de 99. Al término del término acordado por las partes, la titularidad de la propiedad retornará al propietario original de forma gratuita.

A las partes que subscriben el mencionado contrato se las denomina titular sucesivo y propietario temporal. El primero de ellos es el propietario original del bien y al cual retornará el mismo cuando concluya el tiempo pactado con el

[29] Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña. Preámbulo II. *Boletín Oficial del Estado, 215*. op. cit.
[30] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-1. *Boletín Oficial del Estado, 148*. 22 de junio de 2006. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2006/05/10/5/con (consultado a 5 de enero de 2023)

propietario temporal. Éste último será el único y legítimo propietario de la cosa, con todas las facultades que se derivan del derecho de propiedad durante el tiempo pactado.

Tras esta breve introducción al concepto de la PT, analicemos en mayor profundidad cuáles son las características de su regulación y que derechos ha configurado el legislador mediante esta institución para ambas partes.

5.1.- Objeto y régimen jurídico

En primer lugar, debemos acotar qué bienes pueden ser objeto del derecho de PT. Si bien es cierto que cualquier bien susceptible de apropiación puede ser objeto de del derecho de propiedad, no todos pueden ser objetos del derecho de PT.

Para que un bien pueda ser título de propiedad se requiere que sea útil, que exista en cantidad limitada y que pueda ser susceptible de apropiación[31]. No es menos cierto que el derecho de propiedad puede ostentarse sobre objetos que no sean corporales, encontrándose dentro de los bienes incorporales que pueden ser adquiridos la propiedad industrial u otro tipo de patentes. En el derecho de PT los bienes que pueden ser objeto de este tipo de tenencia son más limitados. La regulación que establece el art. 547-2 del CCC determina que son objeto de PT los bienes inmuebles y los bienes muebles[32]. No obstante, especifica que únicamente podrán ser objeto los bienes muebles que reúnan ciertas características.

En lo concerniente a los bienes inmuebles que pueden ser objeto de PT, el art. 511-2 del CCC establece aquellos bienes que por su naturaleza o destino pueden ser considerados bienes inmuebles. Considerando que según lo establecido en el art. 547-1 todos los bienes inmuebles pueden ser considerados objeto de dicha tenencia, cualquiera se incluya en esa lista podrá ser susceptible de esta propiedad.

---

[31] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2017. Disponible en: https://biblioteca-tirant-com.are.uab.cat/cloudLibrary/ebook/info/9788491430537 (pág. 68) (consultado a 2 de abril de 2023)

[32] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

No obstante, el mayor interés recae sobre el suelo, las construcciones y las obras permanentes, dada la marcada intención de la norma de intentar solucionar el problema de la accesibilidad a la vivienda.

Por lo que respecta a los bienes muebles, siendo todos aquellos que la ley no califica expresamente como bienes inmuebles (según lo dispuesto en el art. 511-2 punto tercero), el art. 547-2 establece que únicamente podrán ser objeto aquellos que sean duraderos no fungibles y que puedan constar en un registro público[33]. La característica que hace que un bien sea duradero es que pueda ser utilizado varias veces a lo largo del tiempo sin consumirse rápidamente; que el bien sea no fungible significa, según lo establecido en el art. 337 del Código Civil (en adelante CC), que se encuentra determinado por su especie o individualización, sin poder ser substituido por otro aun siendo del mismo género[34]; y, finalmente, que el bien sea inscribible en un registro público eleva a la PT como derecho real posibilitando su constancia registral.

El derecho de propiedad plena tal y como es tradicionalmente entendida otorga a su titular un poder completo sobre el bien sobre el que recae. Puede disponer de él con la única limitación de la subordinación al interés general al cual está sometida toda la propiedad y riqueza del Estado. El titular puede ejercitar todas las facultades de uso, disfrute y disposición sobre el mismo sin ningún tipo de límite y pudiendo hacer un uso exclusivo y excluyente del bien.

En contraposición a una propiedad plena como es tradicionalmente entendida, se encuentra la copropiedad. Esta situación se da cuando la titularidad de la propiedad se distribuye entre dos o más partes, de forma que la plenitud de derechos que confiere habitualmente un título de propiedad se ve mucho más limitada. En estos casos se lleva a cabo un reparto sobre las facultades que componen este extenso derecho, de forma que los titulares que concurren en el mismo tiempo dispongan de diferentes derechos de uso y disfrute sobre el bien, o aquellas

[33] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-2. *Boletín Oficial del Estado, 148.* op. cit.
[34] Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Artículo 337. *Gaceta de Madrid, 206*, de 25 de julio de 1889. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con (consultado 20 de marzo de 2023)

facultades que ejerciten únicamente puedan ser ejecutadas en relación a la proporción de que disponga cada titular.

Sin embargo, a diferencia de lo explicado anteriormente, el legislador catalán no configura la PT como un supuesto de propiedad en el cual concurren al mismo tiempo dos titularidades distintas. Este es un rasgo que diferencia a esta institución de la otra que introdujo la misma Ley 19/2015. De este modo, las facultades de dominio sobre el bien no se ejercitarán al mismo tiempo por ambos propietarios al no coincidir en el tiempo la titularidad de la propiedad. Cuando el titular sucesivo pierde la titularidad de la propiedad pierde con ella todos los derechos que se derivan y pasan a ser ejercitados únicamente por el propietario temporal. De la misma forma que cuando el primero de ellos vuelve a adquirir el derecho, el segundo lo pierde[35].

El propietario temporal tiene un poder completo, directo e inmediato sobre el bien. No precisa de ninguna intervención o supervisión de otro titular para ejercitar cualquier derecho que corresponda a los que tradicionalmente se asocia el derecho de propiedad plena. Esto se debe a que durante el plazo de tiempo que marque este negocio jurídico, únicamente existe un propietario.

5.2.- Nacimiento e inscripción

La PT se puede constituir, según lo que establece el art. 547-4 en su apartado segundo, por medio de un contrato inter vivos que puede celebrarse a título oneroso o gratuito, o por medio de un negocio jurídico mortis causa, es decir, que un sujeto se convierta en titular de un título de PT por ser el causahabiente de una persona en posesión de este título en el momento de su deceso[36].

En caso de que se constituya por medio de un título oneroso, el precio que se pacte entre las partes debe ser abonado por parte del propietario temporal en la cantidad, forma y tiempo que se acuerde con el propietario sucesivo. Las partes

[35] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. Op. cit. (pág. 69)

[36] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-4.2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

pueden convenir que el desembolso de la cantidad se lleve a cabo de una sola vez mediante un solo pago o se realice a plazos.

En lo concerniente a la estipulación del plazo, es obligatorio que en el momento de celebrarse el contrato se fije de forma cierta y concreta el período de duración que va a tener el mismo. De este modo, desde el inicio del pacto, ambos propietarios saben por cuánto tiempo van a ser titulares del derecho de propiedad sobre el bien (en caso del propietario temporal) o desposeídos de dicha posición (en el caso del propietario sucesivo).

La legislación marca unos plazos mínimos y máximos para la vigencia de una relación de PT. En el art. 547-4, en su punto tercero, se especifica que para los bienes inmuebles el plazo mínimo por el que se pacte no podrá ser inferior en ningún caso a diez años, dotando así al derecho de propiedad de una estabilidad y entidad suficientes como para lograr los efectos perseguidos y diferenciarse de los arrendamientos urbanos. En el caso de los bienes muebles el plazo mínimo se sitúa en un año. Por otra parte, la PT no puede superar un plazo establecido de noventa y nueve años, siendo ésta la duración máxima por la que un propietario temporal podrá ostentar la tenencia en propiedad del bien[37]. Este plazo abarca un espacio de tiempo que es lo suficientemente amplio para poder dar respuesta a las demandas de las partes.

En el momento de celebración del contrato las partes pueden pactar otro tipo de condiciones más específicas. Entre ellas, el art. 547-5 incluye las siguientes:

a) Las condiciones de la periodicidad del pago cuando se acuerde que el mismo se realizará mediante el desembolso de cuotas sucesivas[38]. En las cláusulas constará cada cuanto deberán realizarse los pagos y cuál será la cuantía.

b) Que el propietario temporal pueda disponer de la facultad de prorrogar su derecho de propiedad[39]. Cabe reseñar que en ningún caso un mismo propietario

[37] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-4.3. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[38] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-5.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op cit.
[39] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-5.b) *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

podrá ostentar la tenencia por un período superior al plazo máximo legalmente establecido, de forma que el tiempo por el que se pacten las prórrogas deberá sumarse siempre al período inicial para su cómputo total.

c) Se puede pactar que exista un derecho de adquisición preferente en favor del propietario temporal para aquellos casos en los que el propietario sucesivo esté dispuesto a transmitir su título de propiedad sobre el bien a un tercero onerosamente, siempre que éste se lo conceda[40]. En contraposición, también puede pactarse un derecho de adquisición preferente en favor del propietario sucesivo en caso de que el propietario temporal quisiera enajenar el bien de forma onerosa.

d) Las partes pueden acordar constituir un derecho de opción de compra de la titularidad sucesiva en favor del propietario temporal[41]. De este modo, dicho titular podría adquirir en un plazo concretado por las partes la plena propiedad sobre el bien, sin límite de duración.

e) Que el propietario sucesivo abone al propietario temporal los gastos que se generen de las obras necesarias de reparación, conservación o rehabilitación para asegurar el correcto y adecuado estado del bien[42]

Como norma general, no es necesario que se cumpla con ningún requisito concreto a nivel formal para que el contrato celebrado sea válido y nazca al OJ y pueda surtir efecto. Sin embargo, es muy frecuente que para lograr una mayor seguridad jurídica que proteja los intereses de ambas partes se formalice el contrato mediante escritura pública. De forma habitual el título de adquisición se inscribe en el Registro de la Propiedad (para el caso de los bienes inmuebles) y en el Registro de Bienes Muebles (para el caso de los bienes muebles). Esta opción conviene a todas las partes dado que grava el dominio del propietario temporal por el espacio de tiempo que establezca el plazo acordado y la tenencia sucesiva a partir de

[40] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-5.c). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[41] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-5.d). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[42] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-5.e). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

entonces del propietario sucesivo de forma pública y con efectos erga omnes, frente a terceros de buena fe[43].

5.3.- Facultades del propietario temporal

Las facultades del propietario temporal se encuentran introducidas por el art. 547-6 del CCC, en el que se demuestra la condición plena de propietario mientras dure la relación jurídica que establece la PT. El propietario temporal dispone de todas las facultades caracterizan el derecho de propiedad, encontrando la única limitación en la duración establecida en relación jurídica.

En el punto primero del citado artículo se dispone que el propietario temporal tendrá todas las facultades que caracterizan al derecho de propiedad sin encontrar más limitación que su duración limitada al existir un titular sucesivo, con sus propios derechos con respecto a la titularidad futura de la propiedad del bien[44]. En este punto vemos claro lo que ya se viene anunciado en repetidas ocasiones a lo largo de este estudio, recalcando que el propietario temporal no encontrará ninguna limitación en el ejercicio de sus derechos como tenedor pleno del bien.

En el punto segundo de dicho artículo se especifica que la PT, en tanto que constituye una propiedad plena por parte de su titular temporal, podrá ser enajenada, hipotecada y sometida a cualquier tipo de gravamen[45]. De nuevo, no encontramos ningún límite en el ejercicio de estas facultades a excepción del derivado del que establece el plazo fijado por las partes. Con respecto al libre ejercicio de estos derechos, el legislador especifica que el propietario temporal no tendrá la obligación de solicitar la aprobación por parte del titular sucesivo o requerir su intermediación o intervención para llevar a cabo las diferentes actuaciones y transmisiones de la titularidad de su bien o de algún derecho de posesión sobre el mismo. Todo ello sin perjuicio de que éste pueda ser notificado de los cambios en

[43] NÚÑEZ ZORRILLA, Mª Carmen. "La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña". *Actualidad Civil, 12*. Diciembre de 2015 (págs. 32-33)
[44] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-6.1. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[45] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-6.2. *Boletín Oficial del Estado, 14.* op. cit.

la titularidad o en la afectación del bien a hipotecas o gravámenes que contraiga el propietario temporal.

En el tercer punto del artículo encontramos una remisión a la legislación en materia de propiedad horizontal. En este apartado tercero se establece que, si el bien que es objeto de PT se trata de un bien inmueble en régimen de Propiedad Horizontal (en adelante PH), al propietario temporal le corresponderá el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este régimen jurídico[46]. La aplicación de las normas referentes a la PH conllevará que el propietario temporal sea considerado el propietario útil de la finca y disponga del derecho de uso y disfrute en exclusiva, ostentando el derecho de asistir a las Juntas de Propietarios y el derecho al voto en las mismas[47]. Por otra parte, asume las obligaciones que se derivan del art. 547-6, haciéndose cargo de los gastos que se puedan originar, ya sean ordinarios o extraordinarios. No obstante, se exceptúa la sumisión a estas obligaciones en caso de que exista un acuerdo expreso entre el titular sucesivo y el temporal que reparta los gastos o los atribuya a una de las partes en exclusivo.

Por último, en virtud de lo que dispone el punto cuarto del art. 547-6 al propietario temporal se le concede la facultad de transmitir otra PT de menor duración a favor de una o más personas, ya sea de forma simultánea o sucesiva[48]. De este modo se podría generar una relación de PT dentro de la ya existente, generándose subpropiedades temporales. En ese caso, el propietario temporal podría celebrar un contrato de este tipo con una duración en el tiempo que fuera inferior al tiempo que le resta de ostentar la propiedad sobre el bien. El tercero se subrogará en los mismos derechos y obligaciones que ostentaba el propietario temporal y éste dejará de serlo durante el plazo de tiempo que dure esta subpropiedad temporal.

[46] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-6.3. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[47] Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Artículo 15.1. *Boletín Oficial del Estado, 176*, de 23 de julio de 1960. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con (consultado a 28 de marzo de 2023)
[48] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-6.4. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

5.4. Facultades del titular sucesivo

Las facultades del titular sucesivo se recogen en el Art. 547-7 del CCC, entre ellas se encuentran las facultades inherentes al derecho de propiedad y que caracterizan a cualquier propietario de un bien, teniendo en cuenta las peculiaridades propias de su título. Por otra parte, también se incluyen una serie de disposiciones referentes a los derechos que puede hacer valer frente al propietario temporal, regulando de esta manera la relación que se establece entre ambos mientras dure esta situación jurídica.

En primer lugar, en el punto primero del presente apartado se recogen las principales facultades dominicales que caracterizan cualquier derecho de propiedad. Según dispone este precepto, el titular sucesivo tiene la potestad de enajenar el bien, hipotecarlo y someter su derecho a cualquier tipo de gravamen, así como disponer de él mortis causa[49]. Este catálogo de derechos confiere a dicho titular la posibilidad de disponer de su derecho principal para transmitirlo ya sea por un negocio inter vivos o bien mortis causa, partiendo de la premisa que, si bien en el momento de celebrar la operación de transmisión de la titularidad o de gravamen no ostenta su propiedad plena o absoluta, con el paso del tiempo ésta retornará a él y gozará de la misma.

En segundo lugar, el art. citado dispone que aquellos actos y contratos que no sean consentidos por el titular sucesivo y que excedan la duración por la cual está pactada la PT, no le perjudicarán[50]. En este punto cabe recordar que el propietario temporal no tenía la obligación de solicitar la aprobación del titular sucesivo para llevar a cabo transmisiones de su titularidad o gravámenes sobre el bien. Se considera que su disposición es plena y que el título de propiedad que ostenta es absoluto durante el período de tiempo que dure la relación jurídica, motivo por el cual la PT no constituye un supuesto de PC en la cual concurren diferentes titularidades. No obstante, esta plena disposición con goce de absoluta libertad para ejercitarla no es indefinida en el tiempo, atendiendo al carácter de limitación

[49] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-7.1. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[50] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-7.2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

temporal que caracteriza a esta institución. En consecuencia, el propietario temporal únicamente puede disponer de su bien durante el tiempo que se haya pactado con el titular sucesivo. Todos los pactos a los que llegue que excedan el tiempo pactado no pueden perjudicar al titular sucesivo[51], quedando protegido de cualquier gravamen, hipoteca o transmisión de la tenencia que, acometida por el propietario temporal, pretenda extenderse en el tiempo afectando al momento en el que la titularidad retorna al propietario sucesivo u original.

Por último, se le reconoce al titular sucesivo la posibilidad de exigir al propietario temporal que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción que requiera el bien objeto en caso de que se deteriorara en un 50% o más, imputándose culpa o dolo al propietario temporal. Para determinar si los daños alcanzan el valor mínimo que establece el artículo se parte de la base del valor del bien en el momento en que se produce el hecho que ocasiona el deterioro[52]. Partiendo de este valor se procede al cálculo para resolver si procede la exigibilidad de los daños sufridos en el bien. Para la acción de reclamación por la reparación del daño sufrido en la cosa inmueble o mueble (siempre que medie dolo o culpa del propietario temporal) no se requiere la intervención judicial para determinar si corresponde exigir los gastos de reparación necesarios al propietario. Por este motivo se establece el criterio objetivo del 50% del valor. Mediante el otorgamiento de esta facultad al titular sucesivo el legislador se asegura de que el propietario temporal guardará el bien con un mínimo de diligencia y cuando retorne a su titular original éste la podrá recibir en un estado adecuado y correcto[53]. En el caso concreto de que el objeto se trate de un bien inmueble cobrará especial relevancia esta disposición, ya que garantizará que el propietario temporal mantiene la vivienda en las condiciones óptimas de habitabilidad para su uso, por lo que no es de extrañar

[51] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 144)

[52] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-7.3.. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

[53] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 145)

que el legislador haya incluido expresamente esta norma si nos remitimos al principal objetivo que persigue la Ley 19/2015.

5.5.- Extinción

Las causas específicas de extinción de un contrato de PT se contemplan en el art. 547-9 del CCC. Más allá de las dispuestas expresamente en el artículo citado, pueden ser todas aquellas causas generales de extinción de la propiedad. A continuación, analizaremos las diferentes causas que establece la norma concreta en materia de PT.

En primer lugar, por vencimiento del plazo[54]. Por la propia naturaleza de esta figura jurídica, sabemos que nos encontramos ante un derecho de propiedad que encuentra su única limitación en el espacio temporal, de forma que desde el inicio de la relación se conoce en qué momento la titularidad del bien dejará de ser ostentada por un propietario y retornará a su titular anterior. En consecuencia, el motivo de extinción de la PT más frecuente será el propio transcurso del plazo por el cual ésta se hubiera pactado, dando fin a la titularidad por parte del propietario temporal.

En segundo lugar, también es posible la extinción de la PT por el deterioro del bien en un 50% o más de su valor siempre que los daños producidos sean imputables a la culpa o dolo del propietario temporal y que éste, siendo requerido por el titular sucesivo, no se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción, tal y como dispone el apartado b)[55]. Cabe recordar que entre las facultades del titular sucesivo se encontraba la de reclamar los gastos de reparación que se vea obligado a acometer en el bien cuando éste sufra un daño o deterioro que sea cuantificable en un mínimo de un 50% de su valor cuando éste sea por causa de una conducta negligente del propietario temporal. En la misma línea de preservar el correcto estado del objeto y su adecuación al uso para el que está destinado, el legislador confiere a su titular sucesivo, el tenedor original de la propiedad y a quien le deberá retornar, la facultad de resolver de forma anticipada el contrato de PT, pudiendo

[54] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-9.1.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[55] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-9.1.b). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

exigirle una indemnización por los daños que sufra el objeto[56]. La posibilidad que tiene el titular sucesivo de poder reclamar dicha compensación económica por los motivos mencionados, a parte de la facultad de dar por finalizada la relación, encuentra su fundamento legal en lo dispuesto en los arts. 1101 y 1911 del CC, referentes a la responsabilidad extracontractual.

Por último, según se establece en el punto segundo del presente artículo, en caso de que el propietario temporal abandone o renuncie a la posesión del bien, aquellos derechos reales o gravámenes que soporte y que hayan sido contraídos durante el plazo de la PT subsistirán y surtirán efecto hasta el tiempo que éstos hubieran sido pactados; con el único límite del plazo marcado para la existencia de la PT[57]. De esta manera se blindan los intereses de los terceros poseedores de dichos derechos. Esta norma cumple con lo dispuesto en el art. 532-4.2 del CCC, referente a la renuncia a derechos reales, que establece que la renuncia hecha en fraude de acreedores de los renunciantes o en perjuicio de los derechos de terceros será ineficaz[58].

A parte de las causas de extinción del contrato que ya se han especificado que aparecen contempladas expresamente, esta relación se podría extinguir por alguna de las causas que contempla la legislación civil catalana como causas generales de extinción de la propiedad[59]. Dichas causas se encuentran reguladas el art. 532-1, pudiendo extinguirse un derecho real por la pérdida del bien, la consolidación o la renuncia de su titular[60].

En el art. 547-10 se especifican los efectos que tendrá la extinción. Cuando la PT se extingue, el titular sucesivo recupera la titularidad sobre el bien de manera

[56] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 166-169)
[57] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-9.1.c). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[58] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 532-4.2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[59] NÚÑEZ ZORRILLA, Mª Carmen (2015, diciembre). "La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña". op. cit. (págs. 34-35)
[60] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 532-1. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

automática e inmediata. De este modo, cuando vence el plazo por el que se haya establecido esta relación jurídica el titular sucesivo vuelve a gozar de todas las facultades dominicales que confiere el derecho de propiedad en su plenitud. En el caso de que el propietario temporal no acceda voluntariamente en los términos pactados a devolver el bien a su legítimo propietario constituirá pretexto suficiente para que el titular sucesivo tenga derecho a ejercitar las acciones correspondientes para reclamarlo[61], entre ellas la acción reivindicatoria. Según lo dispuesto en el punto segundo, el propietario temporal deberá responder ante el titular sucesivo por todos los daños que se le causen al bien mediando su culpa o dolo[62]. Además, atendiendo a lo establecido en el tercer punto, las mejoras que hayan sido ejecutadas en el bien y que tengan vocación de permanencia, así como los frutos que pudiera dar una vez transcurrido el plazo, pertenecerán al titular sucesivo, beneficiándose del rédito que pudiera obtener de los mismos. Por último, el artículo establece la obligación de realizar un inventario en el momento de la finalización de la PT[63].

6.- LA PROPIEDAD COMPARTIDA

En los siguientes apartados analizaremos la regulación de la PC. A continuación, ofreceremos una definición introductoria para aproximar al lector el concepto de PC.

Cabe destacar que, a diferencia de la institución de la PT, esta sí que se trata de un supuesto de co-propiedad. Es decir, durante el tiempo que dure la relación de PC concurrirán dos propietarios sobre el mismo bien, compartiendo la titularidad del objeto y, en consecuencia, produciéndose un repartimiento de los derechos y facultades que se derivan del derecho matriz de la propiedad.

En el caso de la PC concurren dos propietarios al mismo tiempo, uno de ellos el conocido como propietario material y otro como propietario formal. Mientras

[61] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-10.1. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[62] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-10.2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[63] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 547-10.3. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

dure la relación, el titular que ostentará la propiedad a efectos prácticos, gozando de todos los derechos posesorios y de use y disfrute exclusivo del bien será el propietario material. El propietario formal se irá desprendiendo de las cuotas de propiedad, que en un inicio le correspondían por completo, en favor del nuevo poseedor, que en los términos y condiciones acordados las irá adquiriendo a cambio de una contraprestación económica.

El contrato se configura en un inicio como una compraventa compartida en la que el propietario material accede a las facultades propias de un poseedor y a una cuota inicial de la propiedad. A medida que vaya avanzando el tiempo y el nuevo tenedor vaya desembolsando las cantidades acordadas al propietario formal en el tiempo y forma convenidos irá adquiriendo los nuevos porcentajes de propiedad que corresponda. El objetivo es que al final de la relación el propietario material pueda convertirse en el pleno propietario del bien y en su único titular.

6.1.- Objeto y régimen jurídico

Del mismo modo que sucedía en la institución de la PT, la PC puede establecerse sobre cualquier tipo de bienes inmuebles y sobre aquellos bienes muebles que reúnan ciertas características. Dados los objetivos que el legislador se marca en la Ley 19/2015, los bienes inmuebles, especialmente aquellos dedicados a vivienda, serán los de mayor interés para la aplicación de esta figura jurídica.

En el punto primero del art. 556-2 del CCC se establece que pueden ser objeto de PC los bienes inmuebles y determinados bienes muebles[64]. Sin entrar en mayores explicaciones que ya hayan sido desarrolladas con anterioridad en este mismo trabajo, cabe recordar que serán considerados bienes inmuebles todos aquellos que se recojan explícitamente en el art. 511-2 del CCC. Para esta figura concreta se prestará especial atención a aquellos incluidos en el apartado a) de su punto segundo, siendo el suelo, los edificios y las construcciones permanentes[65], teniendo

[64] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[65] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 511-2.2.a) *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

en cuenta el interés en que la PC se aplique sobre todo en los contratos de compraventa de viviendas, a efectos de facilitar su accesibilidad.

Por lo que respecta a los bienes muebles, éstos habrán de reunir las mismas características que reunían los bienes muebles susceptibles de ser objeto de PT[66]. Habrán de ser duraderos, no fungibles, así como que quepa la posibilidad de que cuya titularidad sea inscrita en registro público (ya sea en el Registro de la Propiedad o en el Registro de la Propiedad de Bienes Muebles). De nuevo, al encontrarnos ante una figura que pretende regular una forma de tenencia para bienes que sean poseídos con una vocación de permanencia en el tiempo, éstos deben ser bienes que perduran el tiempo y no perecen, por lo menos rápidamente y obviando el deterioro que sufre cualquier objeto corporal por el paso del tiempo.

Por otra parte, el segundo punto del art. 556-2 CCC dispone que podrá constituirse una PC sobre un bien que se encuentre en régimen de PT. Tal y como indica la norma, una propiedad que un inicio se constituyera en régimen de PT podría convertirse en una PC si al propietario que ostenta la titularidad con límite de temporalidad le interesara cambiar su situación con la finalidad de poder adquirir la propiedad a perpetuidad. Podría pactar con el titular sucesivo partir de una cuota de propiedad inicial e ir adquiriendo el resto de cuotas a cambio de la correspondiente contraprestación económica. De este modo se logra dotar a estas figuras de una mayor flexibilidad en aras de facilitar el acceso a la vivienda. Mediante este cambio en el régimen jurídico que se produce de forma directa y sin necesidad de recurrir a estadios intermedios, se agiliza mucho más que aquellas personas que quieren adquirir una vivienda en propiedad sin límite de tiempo, partiendo de una situación de PT, puedan acceder directamente a las ventajas que ofrece la PC.

Por lo que respecta al régimen jurídico, debemos atender a las disposiciones del art. 556-3. En dicho artículo se determina que, con carácter supletorio, en aquellas cuestiones que no estén expresamente previstas en la regulación que introduce la Ley 19/2015 sobre la PC se regirán por las normas del régimen de la

[66] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-2.2. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

comunidad ordinaria indivisa[67], regulada en los arts. 552-1 y siguientes. La aplicación de estas normas se justifica, en la medida en que la PC constituye una situación de propiedad en comunidad, al existir dos titulares sobre un mismo bien de forma simultánea[68].

No obstante, es importante destacar que existen características esenciales que diferencian a la institución de PC del régimen de propiedad en comunidad. En primer lugar, en un régimen de comunidad indivisa se da una restricción del uso y disfrute de los derechos propios que emanan de la propiedad, al considerarse a todos los propietarios en la misma posición. En este punto se diferencia de la PC dado que ésta no limita estos derechos sobre el bien que tiene el propietario material, pudiendo ejercitar todas las facultades dominicales. Por otra parte, cada copropietario de la presente institución puede realizar cualquier acto de disposición sobre la cuota de propiedad de que disponga de forma libre. Por último, en lo concerniente a los gastos, en la comunidad indivisa éstos se imputan de forma proporcional a la cuota de cada propietario, diferenciándose de la PC, en la que la asunción de los gastos que requiera el bien se regirán por las disposiciones referentes al uso y disfrute, corriendo a cargo del propietario material.

6.2.- Nacimiento y constitución

Del mismo modo que sucedía en la PT, la PC puede constituirse por medio de un negocio inter vivos o bien mortis causa[69]. Por otra parte, el nacimiento de esta relación jurídica podrá ser tanto oneroso como gratuito.

En el caso de que la PC se constituya por medio de un negocio inter vivos nos encontraremos ante un contrato en el cual se declara la existencia de esta nueva situación de cotitularidad, así como otras disposiciones que serán detalladas en el

[67] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-3. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[68] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 213)
[69] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-4.1. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

presente apartado, e implicará una tradición posesoria del bien[70], a efectos de que el nuevo propietario material pueda comenzar a ejercitar sus derechos como tal, haciendo uso y disfrute del mismo. La titularidad que ostenten ambos propietarios podrá transmitirse mortis causas a los herederos de cada parte. En estos casos los causahabientes se subrogarán en la posición de sus antecesores en los mismos términos y condiciones que fueran pactados. De este modo, los herederos del propietario material se atribuirán los derechos de uso y disfrute del bien, así como la cuota de propiedad que ya hubiera sido adquirida, y los legatarios del propietario formal se encontrarán en disposición de la cuota de propiedad que aún le correspondiera.

A continuación, analizaremos el contenido que debe incluir el contrato que celebren las partes y que da inicio a la relación jurídica que define la PC, siguiendo las exigencias de carácter imperativo establecidas en el art. 556-4.2 del CCC.

En el título de constitución debe contener la cuota que adquiere de forma inicial el propietario material al propietario formal[71]. Es decir, el porcentaje sobre la totalidad de la propiedad de la cual va a poder disponer desde el momento de inicio de la nueva situación. El CCC no exige a las partes el cumplimiento de un criterio cuantitativo con respeto a la cuota que debe adquirir el nuevo propietario, sin fijar ni un límite ni un máximo, dejándolo a la autonomía de la voluntad de las partes. No obstante, para que pueda darse la situación de copropiedad que define la PC, el porcentaje adquirido por el propietario material deberá ser superior al 0% e inferior al 100%. En el primero de los casos la cuota de propiedad sencillamente no existiría, por lo que no se podría considerar propietario a la parte adquirente y, por el contrario, si adquiriera la totalidad de la titularidad no nos encontraríamos ante una PC, existiendo un único propietario del bien[72].

---

[70] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 219)

[71] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-4.2.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

[72] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (págs. 220-221)

La forma en la que se regirá el tracto sucesivo entre las partes en la relación jurídica viene establecida por el art. 556-2.2 del CCC, en el que se dispone cómo se ejercitará el derecho de adquisición gradual y los requisitos y condiciones de su ejercicio[73]. No obstante, se respeta en gran medida la autonomía de la voluntad de las partes, sin establecer ningún requisito previo, únicamente la obligación de que consten en el contrato las condiciones en las que el propietario material ejercitará su derecho de adquisición gradual. Según lo que establece dicho precepto, en caso de que no exista pacto expreso entre las partes determinando la cuota que adquirirán periódicamente, se aplicará lo dispuesto en la presente norma y no podrán ser inferiores a un 10% del total de la propiedad. La Ley 19/2015, pese a que no lo especifique, permite que en la relación se dé la situación inversa y sea el propietario material la parte que se deprenda de cuotas de la propiedad, en caso de que necesite liquidez, y éstas deban de ser obligatoriamente adquiridas por el propietario formal[74].

Esta nueva institución de copropiedad confiere al propietario material el ejercicio en exclusiva de las facultades dominicales más básicas inherentes al derecho de propiedad: su uso y su disfrute. Por verse privado de las mismas, el propietario formal puede obtener una compensación económica. Sin embargo, según lo dispuesto en el presente art., esta compensación únicamente podrá darse en el caso de que así lo convengan las partes en la constitución de la PC. En ese caso, debe constar en el contrato la existencia de una contraprestación dineraria para el ejercicio en exclusiva de las facultades dominicales atribuidas sobre el bien[75], en favor del propietario formal por verse privado del uso y disfrute del bien, tal y como sucedería en una situación de propiedad en régimen de comunidad ordinaria.

Por último, según lo dispuesto en el punto tercero del 556-4, las partes tienen libertad para fijar la duración de la relación jurídica que se establece por medio de

[73] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-4.2.b). *Boletín Oficial del Estado, 148*. (op. cit.)
[74] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 223)
[75] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-4.2.c). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

la PC, No obstante, deberán respetar el límite que fija la propia norma, no pudiendo superar los 99 años. Para aquellos casos en los que las partes no acuerden un plazo concreto, se aplicará lo dispuesto con carácter general en este artículo y se establecerá con una duración de treinta años[76].

6.3.- Facultades del propietario material

Las facultades que se le atribuyen al propietario material sobre el bien objeto de la PC se regulan en el art. 556-6 del CCC. A continuación, analizaremos los diferentes derechos y actos de disposición que se le atribuyen a esta parte según lo dispuesto en el presente artículo.

Se reconoce el derecho a poseer y usar el bien, así como el disfrute del mismo, que podrá ejercitarse de forma plena y exclusiva sin comprometer su subsistencia[77]. En lo referente a la posesión, uso y disfrute el legislador atribuye al propietario material plenas facultades para ejercitar dichos derechos, en lo que se diferenciará notablemente del derecho que le es conferido de disposición de la titularidad, que únicamente podrá hacerlo sobre la cuota de la cual sea propietario[78]. El hecho de que la regulación que establece el presente artículo no imponga límites a la libertad del propietario material significa que podrá obrar con total libertad, sin necesidad de requerir la supervisión o aprobación del propietario formal. En consecuencia, podrá arrendar el bien o incluso transformarlo para determinar su destino y utilidad. El único límite que establece el 556-2 como norma general es que el propietario material no comprometa la subsistencia del bien[79]. Como consecuencia, se le exigirá al propietario material que tenga la diligencia debida para conservar el bien. Para el único acto de disposición para el que requerirá el consentimiento del

[76] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-4.3. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[77] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-6.1.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[78] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 246)
[79] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 247)

propietario formal, según lo establecido en el punto segundo de dicho artículo, será para la división del bien, acordando con éste la distribución de los bienes resultantes.

El propietario material podrá enajenar, hipotecar o someter a cualquier tipo de gravamen su cuota, así como disponer de la misma, comunicándolo al propietario formal[80]. Es importante recalcar el hecho de que el propio artículo establezca este deber como una mera comunicación. Como hemos explicado anteriormente, el propietario material se encuentra en plena disposición de la cuota de propiedad que ya haya sido adquirida y, en consecuencia, tiene plenas facultades sobre la misma. Esto implica que pueda obrar con total libertad para llevar a cabo los actos que estime convenientes, sin necesidad de someterlos a aprobación o supervisión del propietario formal. Por este motivo, la obligación a la que hace referencia este punto se limita a la comunicación de estos actos de disposición al otro cotitular. Por último, se establece la posibilidad de disponer de la cuota de propiedad por causa de muerte, dando lugar a la eventual transmisión mortis causa de la titularidad.

Se establece el derecho a adquirir más cuota de propiedad de forma gradual, según establezca el título de constitución[81]. Este derecho forma parte del contenido básico que caracteriza a la PC, por lo que se trata de una atribución ex lege e irrenunciable al propietario material[82]. Este derecho concreto blinda la pretensión del propietario material de, en el largo plazo, se haga con el control total de la propiedad y adquiera la cuota íntegra del bien. Precisamente el objetivo de esta figura es que una persona pueda acceder a la propiedad de un bien (generalmente costoso) ofreciéndole una forma que sea económica o financieramente más viable y asumible. Por lo tanto, la regulación de la PC debe proteger expresamente la vía necesaria para que esta adquisición total se pueda llevar a cabo.

---

[80] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-6.1.b). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[81] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-6.1.c). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[82] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 252)

El art. 556-7 establece las obligaciones que necesariamente ha de asumir el propietario material.

De una parte, satisfacer mediante la contraprestación económica acordada el precio de adquisición de las cuotas de propiedad al propietario formal[83]. No obstante, esto únicamente se dará en aquellos casos en los que la PC haya sido celebrada a título oneroso, no procediendo para aquellos casos a título gratuito.

De otra parte, abonar las cantidades correspondientes a la eventual contraprestación que se pacte entre las partes como compensación económica en favor del propietario formal por la privación de los derechos posesorios del bien del que es cotitular[84].

Finalmente, el propietario material tiene la obligación de soportar los gastos e impuestos vinculados a la propiedad del bien[85]. Para determinar el alcance de la responsabilidad que tiene el propietario material se debe atender a lo dispuesto en el art. 556-6.4 que hace una división entre los gastos ordinarios (derivados del propio uso habitual) y extraordinarios (obras puntuales acoradas entre las partes), atribuyendo los primeros a la responsabilidad del propietario material y los segundos a la del propietario formal[86].

6.4.- Facultades del propietario formal

Las facultades del propietario formal se especifican en el art. 556-8 del CCC, que establece de forma expresa dos facultades esenciales que podrá ejercitar durante la relación jurídica de la PC.

El propietario formal se encuentra en disposición de su cuota de propiedad, por lo que podrá llevar a cabo los actos derivados de la disposición de titularidad

[83] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-7.1.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[84] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-7.1.b). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[85] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-7.1.c). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[86] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-6.4. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

del bien. En este caso, el propietario formal puede enajenar, hipotecar, someter a cualquier tipo de gravamen o disponer mortis causa de la cuota de la que sea propietario[87]. Ante este derecho nos encontramos ante un claro paralelismo con la facultad equivalente de la que dispone el propietario material. De este modo, la regulación dota de la facultad para poder ejercitar los mismos derechos en igualdad de condiciones a ambos cotitulares, en lo que a disposición de la propiedad se refiere. No obstante, como ya ha sido explicado anteriormente, el propietario formal no goza de los tradicionales poderes posesorios del bien, no pudiendo hacer uso y disfrute del mismo. Su tenencia se limita, como su nombre indica, a una propiedad formal del bien. A parte de poder disponer de su título de propietario en la proporción que marque la cuota de la que es propietario, también podrá disponer de la misma por causa de muerte. De igual manera que el propietario material, transmitiendo la titularidad de la cuota de propiedad que ostente en un determinado momento a través de una herencia o legado, el propietario formal puede transmitir la PC mortis causa.

Además, como cotitular del bien, pese a no ostentar los derechos posesorios básicos sobre el mismo, puede establecer límites para proteger la integridad del bien y su estatus de copropietario. Puede exigir al propietario material que se haga cargo de los gastos que deriven de obras de reparación o reconstrucción en los casos en los que el bien resulte afectado, sufriendo un deterioro de un 20% o superior, o en caso de que sufra daños que puedan comprometer su subsistencia[88]. En este punto cabe destacar que el texto de la norma en ningún caso introduce el concepto de dolo o culpa, por lo que cabe entender que no serán elementos necesarios para que se dé responsabilidad patrimonial. De este modo, se podrán exigir las reparaciones necesarias a cargo del propietario material ya sea cuando su comportamiento hubiera sido deliberadamente negligente con el ánimo de causar un menoscabo en la integridad o subsistencia del bien, cuando simplemente hubiera actuado de forma indebida por dejadez, o incluyendo supuestos de fuerza mayor[89]. A los efectos de

[87] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-8.1.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[88] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-8.1.b). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[89] CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S.,

que el propietario formal pueda comprobar el estado del bien inmueble, éste podrá acceder al mismo cuando lo desee, pudiendo solicitar cualquier medida cautelar por la vía judicial en el caso de que se le deniegue el acceso.

6.5.- Mención a los derechos de tanteo y retracto

En virtud de lo establecido en el art. 556-10, los propietarios que constituyen una situación de PC adquieren los derechos de tanteo y retracto sobre la enajenación a título de oneroso de las cuotas de cualquiera de ellos. El ejercicio de estos derechos se regirá por lo que establece el art. 552-4 del CCC[90].

De este modo, dentro de las facultades de ambos propietarios se encuentran estos derechos de adquisición preferente para obtener las cuotas de propiedad que uno de ellos decida enajenar a un tercero de forma onerosa.

6.6.- Extinción

Según lo que establece el art. 556-11 del CCC, la PC se puede extinguir por una serie de causas, que pasamos a detallar a continuación.

Por la reunión en una sola de las partes de la totalidad de las cuotas de propiedad[91]. Como hemos explicado anteriormente, la PC constituye un supuesto de tenencia en régimen de copropiedad, en la cual existen varias partes que ostentan la cotitularidad de un bien en una determinada proporción. El hecho de que una de las partes acabe reuniendo todas las cuotas de propiedad da lugar a que deje de darse esta situación y, en consecuencia, el objeto pase a tener un único titular. La extinción de la PC por vía de la adquisición total de las cuotas de propiedad por parte de uno de los cotitulares se conoce como “consolidación”. Esta forma de extinguir el régimen de copropiedad se puede dar tanto en el caso de que el propietario material adquiera la totalidad de las cuotas del propietario formal, o bien por la vía inversa, que sea el propietario formal el que adquiera las cuotas de propiedad del propietario material porque éste se ha desprendido de las mismas,

RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. op. cit. (pág. 284-285)

[90] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-10. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

[91] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.1.a). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

ejerciendo su derecho de adquisición preferente o pujando en un procedimiento de ejecución forzosa de la cuota por impago.

Es causa de extinción la destrucción o pérdida del bien[92]. Con respecto a este punto, el legislador no establece ningún tipo de aclaración con respecto a un régimen de responsabilidad patrimonial ni ofrece más detalles sobre la eventual responsabilidad en la que incurran las partes en función de las circunstancias en las que se dé dicha pérdida o destrucción. Para ofrecer una explicación que pueda resolver las dudas que abre el enunciado tan escueto que ofrece la ley, valoramos la respuesta que debería darse a la pérdida o destrucción del bien en función de si es parcial o total y de si concurren dolo o culpa de las partes, partiendo del análisis realizado por la profesora Núñez Zorrilla, en el cual se distinguen distintas posibilidades.[93]

a) En el caso de que el bien se destruya totalmente por culpa o dolo imputable al propietario material, la relación jurídica entre ambas partes se extingue como es lógico por la pérdida del objeto, pero además el propietario material se vería en la obligación de indemnizar al propietario formal por los daños causados.

b) Si la cosa de destruyera totalmente por culpa imputable al propietario formal, a parte de la obvia extinción de la relación, será éste el que se vea obligado a indemnizar al propietario material por los daños causados.

c) En el caso de que se dé una pérdida total del bien por causa de fuerza mayor, como hemos dicho anteriormente, también se extinguiría la relación al desaparecer el objeto, pero no correspondería exigir ningún tipo de compensación económica al no mediar culpa o dolo.

d) Si el bien se destruye únicamente de forma parcial la relación no se extingue, dado que el objeto sigue existiendo y, en consecuencia, puede seguir vigente el régimen de copropiedad que establece la PC. En estos casos, si se destruye por culpa imputable al propietario material, según lo establecido en el art.

[92] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.1.b). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[93] NÚÑEZ ZORRILLA, Mª Carmen, "La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña". op. cit. (págs. 39-40)

556-8, cuando por su actuación negligente el bien se haya depreciado en un 20% o más de su valor, se le podrá exigir que se haga cargo de las obras necesarias para su reconstrucción.

e) En caso de que la destrucción parcial sea por causa imputable al propietario formal habrá que atender a diversas consideraciones. En primer lugar, si la destrucción de una parte del bien tiene como resultado que quede inutilizado para la función que estaba prevista, se debe dar la posibilidad al propietario material de resolver la relación dado que para él ya no tiene ninguna utilidad, sin perjuicio de que le pueda exigir al propietario formal una indemnización por los perjuicios sufridos. En caso de que pese a la pérdida o destrucción parcial el bien pueda seguir satisfaciendo la rentabilidad económica deseada al propietario material, la relación jurídica seguirá existiendo y éste podrá exigir al propietario formal que se haga cargo de los daños sufridos por su parte.

f) En el caso de que la pérdida parcial sea por causa de fuerza mayor ambas partes podrán extinguir la relación si el bien pierde su utilidad económica, pero sin proceder una reclamación de responsabilidad patrimonial al no mediar culpa o dolo.

La relación de la PC también se puede dar por extinguida al haber transcurrido el tiempo de duración que se establece para esta institución.

En el caso de que el propietario material no ejercite los derechos de adquisición gradual que fueron acordados en la celebración del contrato, a no ser que exista pacto en contrario, se extingue la PT[94]. La regulación de esta figura dota a las partes de la suficiente autonomía como para pactar la adquisición que deseen y la forma de aumentar las cuotas de propiedad de las partes o de no hacerlo; no obstante, en el caso de que se pacte la adquisición sucesiva de cuotas de propiedad y el propietario material no haga uso efectivo de sus derechos, la relación podrá resolverse.

Asimismo, la PC se extingue en aquellos casos en los que las partes pacten que la relación inicialmente establecida como PC y regulada por sus normas, pase

[94] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.1.d). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

a convertirse en un régimen de comunidad, ya sea la ordinaria indivisa o un régimen de comunidad especial[95].

En cualquier caso, se podrá dar finalizada la relación entre las partes cuando así lo acordasen los titulares[96] o en caso de que cualquiera de las partes renuncie a su parte de propiedad sobre el bien[97]. En este último caso, el propietario que renuncie no quedará eximido de cumplir con las obligaciones vencidas y pendientes con la otra parte y no podrá perjudicar los derechos de terceros.

Cabe destacar que si la PC se extingue por las causas contempladas en el apartado c) o d), el bien objeto pasará a encontrarse en una situación de comunidad ordinaria indivisa[98]. Por otra parte, según lo dispuesto en el art. 556-12, la ejecución forzosa de las cuotas de propiedad no extingue la situación de PC, por lo que el rematante se subrogará en los derechos y obligaciones correspondientes al cotitular[99].

7.- CONCLUSIONES

Tras el estudio realizado en el presente trabajo se han logrado los dos objetivos fundamentales que se establecieron en un inicio, conocer de una forma completa y detallada las características de las dos figuras introducidas por la Ley 19/2015 y comprender su encaje dentro del contexto que está atravesando el mercado inmobiliario de la vivienda en nuestro país, y más concretamente en Cataluña. A continuación, cabe exponer las conclusiones que se han derivado de todo el proceso de investigación y análisis de la materia.

[95] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.1.e). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[96] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.1.f). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[97] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.1.g). *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[98] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-11.3. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.
[99] Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Artículo 556-12. *Boletín Oficial del Estado, 148*. op. cit.

En primer lugar, ha sido necesario darle una mayor importancia al marco socioeconómico que caracteriza el mercado de la vivienda actualmente, dada su relevancia para poder comprender la introducción en nuestro OJ de la PT y la PC. La información recopilada ha superado todas las expectativas y se han podido enumerar muchas más variantes que contribuyen o han contribuido a dibujar el presente escenario. Las causas que se esconden detrás de datos desalentadores no encuentran sus raíces en el presente o el pasado más reciente, para poder hacernos una idea de los motivos reales nos debemos remontar a tiempos más pretéritos.

El punto clave fundamental y de difícil solución es la desproporción existente entre oferta y demanda en el mercado. Si bien es cierto que es debatible que se especule con bienes de primera necesidad, la realidad es que en nuestro sistema de libre mercado la especulación es inevitable tanto con bienes básicos como aquellos que no lo son. No obstante, la especulación tiene al mismo tiempo como fundamento y como límite la ley de oferta y demanda. Por este motivo, sería más interesante que desde los poderes públicos se atacara directamente a estas dos variantes, dado que no se puede pretender limitar la capacidad inversora de las empresas o particulares e intentar interferir en el funcionamiento la dinámica oferta-demanda ha tenido efectos adversos. El claro ejemplo que se ha esgrimido en el presente trabajo es el nefasto resultado de la Ley 11/2020 que pretendía poner topes a los alquileres en las zonas más conflictivas. Para ayudar a suavizar el mercado lo más rápido y efectivo serían políticas activas de vivienda que permitieran a las personas con menos recursos acceder a una vivienda en propiedad. Este objetivo se podría lograr mediante la construcción de Viviendas de Protección Oficial o bien mediante actividad legislativa en materia de urbanismo, directamente vinculada con el mercado inmobiliario, que permita aumentar el suelo urbanizable para uso residencial o incrementar la intensidad edificatoria en altura para aprovechar mejor el espacio existente y no reducir el suelo destinado a zonas verdes u otras infraestructuras, igualmente necesarias. No obstante, el desequilibrio entre oferta y demanda seguirá existiendo en tanto que el espacio físico necesario para la oferta está limitado y no podrá dar salida a la cantidad de demanda existente y ésta es difícilmente puede ser aminorada. La única opción de intentar rebajar la demanda

sería hacer más atractivas poblaciones que aun estando más alejadas de los polos de atracción ofrezcan servicios y conexiones de primer nivel.

En segundo lugar, el bloque del trabajo destinado al estudio de las dos figuras creadas por el legislador civil catalán ha conseguido aportar una definición extensa de las mismas, una explicación clarificadora de las características más importantes que aporta la regulación, de la que merece destacar su respeto a la autonomía de la voluntad de las partes, y la utilidad de su introducción en el OJ. El principal hecho a destacar es que, tal y como se proponía en la exposición de motivos de la ley, ambas constituyen una vía alternativa a la compraventa tradicional y al alquiler que, respetando los derechos inherentes de la propiedad, al tratarse de una tenencia intermedia, se podrán adquirir a un precio más económico, facilitando el acceso a la propiedad. Entre las ventajas que han sido enumeradas cabe destacar que la PC permite en la práctica una financiación alternativa a las entidades de crédito, siendo uno de los escollos para muchos compradores, y que ambas figuras se pueden utilizar como alternativa a una ejecución hipotecaria. Sin embargo, estas figuras pueden encontrar límites a su éxito en tanto muchos actores del mercado encontrarán reticencias en ofrecerse a celebrar una relación de este tipo. De un lado, la PT no cumple con la expectativa de perpetuidad que suele caracterizar la intención de compra de un inmueble en la mayoría de casos. Por otro lado, la PC convierte al propietario formal en un financiador de la adquisición de su propio comprador, viéndose privado del dominio y posesión del bien, sin poder obtener el precio íntegro del inmueble, liquidez que muchos vendedores requieren para poder acceder a otra vivienda.

No obstante, la valoración de la introducción de la PT y la PC debe ser valorada muy positivamente, dado que, si bien pueden no satisfacer a todos los actores del mercado, abre una tercera vía a la compraventa y al alquiler, permitiendo a sus adquirentes acceder a la vivienda a un precio más asequible. De esta manera, se podrán ver beneficiados los colectivos con menos recursos, las clases medias-bajas, bajas y jóvenes, teniendo una alternativa en un mercado casi imposible.

8.- FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Bibliografía y artículos especializados

BLANCHAR, Clara "1.077 euros al mes por un piso: el precio del alquiler en Barcelona alcanza el salario mínimo". *El País*. 7 de marzo de 2023. Disponible en: https://elpais.com/espana/catalunya/2023-03-07/1077-euros-al-mes-por-un-piso-el-precio-del-alquiler-en-barcelona-alcanza-el-salario-minimo.html (consultado el 8 de marzo de 2023)

CABALLÉ FABRA, G., MOLINA ROIG, E., LAMBEA LLOP, N., GARCÍA TERUEL, R. M., SOLER TARRADELLAS, M. J., SIMÓN MORENO, H., SIRR, L., NASSARE AZNAR, S., RIVAS NIETO, M. E., & ALONSO PÉREZ, M. T. (2017). *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (ley 19/2015) Aspectos Legales y Económicos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2017. Disponible en: https://biblioteca-tirant-com.are.uab.cat/cloudLibrary/ebook/info/9788491430537 (consultado a 2 de abril de 2023)

FOTOCASA, "La vivienda en el primer trimestre de 2015". *Fotocasa Prensa*. 13 de abril de 2015. Disponible en: https://www.google.com/search?q=subida+alquiler+2015&rlz=1C1GCEA_enES1013ES1013&oq=subida+alquiler+2015&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIHCAEQIRigAdIBCDI4NThqMGo3qAIAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8 (consultado a 15 de marzo de 2023)

GANTES, Yago "La despoblación rural, un problema que tienen las ciudades". *El Economista.* 29 de octubre de 2018. Disponible en: https://www.eleconomista.es/status/noticias/9483314/10/18/La-despoblacion-rural-un-problema-que-tienen-las-ciudades.html (consultado el 5 de febrero de 2023)

GARCÍA MONTALVO, José, MONRÁS, Joan, RAYA, Josep Maria, "Los efectos de la limitación de precios en los alquileres en Cataluña". *EsadeEcPol Insight, 44*. Febrero de 2023. (pág. 6). Disponible en: https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2023/02/Esade_ControlAlq.pdf (consultado a 10 de marzo de 2023)

GUTIÉRREZ, Maite, "Barcelona, la ciudad que más pisos turísticos pierde", La Vanguardia, 14 de diciembre de 2021 https://www.lavanguardia.com/economia/20211214/7927661/barcelona-ciudad-mas-pisos-turisticos-pierde.html#:~:text=Barcelona%20es%20la%20ciudad%20de,del%20INE%20publicados%20este%20martes (consultado a 15 de marzo de 2023)

HABITACLIA, "Las ventajas de la propiedad compartida y la propiedad temporal". *Actualidad para profesionales.* 19 de diciembre de 2017. Disponible en: https://profesionales.habitaclia.com/las-ventajas-de-la-propiedad-compartida-y-la-propiedad-temporal/ (consultado a 28 de marzo de 2023)

HUGUET, Carles, "Cataluña necesita 11000 viviendas más al año para cubrir la demanda", *El Economista,* 13 de febrero de 2023 Disponible en: https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12145831/02/23/Cataluna-necesita-11000-viviendas-mas-al-ano-para-cubrir-la-demanda.html (consultado el 26 de febrero de 2023)

LIBERTAD DIGITAL, "La vivienda en España es la más inaccesible del mundo". *Libre Mercado*. 26 de junio de 2009. Disponible en: https://www.libertaddigital.com/economia/la-vivienda-en-espana-es-la-mas-inaccesible-del-mundo-1276363375/ (consultado el 29 de enero 2023)

NÚÑEZ ZORRILLA, Mª Carmen. "La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña". *Actualidad Civil, 12*. Diciembre de 2015. Páginas 28 a 41

TRAGACETE, Mónica, "La vivienda en España en las últimas dos décadas: del 'boom' urbanístico a la invasión de los pisos para turistas". *20 Minutos*. 25 de noviembre de 2020. Disponible en: https://www.20minutos.es/noticia/4478739/0/la-vivienda-en-espana-en-las-ultimas-dos-decadas-del-boom-urbanistico-a-la-invasion-de-los-pisos-para-turistas/ (consultado el 29 de enero de 2023)

VARGAS, Roberto L., "España, el segundo país más grande de Europa no tiene suelo para construir viviendas. *La Razón*. 11 de diciembre de 2022. Disponible

en: https://www.larazon.es/economia/20211211/gkgthvmhs5ho5jjzznky3blp5u.html (consultado a 26 de febrero de 2023)

VELASCO CABALLERO, Francisco, *Derecho urbanístico de la Comunidad de Madrid*. Marcial Pons, Madrid, 2021

Legislación

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado, 89*, de 14 de abril de 1998. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/l/1998/04/13/6 (consultado a 5 de enero de 2023)

Real Decreto 99/2023, de 14 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2023. *Boletín Oficial del Estado, 39*, de 15 de febrero de 2023. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/rd/2023/02/14/99/con (consultado a 8 de marzo de 2023)

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado, 258*, de 29 de septiembre de 2020. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/09/18/11 (consultado a 10 de marzo de 2023)

121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial de las Cortes Generales, 89-1*, de 18 de febrero de 2022. Disponible en: https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-89-1.PDF

Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado, 215*, de 8 de septiembre de 2015. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2015/07/29/19 (consultado a 15 de marzo de 2023)

Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado, 311*, de 29 de diciembre de 1978. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con (consultado a 28 de marzo de 2023)

Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado, 172*, de 20 de julio de 2006. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/lo/2006/07/19/6/con (consultado a 28 de marzo de 2023)

Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. *Boletín Oficial del Estado, 148.* 22 de junio de 2006. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2006/05/10/5/con (consultado a 5 de enero de 2023)

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid, 206*, de 25 de julio de 1889. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con (consultado 20 de marzo de 2023)

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. *Boletín Oficial del Estado, 176*, de 23 de julio de 1960. Disponible en: https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con (consultado a 28 de marzo de 2023)