

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret català



Materials de les Dinovenes
Jornades de Dret català a Tossa

Tossa de Mar, 22 i 23 de setembre de 2016

Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya
i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret català
(Materials de les *Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*)

**Les modificacions recents
del Codi civil de Catalunya
i la incidència de la Llei
de la jurisdicció voluntària
en el Dret català**

Materials de les
*Dinovenes Jornades
de Dret Català a Tossa*

INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT
UNIVERSITAT DE GIRONA
(COORD.)



GIRONA 2017

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) MOD

Les Modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el dret català : materials de les Dinovenes jornades de Dret català a Tossa / Institut de Dret Privat Europeu i Comparat, Universitat de Girona (coord.). -- Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria, novembre 2017. -- 666 pàgines ; 23 cm
Ponències de les Dinovenes jornades de Dret català a Tossa, celebrades els dies 22 i 23 de setembre de 2016.

ISBN 978-84-9984-418-3

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat, editor literari
II. Jornades de Dret Català a Tossa (19es : 2016 : Tossa de Mar, Catalunya)
1. Catalunya. Codi civil – Congressos 2. Espanya. Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria – Congressos 3. Dret de propietat -- Catalunya – Congressos
4. Unions estables de parella -- Catalunya – Congressos 5. Jurisdicció voluntària – Catalunya – Congressos 6. Dret català -- Congressos

CIP 347(467.1) MOD

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria®

www.documentauniversitaria.com
info@documentauniversitaria.com

ISBN: 978-84-9984-418-3
Dipòsit Legal: GI-1.749-2017

Imprès a Catalunya
Girona, desembre 2017

Les Dinovenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Diputació de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya

Col·legi d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi d'Advocats de Tortosa

SUMARI

PRIMERA PONÈNCIA LES MODIFICACIONS AL LLIBRE V DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya..... 17

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

1. Introducció.....17
2. La propietat temporal.....19
3. La propietat temporal a la llei 19/2015..... 30
4. Avantatges i inconvenients de la institució..... 58

La incorporació de la propietat compartida al Codi civil de Catalunya..... 61

CARLES ENRIC FLORENSA I TOMÀS

1. Introducció.....61
2. Antecedents legislatius..... 64
3. Marc socioeconòmic de partida..... 72
4. Gènesi i desenvolupament dels treballs legislatius preparatoris.
La comissió de codificació de catalunya..... 75
5. Alguns apunts de tècnica legislativa..... 90
6. La propietat compartida..... 96
7. Reflexió final.....121

Acotacions del món pràctic a la propietat temporal i a la propietat compartida (I) 125

CARLES SALA ROCA

1. La necessitat objectiva de la implementació de noves fórmules d'accés a
l'habitatge.....125
2. Elements pràctics de l'aplicació de la propietat temporal i la propietat
compartida.....126
3. L'anul·lació parcial de la Llei 19/2015 per part del Tribunal Constitucional
a petició del Govern del Regne d'Espanya.....129

Acotacions del món pràctic a la propietat temporal i a la propietat compartida (II).....131

ANDRÉS LABELLA IGLESIAS

1. Introducció..... 131
2. “Innovar és dialogar amb la tradició”132
3. Les tres àrees d’aplicació.....133

La propiedad temporal y la propiedad compartida. Especial atención a los aspectos registrales.....141

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

1. El problema de la vivienda en España como motor de los trabajos preparatorios de la normativa sobre propiedad temporal y compartida 141
2. La propiedad privada plena puede resultar antieconómica153
3. Situación en Derecho comparado158
4. Función social que pueden prestar las tenencias (adquisición accesible, segunda oportunidad, subvenir necesidades económicas).....163
5. Las figuras tipifican posibilidades ya existentes168
6. Constitución del Derecho170
7. Contenido imperativo177
8. La inscripción en el Registro de la Propiedad..... 186

La modificación de la propiedad horizontal: estructura, constitución y régimen orgánico (arts. 553-1 a 553-33) (Llei 5/2015) 199

M^A DEL CARMEN GETE-ALONSO Y CALERA

1. El régimen de propiedad horizontal199
2. El objeto 208
3. Constitución 223
4. Organización de la comunidad 240
5. Bibliografía citada 264

Las modificaciones en materia de propiedad horizontal introducidas por la Ley 5/2015, de 13 de mayo..... 267

FRANCISCO M. ECHEVERRÍA SUMMERS

1. Introducción 267
2. Derechos y obligaciones en el régimen de la propiedad horizontal..... 268
3. Régimen de responsabilidades en la propiedad horizontal289
4. Régimen de garantías en la propiedad horizontal..... 292
5. La propiedad horizontal compleja y la propiedad horizontal por parcelas 298

Acotacions del món pràctic a la propietat horitzontal (I)..... 307

JORDI SEGUÍ PUNTAS

1. Valoració de la reforma de la propietat horitzontal del maig de 2015.
Introducció..... 307
2. Organització de la comunitat 308
3. Règim per a l'adopció i impugnació d'acords 310
4. Propietat horitzontal simple.....313
5. Reforçament del crèdit de la comunitat.....315
6. La quota de participació en la propietat i en les despeses..... 317

Acotacions del món pràctic a la propietat horitzontal (II) 321

ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

Acotacions del món pràctic a la propietat horitzontal (III)..... 333

RAMÓN GARCÍA-TORRENT CARBALLO

**SEGONA PONÈNCIA
HARMONITZACIÓ I ALTRES MODIFICACIONS
DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA**

La Llei 6/2015, de 13 de maig, d'Harmonització del Codi civil de Catalunya.

La qüestió de l'emfiteusi..... 351

ORIOI SAVALL LÓPEZ-REYNALS

1. Introducció.....351
2. L'inici del període de prescripció..... 360
3. La interrupció de la prescripció 363
4. Conclusions 366
5. Bibliografia 366

Les modificacions del Llibre tercer del CCCat i la Llei 21/2014, de 29 de desembre, del Protectorat de fundacions i de verificació de l'activitat de les associacions declarades d'utilitat pública 369

MARC-ROGER LLOVERAS I FERRER

1. Les modificacions sobre el llibre tercer del CCCat de 2008..... 369
2. Desenvolupament i ampliació de l'abast del protectorat (Llei 21/2014).....376

El registre de parelles estables i el dret a percebre la pensió de viudetat ... 401

ANNA GINÈS I FABRELLAS

1. Introducció.....	401
2. Breu menció al concepte de parella estable del Llibre II del Codi Civil de Catalunya	402
3. Parelles de fet i pensió de viudetat.....	404
4. El Registre de parelles estables de Catalunya per garantir la igualtat d'accés de les parelles estables a la pensió de viudetat	426
5. Conclusions	428
6. Bibliografia	431

TERCERA PONÈNCIA LA INCIDÈNCIA DE LA LLEI DE LA JURISDICCIO VOLUNTÀRIA EN EL DRET CATALÀ

Significat i abast de l'impacte de la Llei de jurisdicció voluntària en el Dret català: qüestions generals 435

LLUÍS CABALLOL ANGELATS

1. Introducció.....	435
2. Aproximació a la jurisdicció voluntària: notes característiques.....	437
3. La Llei de jurisdicció voluntària 15/2015. Síntesi general.....	439
4. L'atomització i la desjudicialització de la competència per conèixer de la jurisdicció voluntària	441
5. L'impacte de la LJV en el Dret Civil Català.....	445

La repercusión de la reforma de la Ley del Notariado en el Derecho catalán 459

ÁNGEL SERRANO DE NICOLÁS

1. Preliminar.....	459
2. Reforma articulada entre la nueva jurisdicción voluntaria y la desjudicialización notarial.....	463
3. Bloques normativos de la ley de jurisdicción voluntaria y aplicación de la ley del notariado.....	466
4. Modificación del procedimiento o expediente y consiguiente modificación del CCCat	468

5. Desjudicialización y atribución de concretos procedimientos exclusivamente al notariado	470
6. Modificación de leyes especiales que requerirían contemplar si procede revisar el CCCat.....	473
7. Atribuciones concretas al notariado que incidirán en la legislación notarial	474

La incidència de la Llei de jurisdicció voluntària en el Dret civil català de la persona 479

JAUME TARABAL BOSCH

1. Qüestions generals.....	479
2. L'expedient d'autorització o aprovació judicial del reconeixement de la filiació no matrimonial.....	483
3. L'expedient d'habilitació per a comparèixer en judici i del nomenament de defensor judicial.....	485
4. Els expedients sobre adopció.....	490
5. Els expedients relatius a la tutela, a la curatela i a la guarda de fet	493
6. La concessió judicial de l'emancipació i del benefici de la majoria d'edat	500
7. La protecció del patrimoni de les persones amb discapacitat.....	501
8. L'autorització o aprovació judicial per a la realització d'actes de disposició, gravamen o altres que es refereixin als béns i drets de menors i persones amb capacitat modificada judicialment	502

La incidència de la Llei de Jurisdicció Voluntària en l'àmbit del Dret de Família..... 505

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

1. Introducció.....	505
2. Expedients de jurisdicció voluntària en matèria de Dret de Família previstos a la LJV	506
3. La Incidència de la LJV en matèria Matrimonial	537

La incidència de la Llei de Jurisdicció Voluntària en l'àmbit del Dret de successions 559

M. ESPERANÇA GINEBRA MOLINS

1. Introducció: qüestions generals	559
2. Els expedients de dret successori previstos en la llei de jurisdicció voluntària i en la llei del notariat i el dret civil català.....	563
3. Altres actes en matèria successòria que contempla el dret català.....	609

COMUNICACIONS

És la creació del Registre de parelles estables la solució als problemes per a l'aplicació del Dret de la UE?..... 629

DIANA MARÍN CONSARNAU

1. Introducció..... 629
2. El Registre de parelles estables631
3. Aspectes de Dret d'estrangeria: els drets de residència de la unió registrada634
4. Aspectes de Dret internacional privat: els efectes patrimonials de la unió registrada.....639
5. Noves perspectives a partir del desenvolupament reglamentari del Registre de parelles estables..... 645
6. Reflexió final 646

El Dret civil balear, exemple de mera conservació del Dret civil "especial". Entre l'ocàs del Dret civil balear i l'oportunitat de la seva resiliència 649

FRANCESCA LLODRÀ GRIMALT

1. Justificació del treball 649
2. Temàtiques presents al projecte de 17 de juny de 2016 i regulació final a la llei 7/2017 650
3. Reformes no projectades al projecte que han permès la resiliència de la compilació 658
4. Reformes inajornables per incidir en la resiliència de la Compilació 662

La incorporació de la propietat compartida al Codi civil de Catalunya

CARLES ENRIC FLORENSA I TOMÀS¹

*Catedràtic de Dret civil
Universitat de Lleida*

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ. 2. ANTECEDENTS LEGISLATIUS. 2.1. *La llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge*. 2.2. *El decret 75/2014, de 27 de maig, del pla per al dret a l'habitatge*. 3. MARC SOCIOECONÒMIC DE PARTIDA. 4. GÈNESI I DESENVOLUPAMENT DELS TREBALLS LEGISLATIUS PREPARATORIS. LA COMISSIÓ DE CODIFICACIÓ DE CATALUNYA. 4.1. *La iniciativa legislativa sobre les noves "formes de propietat"*. 4.2. *La feina de la Comissió de Codificació de Catalunya*. 4.3. *El dubte inicial, el model d'inspiració i els pressupòsits de la llei*. 4.4. *La qüestió de la propietat de l'habitatge i les «tinences intermèdies»*. 5. ALGUNS APUNTS DE TÈCNICA LEGISLATIVA. 5.1. *La rúbrica de la llei i la "incorporació"*. 5.2. *La "incorporació" al Codi civil de Catalunya*. 5.3. *La naturalesa de la norma*. 6. LA PROPIETAT COMPARTIDA. 6.1. *Presentació legal: aspectes subjectius, objectius i formals*. 6.2. *Els elements tipificadors de la situació jurídica real de la propietat compartida*. 6.3. *El contingut de la llei: la tensió entre la situació de comunitat i la posició jurídica assimilada a la titularitat exclusiva del propietari material*. 7. REFLEXIÓ FINAL

1. INTRODUCCIÓ

La Llei 19/2015, del 29 de juliol, *d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*, fou publicada al DOGC núm. 6927, de 4 d'agost de 2015, i va entrar en vigor el 24 d'agost de 2015, als vint dies d'haver estat publicada d'acord amb la seva Disposició Final. L'article 2 de la Llei és l'encarregat d'«incorporar» la propietat compartida² (en endavant, també PC) al Codi civil de Catalunya (en endavant, CCCat),³ situant-la sistemàticament i desenvolupant el seu

1 Aquest treball s'emmarca en l'execució del Projecte de Recerca DER2016-77680-R (MINECO) i en l'activitat de recerca del Grup de Recerca en Dret Privat, Consum i Noves Tecnologies (GREDINT) i de l'Institut de Desenvolupament Social i Territorial (INDEST) de la UdL.

2 L'article 1 ho fa respecte de la propietat temporal (en endavant, també PT).

3 Només en el cas que l'article citat, al llarg del treball, no correspongui al Codi civil de Catalunya, es farà menció de la seva procedència; en cas contrari, caldrà entendre que pertany al CCCat.

contingut normatiu. En una primera aproximació, es pot descriure la figura des d'una doble perspectiva:

- des d'un punt de vista estàtic, la propietat compartida identifica, més que una «forma de propietat»,⁴ una determinada manera d'organitzar o configurar “una concurrència de titularitats”,⁵ en aquest cas en el dret de propietat i, per tant, una (co)titularitat dominical que dóna lloc a una «situació de comunitat»⁶ per quotes,⁷ per bé que especial⁸ atesa, sobretot, l'atribució de gairebé totes les facultats del domini a un sol dels cotitulars (propietari material),⁹ el que permet considerar-lo anàlogament a un propietari exclusiu des del començament de la situació,¹⁰

4 Tal como la qualifica el Preàmbul, I, §1. Si «forma» ens remet a “tipus” o “classe” (“formes de propietat” = “tipus/classes de propietat”) segons el contingut del domini, val a dir que no es reconfigura cap de les seves facultats, sinó que és l'organització especial de la situació de comunitat el que dota d'especificitat a la figura, como també ho fa, per exemple, el règim respecte de la propietat horitzontal. Si, en canvi, el significat de «forma» es vincula a l'objecte del dret de propietat que, en determinats supòsits, per la seva especial naturalesa o importància estratègica en l'economia, justifica un determinat règim o alteració de les facultats del domini (sòl, mines, aigua, creació intel·lectual, etc.), no sembla tampoc que la PC es defineixi per l'objecte ja que l'única limitació en el seu abast objectiu recau en els béns mobles que no puguin constar en un registre públic, i és força dubtós que aquesta circumstància justifiqui qualificar la PC com una classe de propietat.

5 Preàmbul, I, §4. S'hi escau, doncs, la definició de situació de comunitat que fa l'art. 551-1.1: «Hi ha comunitat quan *dues persones o més comparteixen de manera conjunta i concurrent la titularitat de la propietat* o d'un altre dret real sobre un mateix bé o un mateix patrimoni»; la cursiva és nostra.

6 És l'expressió legal que utilitza el Codi per a assenyalar el complex de relacions jurídiques que deriven de la cotitularitat sobre un dret: així resulta de la rúbrica del Títol V —«De les situacions de comunitat»— del Llibre Cinquè, i dels articles que el desenvolupen (*v. gr.*, art. 551-1. *Situacions de comunitat*).

7 D'aquí en resulta la diferent naturalesa amb d'altres “formes d'accés” a la propietat tradicionals, com per exemple la compravenda amb preu ajornat o a terminis, o la compravenda sotmesa a condició resolutòria, en les quals no existeix cap mena de comunitat o cotitularitat.

8 Tenint en compte que la comunitat ordinària és la indivisa regulada en els articles 552-1 ss.

9 La qual cosa allunya aquesta figura de, per exemple, l'arrendament amb opció de compra, de naturalesa obligacional, o del dret de superfície, en que el titular és superficiari i no pas propietari i, com a tal, titular d'un dret real limitat (*vid.* art. 564-1).

10 Des d'aquesta perspectiva també es pot parlar de “fraccionament de la propietat” quan s'atribueixen totes les facultats dominicals sobre el bé a un dels dos copropietaris malgrat ésser titular només d'una quota o percentatge del domini,

- des d'una perspectiva dinàmica es planteja com un supòsit d'adquisició progressiva del bé, del que l'habitatge n'és el paradigma, conforme a un pla predeterminat pactat entre el venedor —propietari formal— i el comprador —propietari material— (prenent la compravenda com el negoci tipus més habitual), mitjançant l'exercici del seu dret d'adquisició gradual,¹¹ que origina i comporta l'existència tendencialment temporal d'una copropietat per quotes (arts. 556-1 i 556-4).

Apuntada la naturalesa de la PC, convé advertir que el present treball no pretén fer una anàlisi completa del contingut de l'article 2 de la llei, que és el que incorpora la regulació de la propietat compartida —per altra banda, ja força estudiada malgrat la seva vigència recent—¹²

tot exclouent l'altre: *vid.* per tots, Sergio Nasarre Aznar/Héctor Simón Moreno, “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, a *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 2013, pp. 3063-3122.

- 11 Que és el que pròpiament permet parlar a NASARRE/SIMON (*op. cit.*, p. 3072) de “*fraccionamiento porcentual del dominio (adquisición progresiva)*”.
- 12 El fet que a la data de publicació d'aquest article ja hi hagi aportacions de la doctrina prou importants sobre la Llei 19/2015, en extensió i contingut, permet que el present treball pugui abordar des d'una perspectiva parcialment diferent a la usual el tractament d'aquesta figura o institució jurídica aturant-nos també en el “com” i en el “qui” a banda de en el “què”.

Principalment, referirem els treballs d'autors que, atesa la seva condició de vocals de la Secció de Drets Reals o d'haver-hi pres part circumstancialment, han tingut l'oportunitat de donar forma i contingut a la llei; ordenats segons la data d'aparició, són: Pedro DEL POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY, Esteve BOSCH CAPDEVILA [autor de la primera redacció del capítol], *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, 5ª ed., Marcial Pons, Barcelona-Madrid, 2015, pp. 341-356; M^a del Carmen GETE-ALONSO Y CALERA, “Una primera lectura de la Llei 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”, *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, núm. 7, julio 2015-Diciembre 2015, pp. 19-36; Esteve BOSCH CAPDEVILA, “La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi civil de Catalunya”, *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 2, 2016, Barcelona, pp. 55-85/343-373; Sergio NASARRE AZNAR (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017; Manuel BALLESTEROS ALONSO, “Comentario a los artículos 556-1 a 556-12”, *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, Tomo I, José Luis VALLE MUÑOZ/Rafael ARNÁIZ RAMOS (Coord.), Atelier, Barcelona, 2017, pp. 789 a 834; M. Esperança GINEBRA MOLINS, “¿Es tiempo de superar algunos índices identificadores de la propiedad? Propiedad temporal y propiedad compartida en el derecho civil de Cataluña”, *El derecho de propiedad en la construcción del Derecho privado europeo*, E. LAUROBA (Dir.), J. TARABAL (Coord.), Tirant lo Blanch, València, 2017 (en prensa).

sinó que, en la seva primera part, transita per la perifèria de la llei al voltant d'aspectes que acostumen a passar més desapercebuts, com ara la realitat socioeconòmica en la que es forja l'origen de la iniciativa legislativa, els seus motius i pressupòsits, així com la gènesi i el desenvolupament dels treballs preparatoris de la Llei 19/2015 en el si de la Comissió de Codificació, essent conscients de que la majoria de les apreciacions i observacions que es contenen en aquesta part tenen per objecte principal la pròpia llei i, per tant, són vàlides tant per la PC com per la propietat temporal (en endavant, també PT). Prèviament a aquests aspectes, el treball s'enceta amb els antecedents legislatius de la PC per tal d'evidenciar que no es pas, com podia semblar *prima facie*, una absoluta novetat en el desenvolupament del nostre dret civil i que, per tant, la "incorporació" de la PC té tot el sentit de referir-la al Codi civil més que no pas a l'ordenament jurídic de Catalunya. La segona part d'aquesta aportació s'inicia amb algunes consideracions entorn determinades qüestions de tècnica legislativa per a, tot seguit, realitzar una breu anàlisi sobre el contingut de la regulació de la propietat compartida, tant en relació als elements tipificadors que determinen la seva naturalesa, com per a posar de relleu la tensió normativa entre el tractament del propietari material com a únic titular de les facultats dominicals i la situació inqüestionable de comunitat. El treball el tanca una breu reflexió final sobre la utilitat futura de la PC sempre que hi concorren les circumstàncies favorables necessàries.

2. ANTECEDENTS LEGISLATIUS

2.1. La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del *dret a l'habitatge*

El contingut de la Llei 19/2015 i, concretament, el relacionat amb la PC no és pas del tot nou sinó que, en part, troba ancoratge en la legislació catalana sobre habitatge¹³ que ja era vigent a la data

13 En l'àmbit estatal, pot fer-se referència al Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el *Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre*; aquest és un text encara avui no derogat. En el seu hipertrofiat art. 33 es regula la possibilitat de que, quan es tracti d'atendre necessitats de caràcter social

de la seva publicació. Així, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge¹⁴ (LHab), establí les bases d'altres formes d'accedir i organitzar la propietat sobre l'habitatge amb la denominació de "copropietat" que, més endavant, se substituiria per l'actual de "propietat compartida";¹⁵ derivadament, els plans per al dret de l'habitatge també se'n farien ressò, com veurem. Per tant, en cap cas es pot dir que la Llei 19/2015, pel que fa a la PC, sigui cap improvisació legislativa; en qualsevol cas, sí que es tracta d'un eixamplament de les opcions per a accedir a l'habitatge per mitjà de l'adquisició de la seva propietat.

El Preàmbul de la LHab¹⁶ diu que de les actuacions susceptibles d'ésser protegides destaca, entre d'altres, «la possibilitat de signar *contractes de copropietat*¹⁷ entre l'Administració i els particulars com

en defecte de la iniciativa dels promotors, el desaparegut Instituto Nacional de la Vivienda podia encarregar la construcció d'habitatges de protecció oficial i cedir-los als seus beneficiaris en "régimen de acceso diferido a la propiedad", per tal que hi establissin el seu domicili habitual. La cessió en aquest règim es regula en la Secció 5ª (*Acceso diferido a la propiedad*, arts. 133 a 137) del Capítulo VI (Régimen legal de las viviendas de protección oficial), amb les especialitats que introdueix l'article 33.2.

Tot i que la PC també pot ser considerada des de cert punt de vista com una manera d'accés diferit a la propietat (plena), la diferència fonamental i bàsica amb el cas espanyol, com deixa ben clar l'art. 132, és que «[p]or el contrato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de protección oficial *se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquél le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado*» (la cursiva és nostra). La diferència és tanta com la que existeix entre la possessió i el dret de propietat: és un cas de pagament a terminis de la propietat, amb unes condicions econòmiques favorables en atenció a necessitats de caràcter social, però a la qual no s'hi accedeix fins al compliment del termini assenyalat al contracte i el pagament del total, moment en el qual s'atorga l'escriptura pública de compravenda corresponent (art. 135); no hi cap adquisició de quota com a contraprestació dels pagaments anteriors al del final: en canvi, el propietari material de la PC ja és, des del començament, titular d'una quota de domini, més o menys gran. Per trobar alguna similitud entre la posició del cessionari i la del propietari material, pot acudir-se a la lletra e) de l'art. 132, en la que s'estableix l'obligació del cessionari a satisfer al cedent "[e] importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad o uso de las viviendas, con sus recargos legales, satisfechos efectivamente por el cedente" (*cfr.* art. 556-7, c); també, segons l'art. 133, s'ha de fer càrrec de les millores introduïdes a l'habitatge que s'hagin concertat amb el cedent (*cfr.* art. 556-6.4).

14 DOGC núm. 5044, de 9.1.2008; en vigor des del 9.4.2008.

15 De la mateixa manera que l'art. 531-16 preveu un tipus de propietat temporal derivada de la donació sotmesa a condició resolutòria.

16 VI, §2.

17 La cursiva és nostra.

a nova fórmula d'accés a l'habitatge»; conseqüentment, en el Títol V (*De la política de protecció pública de l'habitatge*), Capítol I (*Àmbits i formes de l'actuació pública*), l'art. 68 recull aquella modalitat de contracte.¹⁸ El «sistema de copropietat» que derivava del «contracte de copropietat» es regulava en concret en l'originari art. 71 LHab¹⁹ i tenia ja certes analogies amb la «propietat compartida», tal com el desenvolupava el ja derogat Decret 13/2010, de 2 de febrer, del *Pla per al Dret a l'habitatge del 2009 al 2012*²⁰ que, fins i tot utilitzant l'expressió de «titularitat compartida», preveia que el comprador

18 «Article 68. *Actuacions susceptibles d'ésser protegides.*

1. Es consideren actuacions susceptibles d'ésser protegides en matèria d'habitatge les que tenen com a finalitat donar allotjament a persones o unitats de convivència amb necessitats d'habitatge, actuacions que poden ésser, entre d'altres, les següents: .../... c) Els contractes de copropietat».

19 «Article 71. *Contractes de copropietat.*

1. L'Administració de la Generalitat, o, subsidiàriament, qualsevol administració de caràcter local o supramunicipal, per a incrementar les possibilitats d'accés a l'habitatge dels joves de menys de trenta-cinc anys, les famílies nombroses i les persones amb discapacitat, entre d'altres, pot establir contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent.

2. L'aportació de les administracions públiques com a ajuda a la compra que figuri en els contractes de copropietat no pot superar el 20% del cost de l'habitatge.

3. Els beneficiaris dels ajuts dels contractes de copropietat poden comprar en qualsevol moment la part de propietat de la Generalitat i, en tot cas, tenen l'obligació de fer-ho en el moment en què vulguin transmetre la propietat. En el moment de la venda, la Generalitat té un dret preferent de compra pel preu del valor escriturat més els interessos financers, tenint en compte la inflació.

4. El preu màxim, el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges de copropietat s'han d'establir per reglament».

Aquest text va regir des de l'entrada en vigor de la llei, el 9.04.2008, fins al 30.12.2011.

20 DOGC núm. 5565, d'11.2.2010, derogat pel nou Decret 75/2014, de 27 de maig, del *Pla per al dret a l'habitatge*.

De conformitat amb allò previst en l'originari art. 71 LHab, el Decret preveia la promoció d'habitatges en règim de «copropietat» (art. 2.1, a) i b) i arts. 21 i 22), no pas en règim de PC, ja que l'art. 71 LHab no es modificaria fins a finals del 2011.

pogués acabar adquirint la part alíquota de la Generalitat:²¹ no obstant, les diferències amb la PC actual també són notables.²²

L'important art. 71, conforme al text actualment vigent des del 31 de desembre de 2011,²³ diu així:

Article 71. Propietat compartida

1. Als efectes d'aquesta llei, s'entén per propietat compartida cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a l'adquirent del domini d'una part de l'habitatge i la retenció de la resta per part d'una tercera persona.

2. La figura de la propietat compartida pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases a l'adquirent del ple domini sobre l'habitatge.

3. A la part de l'habitatge no transmesa es poden aplicar els corresponents ajuts protegits per al lloguer, segons el que estableixin les disposicions reguladores dels ajuts per a aquestes tipologies d'habitatge.

4. Les administracions públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides.

21 Efectivament, l'art. 21.1 del Decret 13/2010 sembla possibilitar un règim similar a la PC en manifestar que «el sistema de copropietat consisteix en l'adquisició d'un habitatge amb protecció oficial juntament amb la Generalitat. En aquesta figura el comprador privat de l'habitatge posposa la compra de la part alíquota de la Generalitat fins al moment que es determini. La Generalitat manté la *titularitat compartida* de l'habitatge mentre la compra posposada de la seva part alíquota no es perfecciona» (la cursiva és nostra). Enlloc es diu que l'adquisició d'aquesta part alíquota de la Generalitat no es pugui fer progressivament per parts o quotes, la qual cosa atansaria aquesta figura a la PC que després es va regular en l'art. 71 LHab; també és cert que l'art. 21.2 del Decret sembla indicar que aquesta adquisició s'ha de fer en una sola vegada, la qual cosa tampoc seria cap obstacle per assimilar-la a la PC.

22 Potser la principal diferència residia en les conseqüències de la reunió de totes les quotes en una sola titularitat per renúncia a l'adquisició: per al cas del "copropietari", al que el Decret permetia «renunciar a la compra en el moment final», la Generalitat «obté la plena propietat de l'habitatge» sense cap indemnització ni compensació, llevat del dret a seguir residint en l'habitatge per un màxim de 5 anys; en el cas de la PC, la manca d'exercici del dret d'adquisició gradual la converteix en una comunitat ordinària indivisa atorgant al "propietari formal" la facultat d'adquirir la quota del "material" per un 80% del seu valor pericial (ex art. 556-11.3).

23 Arran la modificació operada per l'art. 162 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (DOGC núm. 6035, de 30.12.2011).

Amb la modificació de finals de 2011, el supòsit de fet —i, conseqüentment, la rúbrica de l'article— va canviar de copropietat a *propietat compartida* essent, aquesta darrera, un fenomen de naturalesa més complexa que aquella, malgrat no arriba a identificar-se plenament amb el regulat per la Llei 19/2015, ja que «als efectes d'aquesta llei», la propietat compartida «pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases a l'adquirent del ple domini sobre l'habitatge» (art. 71.2 LHab) i, per tant, el negoci del que la propietat compartida en porta causa pot donar vida a una situació que ja originàriament es preveu com una comunitat estable i duradora, que no s'ha d'extingir per l'absorció del ple domini per cap de les parts negocials: aquesta propietat compartida es diferenciaria de la que actualment regula el Codi civil en que aquesta preveu originàriament un pla d'extinció de la comunitat —per bé que es pot acomplir o no:²⁴ *vid.* l'art. 556-11.1, d)— mitjançant l'obtenció del 100% de les quotes amb l'exercici del dret d'adquisició gradual d'una de les parts negocials (la compradora o adquirent).

2.2. El Decret 75/2014, de 27 de maig, del *Pla per al dret a l'habitatge*

En relació a l'accés a l'Habitatge amb Protecció Oficial, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del *Pla per al dret a l'habitatge*,²⁵ té ja en compte la nova proposta legislativa sobre la PC en preveure l'adquisició successiva de quotes. Els articles 53²⁶ i 54²⁷ fan referència a les noves modalitats de la propietat amb la mateixa denominació d'«intermèdies» que l'art. 71 LHab utilitzava en relació a les «formes

24 *Vid.* l'apartat 6.2.2 i la configuració del dret d'adquisició gradual com una facultat.

25 DOGC núm. 6633, de 29.5.2014. Segons la Disposició Final Primera, el Decret —i el Pla— «té una vigència mínima de quatre anys i, en tot cas, fins que no s'aprovi i entri en vigor un nou pla de l'habitatge que el substitueixi, de conformitat amb el que estableix l'article 67.2 [garantir que la vigència dels plans assegurui que no hagi períodes sense pla aplicable] de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge»; la Disposició Derogatòria 1 deroga el Decret 13/2010, de 2 de febrer, del *Pla per al Dret a l'habitatge del 2009 al 2012*, fins llavors vigent.

26 «Article 53. *Formes de transmissió i cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial.* Els habitatges amb protecció oficial poden transmetre's o cedir-ne l'ús, per qualsevol dels mitjans que preveu l'article 82 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i segons les *tinences intermèdies* de l'article següent»; la cursiva del text és nostra.

27 Inserits en el Capítol 4 (Programa d'habitatges amb protecció oficial), Secció 3 (Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial) del Decret.

d'accés a l'habitatge», per bé que ara referida per primer cop a les «tinences»;²⁸ pel que ara interessa, l'art. 54 diu:

Article 54. El sistema de tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial

54.1. Les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial poden tenir les modalitats següents:

a) La propietat compartida, d'acord amb la definició que conté l'art. 71 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.²⁹

b) El dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal.³⁰

28 És el suport legal per a identificar i referir-se tant a la PC com també a la PT, com a “tinences intermèdies”; l'explicació la dona l'art. 71 LHab quan es refereix a la propietat compartida per a identificar cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge “intermèdies entre el lloguer i la propietat”. Vid. l'apartat 4.4 per la crítica a aquesta denominació.

El CCCat utilitza el mot “tinença” en un sentit diferent, com un supòsit de detenció (art. 521-1.2).

29 En relació a la propietat compartida, l'art. 54 continua dient:

«2. El preu màxim de venda en el cas de la propietat compartida serà el resultat d'aplicar el percentatge que es transmeti al preu màxim de venda de l'habitatge en ple domini establert a la qualificació definitiva.

Per a l'adquisició de les successives quotes de propietat amb posterioritat a la constitució de la propietat compartida, i sempre que en el moment de la constitució no s'hagi pactat l'adquisició de quotes successives en un termini preestablert, el preu de transmissió per metre quadrat de superfície útil podrà incrementar-se en els percentatges següents:

a) Si l'habitatge està destinat a la venda en règim general o especial, l'increment serà del 15% si l'adquisició es realitza dins dels deu anys següents a la primera adquisició de quotes, i del 30% si l'adquisició es produeix amb posterioritat. En cap cas es podrà superar el preu màxim per metre quadrat de superfície útil d'un habitatge qualificat de preu concertat.

b) Si l'habitatge està qualificat de preu concertat, l'increment serà del 15%.

3. En el cas de la propietat compartida, el propietari de la part no transmesa podrà aplicar una contraprestació econòmica per aquesta part. Aquesta contraprestació es calcularà aplicant a la renda màxima que li correspondria com a habitatge amb protecció oficial, aplicable per la totalitat de l'habitatge, el percentatge corresponent a la part no transmesa.

El mateix serà aplicable en el cas del dret de superfície pel que fa al domini residual. En aquest cas, el lloguer màxim serà proporcional al valor d'aquest domini residual».

30 En relació al “dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal”, ultra el darrer paràgraf de l'apartat 3, l'art. 54 continua dient:

«4. En el cas del dret de superfície o d'una propietat de caràcter temporal, el termini de durada de la protecció oficial no podrà ser inferior a 20 anys i el preu màxim no serà superior a un percentatge del preu màxim de venda d'un

Amb base en la possibilitat expressament assenyalada per l'art. 71.2 LHab, la modalitat de propietat compartida que s'ha desenvolupat legislativament per la Llei 19/2015 *és la que* implica la transmissió futura i progressiva del domini ple sobre l'habitatge en favor de l'adquirent, que és també la que des d'un primer moment va preveure l'art. 54.2 del Decret³¹ quan es referia a «l'adquisició de les successives quotes de propietat amb posterioritat a la constitució de la propietat compartida». Precisament, el Decret fixa, al darrer apartat de l'article 54, un ancoratge al Codi civil de Catalunya de les «tinences intermèdies», apostant així d'una manera incontestable per la seva civilitat (i no només com un expedient administratiu), al considerar que:

6. És d'aplicació el règim jurídic que regula l'article 71 de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i el que prevegi el Codi Civil de Catalunya per a les diferents modalitats de tinences intermèdies d'accés a l'habitatge que s'indiquen a l'apartat 1 d'aquest article.

Pel que a nosaltres ens interessa, el règim jurídic aplicable a la “tinença intermèdia” de la PC³² seria, en primer terme, l'art. 71 LHab —el qual no conté pràcticament cap norma de règim jurídic i sí de tipificació de la figura— i, sobretot, el que ara —no encara llavors— regula el nou Capítol VI del Títol V del Llibre Cinquè del CCCat. És per això que la remissió a l'art. 71 LHab pot confondre perquè, com hem dit, aquella “propietat compartida” no coincideix exactament amb la naturalesa de la regulada per la Llei 19/2015 i, en canvi, sembla que el règim al qual es vol remetre sigui el del CCCat: probablement,

habitatge qualificat definitivament en el mateix any i la mateixa zona geogràfica. El percentatge serà del 80 per cent en la zona geogràfica A i del 85 per cent en la resta de zones geogràfiques».

Així, doncs, la possibilitat d'una propietat temporal diferenciada del dret de superfície apareix per primer cop en l'art. 54.4 del Decret, ja que no estava prevista per la LHab.

31 *Vid.* nota 28.

32 En relació a les demés “tinences intermèdies” esmentades, els règims aplicables serien els següents: pel “dret de superfície”, allò previst principalment als arts. 564-1 a 564-6; per a la propietat temporal, pròpiament dita, el que es preveu al nou Capítol VII del Títol IV del Llibre Cinquè; per a la cessió d'ús (ex art. 54.1, c), les prescripcions de la LHab i els arts. 562-1 a 562-8 pel que fa al règim del dret d'ús.

l'eventual confusió s'evitaria si es reformés l'art. 71 LHab i s'adequés el seu contingut a la "propietat compartida" del CCCat.³³

La possible confusió s'intensifica arran la "remissió externa al buit" que fa l'art. 54.6 del Decret: bona part de l'operativitat de les previsions legals del Decret sobre el règim de les tinences relacionades amb el Codi civil —sobretot, de la PC, que és la desenvolupada per la legislació d'habitatge (arts. 71 LHab i 54.2 i 3 Decret); no tant de la PT, que només és citada impròpiament (art. 54.1, b)— es condicionen a la vigència de la regulació substantiva que en aquell moment no ho era, de vigent, en una mena de curiosa relació de mutu condicionament o de recíproc compromís legal. En efecte, la Disp. Final 2^a del Decret diu:

«L'entrada en vigor de les previsions sobre les modalitats de propietat compartida i propietat temporal per a l'accés a habitatges amb protecció oficial queda diferida a l'entrada en vigor de la regulació del seu règim jurídic pel Codi civil de Catalunya, llibre V, de drets reals».

És obvi que el legislador responsable del Decret coneixia la iniciativa legislativa de modificació del CCCat en relació a les noves figures de la propietat temporal i compartida, i d'aquí la remissió externa d'una norma de rang inferior —el Decret, publicat el 29.5.2014— a una altra, de rang superior³⁴ —la Llei 19/2015—, que encara es trobava en fase de tramitació extraparlamentària³⁵ i que no es publicaria fins 15 mesos després (4.8.2015). Malgrat perseguir una de les funcions típiques de la remissió legal, com ho és la recerca de la unificació normativa en una determinada matèria,³⁶ aquesta remissió externa podia haver esdevingut frustrada per manca de norma objecte de remissió. Però aquesta circumstància no és pas ni nova ni excepcional: el recurs a la remissió a una normativa futura més

33 En aquest sentit, Sergio NASARRE AZNAR, "Conclusiones", *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 674.

34 Que és el supòsit més usual de remissió externa: GRETEL (GRUP D'ESTUDIS DE TÈCNICA LEGISLATIVA), *La forma de les lleis*, Bosch Casa Editorial, 1986, p. 234.

35 En la data de publicació al DOGC del Decret, el text legal —projecte de llei— de la propietat compartida encara no s'havia publicat al BOPC (Número 342, de 23 de juny de 2014).

36 GRETEL, *ídem*, p. 229.

o menys pròxima —de la que aquest n'és un exemple ben recent—, no ha deixat de ser freqüent en l'ordenament jurídic català,³⁷ sobretot quan era encara un Dret *in fieri* en la seva major part; ara, per la pròpia consolidació del dret material (civil) català,³⁸ òbviament és un recurs menys sovintejat però no per això menys útil.

3. MARC SOCIOECONÒMIC DE PARTIDA

La llei no sorgeix pas per generació espontània, sinó que pretén ser la resposta jurídica a un marc de crisi socioeconòmica profunda caracteritzada, principalment, per dos pols fortament interrelacionats: una crisi financera i una crisi de (l'accés i, sobretot, de la permanència per sobreendeutament a) l'habitatge, conseqüència de l'esclat de l'anomenada “bombolla immobiliària”.³⁹ Algunes dades oficials combinades dels anys 2011 a 2015,⁴⁰ totes negatives, poden il·lustrar sobre quin era aleshores el panorama en relació a l'habitatge i la seva assequibilitat, principalment a Catalunya, atenent a indicadors com el nombre de pisos buits,⁴¹ l'estoc

37 A diferència de la remissió a una normativa derogada, “sovinteja la remissió a una norma de futur, norma que es dictarà en un futur” (GRETEL, *ídem*, 233).

38 “L'evolució material mateixa del Dret català farà disminuir la freqüència de les remissions al futur” (GRETEL, *ídem*, 234).

39 Que és l'expressió conforme a la qual es va conèixer i se segueix coneixent l'efecte de la sobrevaloració econòmica dels habitatges.

40 Les fonts principals que hem utilitzat són, d'una banda, l'IDESCAT (www.idescat.cat) i, d'una altra, l'INE, que publica, amb referència 1 de novembre de 2011, els «Censos de Población y Viviendas» (http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm).

41 El nombre de pisos buits familiars no principals a Catalunya el 2011 era de 448.356. Segons l'IDESCAT (www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=700&m=m), «Habitatge buit» és l'habitatge que no està ocupat, disponible per a venda o lloguer, o fins i tot abandonat; en censos anteriors es denominaven vacants; «Habitatge familiar» és l'habitatge destinat a ser habitat per una o diverses persones, no necessàriament unides per parentiu, que no constitueixen un col·lectiu; dins d'aquest concepte es poden distingir els habitatges principals, els habitatges secundaris i els habitatges buits (en censos anteriors es denominaven vacants); «Habitatge principal» és l'habitatge familiar els ocupants del qual l'utilitzen com a residència habitual.

A finals del 2016 hi constaven 44.419 habitatges buits a tot Catalunya, segons el «Registre d'Habitatges Buits i Habitatges Ocupats sense Títol Habilitant», la majoria situats en municipis amb una forta demanda acreditada d'accés a l'habitatge i producte d'execucions hipotecàries o de desnonaments i en mans d'entitats bancàries i empreses; de ben segur, el nombre real total d'habitatges buits és superior al dels inscrits al Registre. El «Registre d'habitatges buits i

de pisos per vendre,⁴² les taxes d'atur,⁴³ la renda familiar disponible⁴⁴, el nombre d'execucions hipotecàries,⁴⁵ i a una actitud més vigilant del Banco de España, mitjançant la restricció, per tal d'evitar de nou el sobreendeutament del crèdit.

Aquesta doble crisi i el panorama resultant obligava a la política legislativa a no romandre en actitud passiva davant la gravetat de la situació: potser és agosarat afirmar que la Llei 19/2015 era una llei imprescindible, però sí, sens dubte, convenient. Sigui com sigui, la iniciativa legislativa no es va plantejar pas com un mer exercici intel·lectual o acadèmic, sinó que en tot moment va estar ben present la necessitat de millorar l'oferta jurídica per coadjuvar a la solució social del problema de l'habitatge, sobretot pensant en aquella franja de la població que, d'una banda, no considera el lloguer com una opció i, d'una altra, tampoc pot accedir a la propietat de l'habitatge amb les condicions tradicionals, és a dir, l'adquisició del 100% de l'immoble que es grava amb hipoteca

habitatges ocupats sense títol habilitant» el gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Font: *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2016* (juny 2017, p 12), Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, Generalitat de Catalunya.

- 42 A desembre de 2015, l'estoc d'habitatges nous sense vendre era de 80.372 a Catalunya.
- 43 Les taxes d'atur eren vergonyants, amb una incidència lacerant sobre el col·lectiu més necessitat d'habitatge: la taxa d'atur del jovent; al 2015, any de publicació de la llei, fou d'un 17,7% i d'un 39% dels menors de 25 anys. I continuen essent una taxa inassumible ja que, malgrat la tendència decreixent, segueixen confirmant-ho les dades del segon trimestre de 2017: un 13,2% de taxa total d'atur i un 30,5% entre menors de 25 anys.
- 44 De tendència minvant des de l'any 2009 (17.400 €) fins 2013 (16.200 €).
- 45 El nombre de les execucions hipotecàries a Espanya, del 2009 al 2015, són esfereïdores, malgrat la tendència minvant: així, al 2009 foren 93.319 les execucions hipotecàries iniciades i 68.135 al 2015; Font: CGPJ. Altres anys: al 2010, 93.636 execucions hipotecàries iniciades; al 2011, 77.854; al 2012, 91.622; al 2013, 82.680; i al 2014, 80.749.
- A Catalunya, en relació als habitatges els titulars dels quals són persones físiques, es van iniciar 10.803 execucions hipotecàries al 2014, 7.341 al 2015 i 4.954 al 2016; Font: Estadística Registral Inmobiliària (ERI), 2º trimestre 2017, Publicació trimestral nº 53, Registradores de España, p. 66. La mateixa font ens indica que les certificacions d'habitatges per inici d'execució hipotecària continuen en descens: en el segon trimestre de 2017 representen un 41,2% menys que el mateix període del 2016, malgrat que les 1.135 a Catalunya li confereixen el tercer lloc de l'estat (<http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>).

constituïda simultàniament per a garantir el préstec que finança un percentatge molt alt (al voltant del 80%) de l'adquisició.⁴⁶ El mateix Preàmbul s'encarrega de fixar l'objectiu prioritari de la llei quan afirma que «[l]a introducció d'aquestes modalitats de domini obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics i respectant la naturalesa jurídica del dret de propietat, de conformitat amb la tradició jurídica pròpia».⁴⁷ Per tant, no s'amaga que la gènesi de la llei obeeix a una determinada conjuntura o, dit altrament, que la situació socioeconòmica va servir de catalitzador per a l'acció polític-legislativa; ara bé, la manera en que es va acarar i vehicular el repte, tenint en compte els instruments emprats, allunyen el resultat del qualificatiu de conjuntural i el situen tant en l'àmbit de l'acció política com en el més tècnic del desenvolupament del dret civil de Catalunya.

El marc social i econòmic que acabem de descriure i la conveniència de l'acció legislativa conseqüent no queda desvirtuat per l'actual situació econòmica de mitjans del 2017, on sembla que la tendència sigui un altre cop cap al creixement o això, si més no, indiquen les dades macroeconòmiques. Tanmateix, i en relació a les dades d'adquisició de l'habitatge, quan la compravenda torna a créixer i toca màxims de 2011,⁴⁸ potser és més necessari que mai insistir en aquestes altres vies d'accés, més quan sembla que, de manera tossuda, esdevenir propietari exclusiu de l'habitatge continuï vehiculant-se per

46 El que es coneix com a “negoci complex de naturalesa unitària”; segons la RDGRN 7.7.1998 (RJ 5962), “el negocio concluido entra en la categoría de los *negocios complejos, de naturaleza unitaria* porque los elementos heterogéneos que lo constituyen hay una íntima soldadura al aparecer fundidas en una síntesis las diversas declaraciones emitidas que confluyen en un único negocio que es resultado de las variadas causas que en él concurren, no puede escindir-se en los dos negocios que lo formen y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo, sino que por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos que, en el presente caso, es la compraventa, como resulta de las propias manifestaciones de la compradora expresadas en la escritura” (la cursiva és nostra).

47 Preàmbul, I, §9.

48 Com diu l'ERI, “para encontrar niveles de compraventas de vivienda trimestrales superiores a las alcanzadas en el segundo trimestre de 2017 hay que retroceder hasta el primer trimestre de 2011” (Font: Estadística Registral Inmobiliaria, 2º trimestre 2017, Publicación trimestral nº 53, Registradores de España, p. 9).

mitjà de la compravenda tradicional del total de la propietat i de manera indefinida: en realitat, davant l'encariment del mercat immobiliari,⁴⁹ l'habitatge no ha deixat de ser un problema per a una amplíssima capa de la població per a la qual, en un context d'ocupació laboral que, en el millor dels casos, és força precària tant per la durada dels contractes com pels sous, li resulta inassequible accedir-hi.

4. GÈNESI I DESENVOLUPAMENT DELS TREBALLS LEGISLATIUS PREPARATORIS. LA COMISSIÓ DE CODIFICACIÓ DE CATALUNYA

4.1. La iniciativa legislativa sobre les noves “formes de propietat”⁵⁰

En plena IX Legislatura⁵¹ i arran la precària situació per a l'accés a l'habitatge acabada de descriure, la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat

⁴⁹ En bona part provocat per l'activitat inversora provinent de l'estranger, també pel que fa al mercat immobiliari del lloguer (al juliol de 2017 ja s'acumulen 13 mesos consecutius a l'alça del preu de lloguer: www.fotocasa.es/blog/alquiler/las-rentas-de-alquiler-suben-un-27-en-julio-y-acumulan-13-meses-consecutivos-al-alza), sobretot a les ciutats grans i a les mitjanes; de fet, des d'alguns mitjans de comunicació ja s'ha deixat sentir, un altre cop, l'expressió “bombolla immobiliària” (https://economia.elpais.com/economia/2017/03/24/actualidad/1490367506_170978.html), a la que no és aliena l'increment de les signatures de préstecs hipotecaris (*vid.* Informe analítico correspondiente a datos de junio de 2017, Centro de Información Estadística del Notariado, <http://www.notariado.org/liferay/web/cien>; http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=bfa77030-e581-4a17-b41e-4b00c0d3e3d1&groupId=2289837): el risc sembla real, tot i que entenem que la crisi ha d'haver servit per incloure criteris correctors front a eventuals nous “excessos”: *vid.* Josep Oliver Alonso, “De bombolles i bombolles”, a *La Vanguardia*, 15/04/2017 (<http://www.lavanguardia.com/economia/20170415/421699013441/de-burbujas-y-burbujas.html>). En sentit contrari al risc d'una nova bombolla, l'equip del BBVA Research (<http://www.expansion.com/economia/2017/07/19/596f2f27ca4741e5088b4581.html>).

⁵⁰ Manllevem instrumentalment l'expressió que fa anar el Preàmbul, que fem sinònima de “formes de configurar la (co)titularitat del dret de propietat”; *vid.* nota 3.

⁵¹ Sorgida arran les eleccions del 28 de novembre de 2010, tingué per data de constitució el 16 de desembre de 2010 i per data de dissolució el 2 d'octubre de 2012.

de Catalunya,⁵² per mitjà de la seva Agència Catalana de l'Habitatge⁵³ i en exercici de la competència assumida ex art. 137 EAC, va encarregar al juny de 2012⁵⁴ a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del Departament de Justícia⁵⁵ que, per mitjà de la seva Comissió de Codificació,⁵⁶ estudiés la viabilitat jurídica i, en cas afirmatiu, la confecció d'un text articulat per a incorporar noves figures d'entre

-
- 52 Era llavors titular de la Secretaria el Sr. Carles SALA i ROCA, que ho continua essent avui, tot i que ara aquest òrgan està adscrit al Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge; el conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat era l'Hble. Lluís RECODER i MIRALLES, que ho va ser fins al final de la legislatura, el 27 de desembre de 2012, prenent el seu relleu amb la X Legislatura l'Hble. Santi VILA i VICENTE, fins al 14 de gener de 2016.
- 53 L'art. 2.1 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, estableix que aquesta té per objectius «executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat i, especialment, executar les actuacions públiques de la Generalitat amb relació al creixement de la població satisfent-ne les necessitats en matèria d'habitatge i garantint la proximitat al territori».
- 54 Aquesta és una data genèrica aproximada per assenyalar el començament de la col·laboració, ja que el Conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques es va signar el 28 de setembre de 2012, quan la Secció de Drets Reals havia començat ja amb els treballs preparatoris. Formalment, era un «Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del Departament de Justícia de la Generalitat, per al desenvolupament de figures jurídiques intermèdies per a l'accés i tinença dels habitatges»; el Sr. Jaume FORNT i PARADELL era llavors el director de l'Agència de l'Habitatge i el Sr. Santiago BALLESTER i MUÑOZ era el Director General de Dret i d'Entitats Jurídiques (DGDEJ). El Conveni establia la col·laboració entre ambdues institucions per tal que, mitjançant la Comissió de Codificació de Catalunya, es dugués a terme "l'elaboració d'informes jurídics sobre les figures intermèdies de tinença d'habitatges i la seva viabilitat en l'àmbit català, així com la seva implementació per mitjà de l'elaboració de les propostes pertinents de regulació de noves institucions que facilitin l'accés als habitatges amb règims jurídics intermedis entre la compra i el lloguer, en l'àmbit de la legislació civil catalana”.
- 55 La titular del Departament fins al final de la IX Legislatura, el 27 de desembre de 2012, fou l'Hble. Pilar FERNÁNDEZ BOZAL; va prendre el seu relleu l'Hble. Germà GORDÓ i AUBARELL fins al final de la X Legislatura, el 14 de gener de 2016; el DGDEJ fou sempre, fins al final dels treballs, el Sr. Santiago BALLESTER i MUÑOZ.
- 56 La Comissió de Codificació de Catalunya és un òrgan adscrit al Departament de Justícia, en tant que aquest té atribuïdes les competències en matèria de dret civil: *vid.* Decret 395/2011, de 27 de setembre, de la *Comissió de Codificació de Catalunya i de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya* (DOGC núm. 5974, de 29.9.2011). L'adscripció és fa a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques: amb el Decret 125/2002, de 30 d'abril, de *reestructuració de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques* (DOGC núm. 3631, de 8.5.2002), l'Observatori de Dret privat s'hi va adscriure (*vid.* arts. 1.1, e) i 9.2 i Disp. Add. 2), circumstància que no ha variat amb la Comissió de Codificació, ja que és la que ara assumeix les funcions de l'Observatori.

les anomenades “tinences intermèdies” de l’habitatge, que l’avui Càtedra d’Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili⁵⁷ havia estudiat i que semblaven susceptibles d’incorporació. Els objectius eren molt clars: oferir alternatives reals —en el doble sentit, comú i jurídic— a la pèrdua de l’habitatge per motius econòmics, fins i tot com un remei sobrevingut —aquí és paradigmàtica la utilitat de la PC—,⁵⁸ i coadjuvar a la dinamització del sector immobiliari, sense menystenir el comprador o l’inversor estranger.

La idea originària sobre el projecte legislatiu, el primer impuls, doncs, parteix del Departament amb competències sobre habitatge i, per això, aquest bé immoble romandrà sòlidament present com a objecte referencial al llarg de tots els treballs preparatoris per bé que posteriorment s’ampliarà a qualsevol immoble i als béns mobles registrables: aquest és un exemple plausible de haver convingut que fos la Comissió de Codificació de Catalunya qui assumís de la redacció del marc normatiu. L’encàrrec incloïa, amb caràcter preferent, sospesar la conveniència d’introduir les noves “tinences intermèdies” al si del CCCat per tal de dotar de perfils recognoscibles i conformes a la nostra tradició jurídica a les noves modalitats de la propietat.

El termini final pel compliment de l’esmentat encàrrec era el de la vigència del Conveni, el 31 de desembre de 2012: per tant, es tractava de enllestir, en el termini de pràcticament quatre mesos, un text articulat sobre la Propietat Temporal i la Propietat Compartida: per bé que el termini es va complir per un primer esborrany complet, no és menys cert que els treballs en el si de la Comissió de Codificació de Catalunya, ateses les vicissituds de l’agenda i el calendari polític, es van prolongar fins ben entrada la X Legislatura.⁵⁹

4.2. La feina de la Comissió de Codificació de Catalunya

L’encàrrec a la Comissió s’adia perfectament amb la seva naturalesa i la seva estructura renovades conforme al Decret 395/2011, de 27 de

57 Dirigida pel Dr. Sergio NASARRE AZNAR, Catedràtic de Dret civil d’aquesta universitat, figura com a provinent del Grup de Recerca d’Accés a l’Habitatge de la mateixa universitat.

58 *Vid.* la Disposició addicional primera de la llei i l’apartat 7 d’aquest treball.

59 Per això es relacionen els components dels diferents òrgans intervinents en el procés d’elaboració interna durant les dues legislatures, IX i X.

setembre⁶⁰ que, a l'ensem, l'havia dotat d'entitat pròpia i independent per a erigir-se en el nou òrgan tècnic principal de referència de l'Administració catalana sobre el dret civil de Catalunya.⁶¹ Conforme a la nova estructura i a la funció atribuïda a les seccions,⁶² que són les unitats bàsiques de treball,⁶³ la direcció de la Comissió de Codificació⁶⁴

60 *Vid.* nota 55. Segons el seu art. 1 (*Naturalesa*), «La Comissió de Codificació de Catalunya és l'òrgan col·legiat adscrit al departament competent en matèria de dret civil [Departament de Justícia] que té per objecte l'elaboració de propostes de revisió, actualització i desenvolupament del dret privat de Catalunya, en especial del dret civil»; conforme a l'art. 3 (*Organització*), la Comissió «s'organitza per al seu funcionament en el Ple, la Comissió Permanent i les seccions».

61 Fins llavors, l'òrgan encarregat de l'estudi, revisió i desenvolupament del dret civil de Catalunya havia estat l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, òrgan creat i regulat per l'art. 3 del Decret 13/2000, de 10 de gener, de *reestructuració parcial del Departament de Justícia* (DOGC núm. 3059, de 19.1.2000) i a qui el preàmbul de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, *primera llei del Codi civil de Catalunya* (DOGC núm. 3798, de 13.1.2003) atribueix la consideració de peça clau per a dur a terme la codificació del dret civil. Segons l'art. 5.1 del Decret, «l'Observatori s'organitza en un Consell, presidit pel conseller de Justícia, una direcció executiva i una Comissió de Codificació»; per tant, la Comissió de Codificació era un organisme dependent i integrat en l'Observatori, amb una funció consultiva segons el seu art. 8, que va mantenir amb l'art. 6 del nou Decret 266/2004, de 27 d'abril, de *regulació dels òrgans de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya* (DOGC núm. 4122, de 29.4.2004). Amb el Decret 395/2011, en una mena de permuta o intercanvi de funcions, l'Observatori passa a ser un òrgan d'assessorament (*vid.* art. 15).

62 La Comissió recuperava ara les Seccions, tal com havia establert l'Observatori de la primera època (art. 10 del Decret 190/2000). El Decret 266/2004 les va suprimir —*vid.* el §5 del seu Preàmbul—, tot substituint-les per «grups de treball i ponències especials» (Preàmbul, §6 i art. 15). Ara, l'art. 12 del Decret 395/2011, amb un cert mimetisme respecte dels llibres del Codi civil de Catalunya, diu que les seccions són sis: la de Persona i Família, la de Persones Jurídiques, la de Dret de Successions, la de Drets Reals, la d'Obligacions i Contractes i la d'Harmonització. Durant la IX i la X Legislatures no es van activar totes les seccions (com ho permet l'art. 12.3 Decret 395/2011), sinó tan sols tres: la de Drets Reals, la d'Obligacions i Contractes i la d'Harmonització; en l'actual XI Legislatura només s'han activat aquestes dues darreres (*vid.* Resolució JUS/989/2016, de 14 d'abril, de nomenament de membres del Ple i de les seccions de la Comissió de Codificació de Catalunya, DOGC núm. 7104, de 21.4.2016).

63 Segons l'art. 12.2 Decret 395/2011, «[c]orrespon a les seccions la funció de realitzar les propostes de treballs preparatoris d'elaboració, modificació i desplegament de disposicions normatives en la matèria de dret privat que tinguin assignada».

64 Durant tota la IX Legislatura en va ser el director l'autor d'aquest treball: primer, com a director de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya (20.6.2011 a 22.2.2012) i, després, ja pròpiament com a director de la Comissió de Codificació (23.2.2012 a 27.12.2012) arran la reestructuració pel Decret 395/2011 i la dotació d'entitat pròpia i independent a aquest òrgan.

va assignar a la Secció de Drets Reals⁶⁵ la tasca primera i principal de confegir un esborrany d'avantprojecte articulat, prèvia deliberació sobre la seva conveniència.

La Secció va iniciar la seva tasca amb una primera reunió el 5 de juliol de 2012 que va servir per a conèixer les principals característiques de les dues modalitats de propietat, així com les fórmules de dret comparat que servien d'inspiració, principalment anglosaxones, a allò que ara es pretenia regular a Catalunya; ja en la següent reunió, de 17.7.2012, la Secció va començar a treballar a partir d'un primer text —*Working Paper 7* (en endavant, *WP7*)— aportat per la Càtedra d'Habitatge URV i datat a 12 de juliol de 2012,⁶⁶ que contenia una proposta inicial de regulació articulada amb text justificatiu; pel que fa a la PC, no va ser fins a la sessió del 13 de novembre que no

65 Per la Resolució JUS/307/2012, de 23 de febrer, de *nomenament de membres del Ple i de les seccions de la Comissió de Codificació de Catalunya* (DOGC núm. 6077, de 29.2.2012), la consellera de Justícia va nomenar President de la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya a l'Hble. Antoni ISAC i AGUILAR (Registrador de la Propietat i ex Conseller de Justícia) i, com a vocals, a la Dra. Immaculada BARRAL VIÑALS (Professora titular de dret civil, UB), Dr. Esteve BOSCH CAPDEVILA (Catedràtic de dret civil, URV), Dr. Francisco ECHEVERRÍA SUMMERS (Advocat i professor de dret civil, UB), Dra. M. Carmen GETE-ALONSO CALERA (Catedràtica de dret civil, UAB), Sr. Juan Luís GIMENO GÓMEZ-LAFUENTE (Registrador de la Propietat i professor de dret civil, UNAV), Dr. Pere DEL POZO CARRASCOSA (Catedràtic de dret civil, URV), Sr. Francesc TORRENT i CUFÍ (Notari) i el Sr. Pedro YÚFERA SALES (Advocat i ex degà de l'ICAB). S'incorporà a les sessions per a aquest encàrrec i fins al final de la vigència del Conveni (31.12.2012), tal com s'hi preveia, el Director de la Càtedra d'Habitatge de la URV, Dr. Sergio NASARRE AZNAR (Catedràtic de dret civil, URV) i, a la primera reunió —5 de juliol de 2012—, la lletrada de la Direcció General d'Habitatge, Sra. Immaculada RIBAS ALGUERÓ. L'autor d'aquest treball, el Dr. Carles E. FLORENSA i TOMÀS (Catedràtic de dret civil, UdL), en la seva condició de Director de la Comissió de Codificació i, per tant, com a membre nat de la secció (ex art. 13.3 Decret 395/2011), va coordinar i participar activament en totes les reunions de la IX Legislatura. La Secció, així mateix, va comptar sempre amb la inestimable col·laboració i ajut de la Secretària Tècnica de la Comissió, la Sra. Maria José URZAIZ EZCURDIA.

Amb la X Legislatura, per la Resolució JUS/716/2013, de 27 de març, de *nomenament dels membres del Ple i de les seccions de la Comissió de Codificació de Catalunya* (DOGC Núm. 6349, del 5.4.2013), el nou conseller de Justícia va nomenar les mateixes persones en els mateixos càrrecs, per la qual cosa no es va produir cap solució de continuïtat en els treballs, més enllà de la temporal.

66 Segons figura en l'encapçalament, es tracta d'una "Proposta de normativa de les tinences intermitges a Catalunya (amb justificació). Versió 12-7-2012. Redactada pel Dr. Sergio NASARRE AZNAR, amb la col·laboració del Dr. Héctor SIMÓN MORENO. *Working Paper 7*".

es va iniciar el seu debat monogràfic.⁶⁷ Complint amb el termini, al desembre del mateix 2012,⁶⁸ coincidint doncs amb el final de la IX Legislatura, la Secció va poder presentar un text inicial de la llei —que, substancialment, correspon amb el de la publicada—, perquè a partir de llavors seguís el procediment establert en el si de la pròpia Comissió conforme a la seva nova estructura i funcionament: per tant, en el procés hi va participar també amb aportacions determinants —ja a la X Legislatura—, el Ple de la Comissió de Codificació⁶⁹ en la seva funció

67 Fins llavors, després de dues sessions introductòries per fixar els principals eixos de cada modalitat de propietat, el debat i el treball prelegislatiu es va iniciar i centrar en la PT, amb el convenciment de que establir el seu règim era una tasca de menor dificultat que en relació a la PC: la realitat va desmentir l'expectativa.

68 En tres llargues sessions de treball, durant el cap de setmana del 15 i 16 de desembre de 2012, a Món Sant Benet (Sant Fruitós de Bages) —per això, entre els membres de la Secció, es coneix aquest text legal com la “Llei Món Sant Benet” (vid. GETE-ALONSO Y CALERA, *op. cit.*, p. 20)—, es va donar l'empenta final al text i es va deixar pràcticament enllestit el primer esborrany complet articulat de la llei. Una darrera sessió de la Secció, el 19 de desembre, va permetre lliurar l'encàrrec al Departament de Territori i Sostenibilitat dintre del termini pactat, amb un text datat a 21.12.2012 que, després d'alguna petita correcció, fou novament datat a 10.1.2013 com a text definitiu de la Secció que havia de ser objecte d'examen i aprovació per part del Ple.

69 Per la Resolució JUS/307/2012, de 23 de febrer, de *nomenament de membres del Ple i de les seccions de la Comissió de Codificació de Catalunya* (DOGC núm. 6077, de 29.2.2012), la consellera de Justícia va nomenar vocals del Ple de la Comissió de Codificació a les persones següents: Dr. Ferran BADOSA COLL (Catedràtic de dret civil, UB), Dra. Alegria BORRÀS RODRÍGUEZ (Catedràtica de dret internacional privat, UB), Sr. Víctor ESQUIROL JIMÉNEZ (Notari), Dr. Víctor FERRERES COMELLA (Professor titular de Dret constitucional, UPF), Sra. Sílvia GIMÉNEZ-SALINAS COLOMER (Advocada), Sr. Antoni GINER GARGALLO (Registrador de la Propietat i, en aquella època, Degà autonòmic de Catalunya), Hble. Josep D. GUÀRDIA CANELA (ex Conseller de Justícia i President de l'Acadèmia de Legislació i Jurisprudència de Catalunya), Sr. Leopoldo MARTÍNEZ DE SALINAS ALONSO (Notari), Sr. Marcos MAS RAUCHWERK (Advocat de l'Estat), Sr. Màrius MIRÓ I GILI (Advocat), Sra. Nativitat MOTA PAPASSEIT (Registadora de la Propietat), Dr. Lluís PUIG I FERRIOL (Catedràtic de Dret civil UAB i ex magistrat del TSJC), Dr. Sebastià SASTRE PAPIOL (Advocat i Professor titular de Dret mercantil UB) i Sr. Daniel RIPLEY SORIA (Advocat de l'Estat). A més, segons la composició legalment prevista i conforme a la seva condició, també en formen part com a membres nats la persona titular del Departament de Justícia, com a president/a, la persona titular de la DGDEJ, com a vicepresident/a, la persona titular de la direcció de la Comissió de Codificació, la de la direcció del Gabinet Jurídic de la Generalitat i les persones titulars de les presidències i vicepresidències de les Seccions actives de la Comissió (art. 5 del Decret 395/2011, de 27 de setembre).

Per la Resolució JUS/716/2013, de 27 de març, de *nomenament dels membres del Ple i de les seccions de la Comissió de Codificació de Catalunya* (DOGC Núm. 6349, del 5.4.2013), el nou conseller de Justícia va nomenar com a vocals del Ple de la Comissió

d'«examinar, debatre i aprovar els treballs preparatoris sobre textos legislatius preparats per les seccions»,⁷⁰ així com l'Observatori de Dret privat en la d'«informar sobre els avantprojectes normatius que sotmeti a la seva consideració la Comissió de Codificació de Catalunya».⁷¹ cal tenir en compte que les apreciacions i suggeriments d'aquests dos

de Codificació als mateixos juristes, als quals s'hi van afegir el Dr. Ramon CASAS VALLÈS (Professor titular de dret civil, UB), Dr. Miquel MARTÍN CASALS (Catedràtic de dret civil, UdG), Dra. Isabel MIRALLES GONZÁLEZ (Professora titular de dret civil, UB) i Ignacio REDONDO ANDREU (Advocat); l'única baixa fou la del Dr. SASTRE PAPIOL, en ser nomenat Magistrat del Tribunal Suprem pel Ple del Consejo General del Poder Judicial, en la seva sessió ordinària del 29 de novembre de 2012 —prenent possessió el 15.1.2013—, ocupant la vacant deixada per la Dra. Encarna ROCA TRÍAS que, al seu torn, fou designada magistrada del Tribunal Constitucional.

70 Art. 4, d) del Decret 395/2011, de 27 de setembre.

71 Art. 16, c) del Decret 395/2011, de 27 de setembre.

Per Resolució JUS/1767/2012, de 27 d'agost, de *nomenament de vocals de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya de la Comissió de Codificació de Catalunya* (DOGC núm. 6210, de 10.9.2012), la consellera de Justícia va nomenar, a proposta dels partits polítics amb representació parlamentària, a Miquel Àngel VALLÈS BLISTIN, a proposta de Convergència Democràtica de Catalunya, Lídia SANTOS ARNAU, a proposta del Partit dels Socialistes de Catalunya, Antoni BOSCH CARRERA, a proposta del Partit Popular de Catalunya, Josep Manuel DOTU SANJUAN, a proposta d'Unió Democràtica de Catalunya, Roc FUENTES NAVARRO, a proposta d'Iniciativa per Catalunya Verds-Esquerra Unida i Alternativa, Albert LAMARCA MARQUÉS, a proposta d'Esquerra Republicana de Catalunya, Jesús GÓMEZ TABOADA, a proposta de Ciutadans, Partit de la Ciutadania, Tomàs SERRA ALBIOL, a proposta de Solidaritat Catalana per la Independència i Antoni ABAD I NINET, a proposta de Democràcia Catalana; entre juristes o entitats de reconegut prestigi en l'àmbit jurídic, va nomenar a Jaume CAMPS ROVIRA, Miquel ROCA JUNYENT, José Félix ALONSO-CUEVILLAS SAYROL, Francesc de Paula CAMINAL BADIA, Jordi CASAJOANA FELIU, Manuel José SILVA SÁNCHEZ i Juan GÓMEZ MARTÍNEZ.

Per Resolució JUS/1013/2013, de 9 de maig, de *nomenament de vocals de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya de la Comissió de Codificació de Catalunya* (DOGC núm. 6375, de 14.5.2013), el conseller de Justícia va nomenar, a proposta dels partits polítics amb representació parlamentària, a Carles MAJÓ CASAS, a proposta de Convergència Democràtica de Catalunya, Lídia SANTOS ARNAU, a proposta del Partit dels Socialistes de Catalunya, Antoni BOSCH CARRERA, a proposta del Partit Popular de Catalunya, Carles Enric FLORENSA i TOMÀS, a proposta d'Unió Democràtica de Catalunya, Roc FUENTES NAVARRO, a proposta d'Iniciativa per Catalunya Verds, Albert LAMARCA MARQUÈS, a proposta d'Esquerra Republicana de Catalunya, Jesús GÓMEZ TABOADA, a proposta de Ciutadans, Partit de la Ciutadania, Rafael SENRA DIEZMA, a proposta d'Esquerra Unida i Alternativa i Montserrat VINYETS PAGÈS, a proposta de la Candidatura Unitària Popular; entre juristes o entitats de reconegut prestigi en l'àmbit jurídic, va nomenar a Jordi CASAJOANA FELIU, Ramon CASAS VALLÈS, Robert FOLLIA CAMPS, Juan GÓMEZ MARTÍNEZ, Montserrat PINYOL PINA, Miquel ROCA JUNYENT, Pablo SALVADOR CODERCH i Manuel José SILVA SÁNCHEZ.

òrgans —sobretot les provinents del Ple, que feia un estudi aprofundit del text remès per la Secció en atenció a la seva funció d'aprovació dels treballs preparatoris —, tenien com a efecte el retorn del text a la Secció de Drets Reals per al seu estudi i eventual encaix, com així va resultar en un alt percentatge de propostes de modificació.

Un cop sotmès preceptivament el text a Informació Pública,⁷² amb les aportacions dels diferents agents socials i jurídics convocats, s'inicià la tramitació governamental i parlamentària de la llei, fins a la seva aprovació. La Secció de Drets Reals va romandre sempre activa fins al final:⁷³ en un primer moment, per a l'estudi i eventual incorporació d'aquelles aportacions i, més endavant, a requeriment de la Comissió de Justícia i Drets Humans del Parlament, per a assessorar-la degudament arran les qüestions o els dubtes sorgits de les esmenes i propostes de transaccions pròpies del treball parlamentari.⁷⁴

Com ja havíem apuntat, la feina es va dur a terme en un context polític prou singular, determinat sobretot per la compressió de la IX Legislatura, la qual cosa va provocar que la llei es fes a cavall de dues legislatures: el primer esborrany es va enllestir més enllà del final de la IX Legislatura i abans d'iniciar-se oficialment la següent; el debat

72 Edicte del Departament de Justícia de 5 de febrer de 2014, *pel qual se sotmet a informació pública l'Avantprojecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya* (DOGC núm. 6562, de 14.2.2014). El termini de 15 dies hàbils preceptius per a donar participació a la ciutadania en el procés d'elaboració de l'Avantprojecte de llei s'inicià el 15.2.2014 i va finalitzar el 6.3.2014.

73 Tal com va referir la diputada Sra. Elena RIBERA i GARIJO (CiU), ponent relatora de la llei, en la seva intervenció durant el debat i votació del Dictamen de la Comissió de Justícia i Drets Humans sobre el Projecte de Llei (DSPC, X Legislatura, Sèrie P-Núm. 119, del 23 de juliol de 2015, p. 58), foren exactament 23, en total, les sessions de treball que va esmerçar la Secció de Drets Reals per a enllestir el text que el Govern va sotmetre a Informació Pública: 17 sessions, des de la primera del 5 de juliol de 2012 fins a l'acabament del termini previst pel Conveni, és a dir, fins a la darrera sessió del 19 de desembre de 2012, fruit de les quals és el text de 10.1.2013 i, amb posterioritat, 6 sessions més —dues al 2013, dues al 2014 i, finalment, dues més al 2015—, arran les observacions del Ple de la Comissió, de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya i de les al·legacions sorgides arran el tràmit d'Informació Pública.

74 Se'n feia ressò la relatora de la llei en la mateixa intervenció: «Agraeixo especialment a la senyora Carmen Gete i al senyor Francisco de Echevarría, acompanyats per la senyora María José Urzaiz, que en aquest últim tram de legislatura volguessin venir a passar aquí els dematins, aquí al Parlament, per poder respondre els dubtes que teníem els grups parlamentaris, la qual cosa ha sigut un plaer, perquè sense matrícula ni res nosaltres podíem parlar amb ells del projecte que ens havien portat, i així es van facilitar moltíssim les transaccions».

de l'esborrany en el Ple de la Comissió i en l'Observatori de Dret Privat i el retorn del text a la Secció per introduir les modificacions corresponents ja va tenir lloc en la X Legislatura, però amb un evident retard per causa de la renovació de la Comissió de Codificació. Tot plegat va fer que el projecte de llei al BOPC no fos publicat fins el 23 de juny de 2014 —un any i mig després del primer text enllestí de la Secció de Drets Reals— i que l'aprovació parlamentària de la llei esdevingués la tarda del 23 de juliol de 2015,⁷⁵ és a dir, més d'un any després de la publicació del projecte de llei;⁷⁶ sortosament, una setmana més tard ja aparegué publicada al DOGC.

4.3. El dubte inicial, el model d'inspiració i els pressupòsits de la llei

Inicialment, la Comissió de Codificació va sospesar la necessitat d'una regulació com la que finalment es va proposar, perquè era evident i indiscutible que al mateix o a anàleg resultat del tipificat per la llei s'hi podia haver arribat per mitjà de l'exercici de l'autonomia de la voluntat⁷⁷ i el principi de *numerus apertus* (art.

75 Sense cap vot en contra: el text va resultar aprovat per 100 vots a favor i 25 abstencions (DSPC 23 de juliol de 2015, p. 59).

76 En cap cas, doncs, es pot compartir l'acusació de precipitació i urgència (!) que algun portaveu parlamentari va manifestar en el darrer tràmit parlamentari de la llei, el de debat i votació del Dictamen de la Comissió de Justícia i Drets Humans (*vid.* DSPC 23 de juliol de 2015, p. 51).

77 L'originari art. 71 LHab, que regulava la «copropietat», oferia la base suficient per acabar de construir, per mitjà de l'autonomia de la voluntat, la situació ara regulada de la PC: *vid.* nota 18.

A més, aquest fou un dels arguments que la Lletrada del Parlament de Catalunya va al·legar en favor de la constitucionalitat de la regulació de la propietat temporal a la Llei 19/2015, en el recurs d'inconstitucionalitat presentat el 4 de maig de 2016, en nom del President del Govern de l'Estat, per l'Advocat de l'Estat en contra del seu article 1, regulador de la propietat temporal; segons es fa constar a la Sentència del Tribunal Constitucional (STC) 95/2017, de 6 de juliol de 2017 (BOE núm. 191, 11.8.2017), la lletrada entén que “no existe ningún ordenamiento jurídico en el Estado español que impida a las partes negociales, por la vía de la autonomía de la voluntad, llegar al mismo resultado de autorregulación de intereses que facilita la ley, como es en concreto el someter la titularidad dominical a un plazo determinado” (Antecedentes 4). Tenint en compte que, finalment, no es va recórrer d'inconstitucionalitat l'article 2 de la llei, regulador de la propietat compartida — tot i que l'intent va existir, com ho corrobora l'Informe realitzat pel Ministerio de Justicia, a petició de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas,

2.2° LH). Tanmateix, es va considerar que convenia l'esforç legislatiu de fer visible una determinada configuració de la (co) propietat que, tot proposant un marc legal de mínims, garantís a l'adquirent una posició jurídicament segura i estable, per delimitada, i evités haver de deixar-ho tot forçosament a l'eventual negociació. També es va tenir present que les institucions o respostes jurídiques clàssiques no havien servit, fins aquest moment, per a constituir una alternativa real al binomi tradicional d'instruments jurídics d'accés a l'habitatge —l'adquisició de la propietat plena i «definitiva» i el lloguer—, tal com se'n fa ressò el mateix Preàmbul de la llei.⁷⁸

És així que l'experiència reeixida de les anomenades “tinences intermèdies” en el dret comparat i, específicament, en l'anglosaxó, van comprometre la Comissió a treballar decididament en aquesta direcció: l'exemple anglès de la *shared ownership*⁷⁹ era encoratjador —des dels anys 80 del segle XX ha permès oferir un model més assequible, però no menys estable, de l'habitatge, creant un autèntic tercer mercat—⁸⁰ i va servir d'inspiració a aquesta iniciativa legal sobre la PC.⁸¹ Efectivament, la PC evoca aquella figura del dret anglès ja que, en essència,

remès per escrit en data 30.9.2014, que entenia que la regulació proposada vulnerava les competències estatals sobre legislació civil—, cal deduir que l'argument de l'autonomia de la voluntat hi té encara més força; de fet, la pròpia sentència no ho nega per la PT i, per tant, a fortiori per la PC, quan en el Fonament Jurídic 7, c) diu que “Los razonamientos expuestos hasta aquí *no prejuzgan si la autonomía de la voluntad habilita a los particulares para constituir supuestos de «propiedad temporal» y disciplinarlos en virtud de sus acuerdos. Esta es una cuestión de estricto Derecho civil, ajena por completo a la controversia sobre el reparto constitucional de competencias que pende ante este Tribunal, que se ciñe a determinar cuál es la instancia legislativa competente para establecer normas supletorias o de derecho necesario que rijan esta figura*» (la cursiva és nostra).

78 Preàmbul, I, §12.

79 Pot consultar-se la *Shared Ownership. Joint guidance for England* (l'última actualització de la qual data del 13 d'octubre de 2016), elaborada per la *Homes & Communities Agency*, pel *Council of Mortgage Lenders* i la *National Housing Federation* (www.cml.org.uk/policy/guidance/all/shared-ownership-joint-guidance-for-england/).

80 La *shared ownership*, conjuntament amb el *leasehold* —ambdues figures es troben fusionades per a ser utilitzades en les polítiques públiques de l'habitatge, principalment per mitjà de les *housing associations* (entitats sense ànim de lucre i les gestores més importants d'habitatge social)—, han aconseguit assentar a Anglaterra un tercer mercat per a l'accés a l'habitatge, a més del de la propietat absoluta i el del lloguer (NASARRE/SIMÓN (“Fraccionando el dominio...”, *cit.*, p. 3073 s., i 84 s.).

81 De la mateixa manera que el *leasehold* va servir d'inspiració per a la propietat temporal.

coincideixen en l'adquisició progressiva del total domini,⁸² sigui dit amb totes les cauteles en relació a la configuració del sistema britànic de la propietat immobiliària i, concretament, sobre l'habitatge,⁸³ en el qual el fraccionament del domini no és cap problema dogmàtic. Aquest acostament al model anglosaxó, a més, podia fer-lo recognoscible per a l'inversor estranger,⁸⁴ al qual no cal menystenir com a agent dinamitzador i actual i potencial titular dominical d'una part no menyspreable de l'habitatge a Catalunya.⁸⁵ Per últim, la Comissió va tenir molt present que la implementació de la PC partís de la pròpia Administració —els

82 El model anglès, però, incorpora com a indispensable la contraprestació econòmica per l'exercici exclusiu de les facultats del domini en funció de la quota encara no adquirida, mentre que a Catalunya, per bé que la seva presència integrarà el model habitual, la contraprestació no és imprescindible ex art. 556-5.2, b).

Per a un relat il·lustratiu de la *shared ownership* anglesa i la seva efectivitat en facilitar l'accés a l'habitatge, vid. NASARRE/SIMÓN, "Fraccionando el dominio...", *cit.*, pp. 3083-3085; per a un estudi més aprofundit, Jane BALL, "Fragmentando la propiedad para la asequibilidad: la *shared ownership* o «nuevas» tenencias en Inglaterra y Francia", *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Sergio NASARRE (Dir.), Edisofer, Madrid, 2011, pp. 173-225.

83 En paraules de NASARRE/SIMÓN ("Fraccionando el dominio...", *cit.*, p. 3090), el dret anglès "no regula la propiedad como un derecho absoluto, pues todavía existen reminiscencias feudales que conllevan que la Corona siga conservando su condición de propietaria de toda la tierra de Inglaterra" i, per tant, només es pot ser "titular de una porción de tiempo".

84 Menys encara quan l'art. 63 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, *de apoyo a los emprendedores y su internacionalización* (BOE núm. 233, de 28.9.2013), modificat per la Disposición Final Undécima de la Ley 25/2015, de 28 de julio, *de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social* (BOE núm. 180, de 29.7.015), permet als estrangers no residents «solicitar el visado de estancia, o en su caso, de residencia para inversores que tendrá una duración de un año» (art. 63.1) si realitzen una inversió significativa, com ara «[l]a adquisición de bienes inmuebles en España con una inversión de valor igual o superior a 500.000 euros por cada solicitante» (art. 63.2, b).

85 Tradicionalment, el comprador estranger ha tingut un paper rellevant en l'adquisició de primeres o segones residències a l'Estat espanyol, i les costes del Llevant i la Costa del Sol en són un bon exemple; entre els estrangers, els britànics són els que més compren, tal com publica l'Estadística Registral Immobiliària (ERI), que pot consultar-se des de l'any 2006 (<http://www.registradores.org/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/estadistica-registral-inmobiliaria/>). Valgui una dada recent per a confirmar-ho tot plegat: el 13,1% de les compravendes realitzades en el segon trimestre del 2017 (15.600 operacions) van ser dutes a terme per estrangers i, entre ells, el major percentatge correspon als britànics (el 14'9% del total d'operacions d'estrangers), malgrat l'anunci del Brexit (ERI, 2º Trimestre 2017, Agosto de 2017, Publicación trimestral nº 53, Registradores de España; consultable al mateix web o, directament, a http://www.registradores.org/wp-content/estadisticas/propiedad/eri/ERI_2T_2017.pdf).

antecedents legislatius i l'experiència reeixida en dret comparat eren reveladors en aquest sentit—, com a agent de les polítiques públiques sobre l'habitatge protegit, la qual cosa havia de servir per a demostrar que la fórmula comptava amb sòlides perspectives de futur.⁸⁶

Com acabem de dir, aquest model té com a premissa la possibilitat de fraccionar el domini i això sí que plantejava reptes inicials importants, tant dogmàtics com pràctics, que impedièren una importació mimètica i automàtica de la figura,⁸⁷ tot el qual va obligar a una tasca prèvia de reflexió i debat de la Comissió de Codificació (Secció, Ple i Observatori) per a aconseguir la seva incorporació sense contravenir els principis i categories pròpies del nostre sistema llatí de la propietat, tradicionalment considerat com unitari, absolut i perpetu, com sembla reflectir l'art. 541-1.1: així, són resultat d'aquesta tasca prèvia d'encaix, per exemple, els articles 556-3, pel que fa al règim jurídic, 556-4.3, pel que fa a la durada, i 556-11.3 en relació a l'extinció i conversió en comunitat ordinària indivisa.⁸⁸

Un cop determinada la voluntat de treballar sobre un text articulat tenint en compte la figura de la *shared ownership* i les possibilitats d'adaptació, i considerant l'Administració, no només com la principal interessada en la iniciativa, sinó com a principal agent en les polítiques d'habitatge, es van establir alguns pressupòsits bàsics sobre els que bastir el contingut de la llei que, sintèticament exposats, són:

- a) La constatació del “fracàs” de les respostes jurídiques tradicionals diferents a la propietat i al lloguer per solucionar el problema de l'accés i permanència a l'habitatge.
- b) Sacsejar el binomi “propietat/lloguer” per mitjà de les anomenades “tinences intermèdies”, amb inspiració en les solucions del dret anglès per a un millor reconeixement legal de les figures per part del l'adquirent estranger.

86 Preàmbul, I, § 14.

87 Ja NASARRE/SIMÓN (“Fraccionando el dominio ...”, *cit.*, pp. 3101 a 3114) havien estudiat i argumentat la possibilitat de fraccionar el domini en el context del nostre sistema de la propietat, portant a col·lació exemples legislatius propis que funcionarien com a excepcions a la regla general: la propietat superficiària, la fiduciària, i l'emfiteusi, entre algunes altres més pròpies de la propietat temporal (*idem*, p. 3114).

88 Com ho són els articles 547-3.1 i 547-9.1 respecte la propietat temporal.

- c) Seguir apostant per un règim en el què el centre de gravetat sigui el «dret de propietat», amb les restriccions imprescindibles pròpies de la naturalesa de les noves figures (temporalitat i comunitat).
- d) Proporcionar eines útils a l'Administració per a les polítiques públiques d'habitatge protegit.
- e) El convenciment de que la iniciativa legislativa, per si sola, no és suficient per millorar la conjuntura, però sí que pot coadjuvar a la solució del problema de l'accés i permanència a l'habitatge a partir de la dinamització del parc immobiliari.⁸⁹

4.4. La qüestió de la propietat de l'habitatge i les «tinences intermèdies»

¿Per què facilitar l'accés a o el manteniment de l'habitatge per mitjà de la propietat i no estudiar altres alternatives? Acabem de veure que el primer pressupòsit del treball prelegislatiu fou el de constatar que «[a] més de l'adquisició de la propietat definitiva (dret real) i del lloguer (contracte, dret personal), que són les dues respostes jurídiques tradicionals a l'accés a l'habitatge, cap de les altres figures jurídiques seculares de l'àmbit dels drets reals, com ara el cens, l'usdefruit o, fins i tot, la més actual de la superfície,⁹⁰ no ha representat una alternativa real a aquella dicotomia».⁹¹ I des de la perspectiva d'aquell binomi, l'estabilitat que confereix la propietat no ha tingut rival en el lloguer, malgrat el repunt en els darrers

89 Segons l'estudi de Servihabitat relatiu al primer semestre de 2017, publicat l'11 de juliol de 2017, encara resten per vendre a Espanya 324.000 habitatges nous construïts en els anys del boom immobiliari (http://corporate.servihabitat.com/documentos/uploads/contenido/estudios/Servihabitat_Resumen_ejecutivo_Mercado_Residencial_IV.pdf).

90 Per a un estudi comparatiu, *vid.* M^a Teresa ALONSO PÉREZ, "El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie. Comparación con la propiedad compartida y la temporal catalanas", *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 539 a 574.

91 Preàmbul, I, § 12. I encara s'hi poden afegir l'ús, l'habitació i la més moderna de l'arrendament amb opció de compra.

temps:⁹² «[a] Catalunya, al voltant del 80%⁹³ del parc d'habitatges ha estat adquirit en propietat ... A això s'afegeix l'escassetat del lloguer com a forma de tinença (15%),⁹⁴ situació que no és pas aliena al fet que les circumstàncies socials, econòmiques i jurídiques no hagin propiciat ni el lloguer privat ni el lloguer social, que representa poc més de l'1% del total».⁹⁵ No hi ha dubte, i les xifres així ho reblen, en que la propietat és la modalitat de tinença més àmpliament preferida per múltiples raons, d'entre les quals les jurídiques no hi són pas alienes, com ara una legislació erràtica sobre arrendaments urbans que no ha aportat el necessari equilibri per a fer més estables i segures les respectives posicions de l'arrendador i l'arrendatari.⁹⁶

Aquestes premisses evidenciaven que la cultura del nostre país envers l'apreciació de la bondat de la propietat, com a garantia d'estabilitat present i futura, afavoria l'esforç legislatiu en l'àmbit del

92 El lloguer de pisos té una clara tendència creixent i, més enllà del fenomen dels "pisos turístics", ha arribat a màxims històrics en ciutats com Barcelona: "el precio de la vivienda en alquiler ha vivido un repunte en España durante 2016 y ha acabado el año con un incremento del 15,9%" (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/01/16/744939-el-precio-de-los-alquileres-se-dispara-un-15-9-en-2016-madrid-y-barcelona-en-maximos>; accés el 23.2.2017).

93 Exactament, era el 74,32% al 2011, segons el cens d'aquell any (Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE; www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=310).

94 Més precisament, era un 19,79% al 2011, segons el cens d'aquell any (Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE; www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=310). De la resta, un 1,79% eren cedits gratuïtament o a un preu molt baix (per un familiar, una empresa, etc.) i un 4,1% corresponien a altres formes de tinença.

95 Segons el comunicat de premsa de 10.6.2016 de l'Agència d'Habitatge de Catalunya (http://premsa.gencat.cat/pres_fsvp/docs/2016/06/10/12/15/c2ca09bd-d8c8-43b1-a414-89ed7a399986.pdf), el parc d'habitatges adscrits al Fons d'habitatges de lloguer social de Catalunya eren 29.733, que representaven un 5% del total de pisos en lloguer i un 1% del total d'habitatges principals.

96 N'hi ha prou amb acudir a la darrera modificació de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de *Arrendamientos Urbanos* (BOE núm. 282, de 25.11.1994), duta a terme per la Ley 4/2013, de 4 de junio, de *medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* (BOE núm. 134, 5 de junio de 2013). Malgrat les dades parlen ben clarament de la preferència per la propietat, això no obsta perquè es pugui valorar la conveniència de treballar decididament sobre una llei catalana d'arrendaments urbans, que porti l'equilibri esmentat entre les posicions contractuals i on l'estabilitat i seguretat de l'arrendatari estigui degudament compensada per a l'arrendador.

dret de propietat:⁹⁷ a partir de la fragmentació o, millor dit, a partir de la diferenciació entre el dret de propietat i la seva titularitat, aquesta pot conformar-se de diferents maneres —limitada en el temps o en comunitat asimètrica— per tal de proporcionar a l'adquirent una posició el més aproximada possible al propietari únic tradicional, malgrat comparteixi transitòriament la seva titularitat amb el transmissent, com succeeix en la PC;⁹⁸ en qualsevol cas, el propòsit ha estat el de respectar «la naturalesa jurídica del dret de propietat, de conformitat amb la tradició jurídica».⁹⁹

Assentada la qüestió de la propietat, la denominació de “tinences intermèdies” amb que s'identifiquen aquestes noves figures de la PC i de la PT pot comportar una certa confusió si no es fan els advertiments corresponents. És obvi que aquesta expressió, que respon a un enfocament sociològic i economicista més que no pas jurídic, ha adquirit un valor convencional per a referir-se genèricament¹⁰⁰ i sobretot —però no només—,¹⁰¹ a aquestes dues “formes de propietat” immobiliària que hom situa entre el lloguer i la propietat (plena i indefinida), enteses com a “tinences” habituals; a més, com ja hem vist, aquesta col·locació intermèdia troba un ancoratge legal en l'art. 71 LHab, i la pròpia denominació en l'art. 54 del Decret 75/2014.¹⁰² No obstant tot això, cal manifestar, conforme a un criteri tècnic, que la PC —tampoc la PT— no constitueix cap

97 Aquest esforç no es podia malmetre per qüestions de nomenclatura jurídica; d'aquí, per exemple, l'esforç en simplificar la denominació de las figures, orientat a que tots els agents del mercat immobiliari (bancs, promotors, propietaris i ciutadania en general) identifiquin i no rebutgin d'entrada el “producte” jurídic pel seu nom: per això és important haver inclòs el substantiu «propietat», terme i posició jurídica que són ben identificats per tothom. En canvi, hagués estat contraproduent anomenar a la PC, «domini dividit» —que no ho és: *vid.* notes 213 a 215—, en provocar rebuig pel propi adjectiu.

98 O sigui titular dominical només per un temps determinat, com en la PT, ex art. 547-1.

99 Preàmbul, I, §9. Abans, en el mateix paràgraf, es deixa ben clara l'aposta per la propietat quan s'afirma que «[l]a introducció d'aquestes modalitats de domini obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics» (la cursiva és nostra).

100 NASARRE/SIMÓN, “Fraccionando el dominio ...”, *cit.*, p. 3071.

101 Perquè en aquesta denominació genèrica també s'hi poden incloure els drets reals limitats adaptats a l'habitatge —d'eficàcia ja qüestionada—, el titular dels quals, per tant, sempre restarà dependent del domini del propietari de l'immoble: usdefruit, superfície, cessió d'ús, etc. (*vid.* art. 54.1 del Decret 75/2014; també, NASARRE/SIMÓN, *ibídem*).

102 *Id.* l'apartat 2.2.

mena de pas o situació intermèdia entre la propietat (dret real) i l'arrendament (dret de crèdit),¹⁰³ sinó que pertany(en) plenament a l'àmbit de la configuració i organització del dret de propietat.¹⁰⁴

5. ALGUNS APUNTS DE TÈCNICA LEGISLATIVA

5.1. La rúbrica de la llei i la “incorporació”

La indicació objectiva del títol de la llei és de caire descriptiu i compleix les dues funcions d'identificar-la i de descriure el contingut essencial de la matèria regulada:¹⁰⁵ llei d'«incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya». Hom podria haver optat per un títol més curt,¹⁰⁶ com ara “Llei 19/2015, de la propietat temporal i de la propietat compartida”, però el títol actual és pertinent i no verbós perquè:

- a) en tractar-se d'una llei el contingut de la qual ha d'integrar-se al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, l'art. 6.2 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre. *Primera Llei del Codi civil de Catalunya*,¹⁰⁷ mena a fer aquesta precisió indicativa del “Codi civil” com el cos legal receptor i del llibre cinquè que és el que resta addicionat, quan exigeix que els projectes de llei s'han de correspondre a cadascun dels llibres o parts dels llibres del Codi civil i, precisament, aquesta

103 Des del punt de vista jurídic, només en el cas que la contraprestació dinerària es qualifiqués de renda —que no ho és—, tindria raó de ser la idea de “tinença intermèdia”, ja que en el propietari material recauria la doble condició de propietari, per la quota de domini, i de llogater, per la contraprestació a canvi d'usar i gaudir també del contingut de l'altra quota de domini del propietari formal; en canvi, sí que es pot acceptar aquest plantejament des de la perspectiva de la finalitat econòmica (en aquest sentit, Sergio NASARRE AZNAR, “La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto de España”, a Bienes en común, S. NASARRE AZNAR (Dir.), Tirant lo Blanch, valencià, 2015, p. 806).

104 Com encertadament destaca GETE-ALONSO, en manifestar que “la calificación jurídica correcta es de derecho de propiedad, por lo tanto, no “entre” dos derechos” (op. , p. 22).

105 GRETEL, *op. cit.*, p. 41.

106 En opinió de GRETEL (*op. cit.*, p. 42 s.), “els bons títols són sempre curts”.

107 DOGC núm. 3798, de 13.1.2003.

correspondència s'acompleix i es fa visible amb i en el propi títol de la llei.¹⁰⁸

b) en tractar-se d'afegir contingut al Codi gràcies a la seva estructura oberta,¹⁰⁹ la referència a la “incorporació” —lleument qüestionada durant el tràmit intern—¹¹⁰ de les noves “formes de propietat” a aquest cos legal no és sobrera, perquè la PC ja havia estat incorporada a l'ordenament jurídic de Catalunya per mitjà de la legislació sobre habitatge: per tant, és una “incorporació” al Codi civil de Catalunya, que és la seva seu natural en tant que matèria civil i, al mateix temps, una “reincorporació” a l'ordenament jurídic català, defugint aquest cop el caràcter sectorial tant de l'instrument legal com de l'àmbit d'aplicació.

El títol de la llei també és el resultat de la pretensió de neutralitat descriptiva front al que anteriorment se li havia atribuït, de manera provisional, durant els treballs preparatoris de la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya —“formes alternatives d'accés a la propietat”—, que era força esbiaixat, ni que ho sigui el·lípticament, cap a l'objecte primitiu de l'habitatge.¹¹¹ L'Avantprojecte

108 Com, per altra banda, han fet el títols de totes les lleis que han aprovat els llibres del CCCat o han modificat part del seu contingut.

109 El Preàmbul de la Llei 29/2002, de 30 de desembre. *Primera Llei del Codi civil de Catalunya*, destaca que «[l]a principal idea que la inspira [a la llei] és que el Codi civil de Catalunya ha d'ésser un *codi obert*, tant en l'estructura com en el contingut» (I, §2) i «ha de tenir una estructura que permeti anar incorporant les noves regulacions o les modificacions de les ja existents sense que se'n ressenti greument la sistemàtica» (I, §3). De conformitat a aquesta idea, ja en la part dispositiva de la llei el seu art. 6.1 preveu que «El Codi civil de Catalunya s'ha d'elaborar en forma de codi obert mitjançant l'aprovació de diferents lleis».

110 L'Assessoria Jurídica del Departament de Justícia de la Generalitat, en el seu Informe Jurídic Preliminar del 9 de gener de 2014, evacuat a petició de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del mateix Departament, va advocar per substituir “incorporació” per “regulació” en la rúbrica de la llei. De fet, en la resposta del 20 de gener de 2014 de la DGDEJ a aquest Informe, la Comissió de Codificació considerava que “en tècnica legislativa, seria més correcte parlar de regulació que no d'incorporació”; sigui com sigui, el títol de la llei ja no es va modificar, segurament perquè totes les lleis són, d'alguna manera, de regulació (GRETEL, *op. cit.*, p. 43, nota 21) i, per tant, és una obvietat que cal estalviar-se en la mesura del possible: “[e]n principi, no han de fer-se indicacions normatives: Totes les lleis regulen alguna cosa i això usualment no s'ha de dir en el seu títol com tanmateix, succeeix a vegades” (GRETEL, *op. cit.*, p. 48).

111 En realitat, el primer títol provisional de l'esborrany de la llei fou el de “formes alternatives d'accés a la propietat de l'habitatge”, per a assenyalar indissimuladament l'objecte d'aquestes noves “formes”.

de llei sotmès a Informació Pública¹¹² ja tenia el títol actual:¹¹³ la modificació va obeir, principalment, a la doble consideració tècnica de que ni són “formes d'accés a la propietat”, ni són pas “alternatives”.¹¹⁴ En efecte, no són pas formes “d'accés” perquè a l'habitatge o al bé de què es tracti s'hi accedeix normalment per mitjà del negoci jurídic (títol de constitució: art. 556-4) que correspongui i, si es tracta d'adquirir la propietat, el títol adquisitiu habitual i paradigmàtic serà la compravenda —a més de qualsevol altre habilitant, onerós, gratuït o lucratiu—, la PC en serà la situació resultant constituïda (ex art. 556-4) conforme al model organitzatiu de la cotitularitat pel que negocialement s'ha optat, no pas la via d'accés. Tampoc són “alternatives” perquè, un cop integrades i adequades als principis bàsics del dret de propietat regulat en el Codi civil de Catalunya,¹¹⁵ que troba la seva identitat i les seves arrels en la propietat romana, seran una opció més de situació jurídica real o de configuració del dret real tipificada.¹¹⁶

5.2. La “incorporació” al Codi civil de Catalunya

Com ja hem dit, la decisió d'incorporació de les “noves” «formes de propietat» de la PC i de la PT al nostre ordenament exigia aquella tasca

112 *Vid.* nota 71.

113 El canvi de títol sorgí com a conseqüència de l'estudi i debat del text preliminar en el si de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, ja en la X Legislatura, en l'única ocasió que va tenir per a fer-ho durant la sessió constitutiva del 4 de juny de 2013; la Secció de Drets Reals, en la seva reunió del 26 de juny de 2013, va recollir l'observació que per escrit d'11.6.2013 li va fer arribar el vocal de l'Observatori, Miquel ROCA JUNYENT, en el sentit de que «més que “formes alternatives d'accés a la propietat”, són “formes de configuració de la titularitat del dret de propietat”», adoptant-se llavors el que seria el títol definitiu de la llei. Cal tenir en compte que, en l'interim, l'Acord del Govern del dia 18 de juny de 2013 aprovant la «Memòria Preliminar», identificava el text legal encara amb el títol d'«Avantprojecte de llei que regula les formes alternatives d'accés a la propietat, i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals».

114 GETE-ALONSO, *op. cit.*, p. 22.

115 Tal como el mateix Preàmbul (I, §5) de la llei s'apressa a manifestar: «Ambdues modalitats de propietat són formes de poder jurídic real que troben els fonaments en institucions pròpies de llarga tradició jurídica legal i consuetudinària en les fonts catalanes i que es mantenen en el Codi civil. En aquesta llei es desenvolupen a partir de la regulació del Codi civil sobre la propietat i la comunitat».

116 Un cop fetes aquestes precisions tècniques, cal dir que en alguna ocasió hem utilitzat aquesta expressió i tornarem a fer-ho més endavant sense cap ànim de contradicció, sinó per comoditat expositiva.

prèvia d'adaptació del model d'inspiració als principis informadors del nostre dret de propietat i de la comunitat. A més, la Secció de Drets Reals de seguida va entendre que les raons conjunturals del marc socioeconòmic que impulsaven la iniciativa legislativa no tenien per què determinar uns resultats així mateix conjunturals i, per tant, calia optar per l'estabilitat pròpia de la regulació substantiva tot descartant la possibilitat de combinar-la amb disposicions d'una altra naturalesa: partint de la constatació de la civilitat de la matèria, l'encàrrec a la Comissió de Codificació garantia també la civilitat de la norma — per a la qual hom podia tenir en compte la regulació que fins llavors figurava a la legislació sobre habitatge—, però calia sospesar també si l'estabilitat pròpia de la llei civil es proporcionava exclusivament per la seva inclusió al Codi o s'optava per una llei especial extracodicular.

La tècnica de la llei especial semblava encaixar millor amb temps pretèrits en els que el contingut de l'ordenament civil català era més aviat migrat;¹¹⁷ no semblava que, un cop iniciada i gairebé completada la tasca més ambiciosa entorn la legislació del dret privat de Catalunya com ho és la codificació del seu dret civil, la llei extracodicular fos la millor opció¹¹⁸ quan el Codi, gràcies a la seva estructura de codi obert pot —i hauria de— aixoplugar, si més no tendencialment, tota la matèria civil que, per raó d'oportunitat, conveniència o necessitat, es reguli.

Així, la decisió d'incorporació al Codi civil es pot enfocar, principalment, des de la doble perspectiva següent.

117 Una determinada època en la que «el Parlament de Catalunya va fer servir l'instrument tècnic de les lleis especials per anar donant cos a poc a poc a un ordenament jurídic encarcarat i amagrit per la prolongada absència d'institucions legislatives pròpies» (Preàmbul, §1, Llei 29/2002, de 30 de desembre).

118 De fet, en començar la tasca codificadora, el preàmbul de la de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, ja va deixar clar que el camí per a, d'una banda, respondre a les noves necessitats de regulació derivades del progrés social i el desenvolupament científicotècnic i, d'una altra, per a la transposició de les directives europees fruit del procés d'integració, no era precisament aquest: «La tècnica legislativa de les lleis especials, que sovint s'ha emprat per a adaptar-se tant a un aspecte com a l'altre, s'ha mostrat com a greument perjudicial per a la claredat, la sistemàtica i la coherència interna del dret civil» (I, §2 *in fine*).

5.2.1. *L'estabilitat i generalitat de la norma codicilar*

La llei civil té propensió a l'estabilitat —la qual cosa no significa immutabilitat—, però un Codi hi afegeix la garantia d'una regulació completa o tendencialment completa, sistemàtica i informada per uns mateixos principis —autointegrable— i amb vocació de perdurabilitat; havent-se concebut el Codi civil de Catalunya com el text legal que ha de reunir tota la matèria civil —l'estructura de codi obert i l'abast de l'acció legislativa duta a terme així ho demostra— la regulació de la PC i de la PT havia d'inserir-s'hi gairebé de manera indubtable. Les òbvies raons conjunturals que informaven l'origen de la llei no tenen perquè correspondre's amb uns resultats així mateix conjunturals i el Codi és una garantia en aquest sentit.

A més, en una relació de recíproc condicionament, la decisió de no limitar l'objecte a l'habitatge afavoria la generalització de la norma, deixant de tenir sentit el caràcter sectorial de l'instrument legal. Al mateix temps, també des d'aquesta perspectiva de la generalitat de la norma, la incorporació al Codi civil allunyava la PC (i la PT) de la seva consideració com a “forma alternativa d'accés a la propietat”, expressió que evoca una mena de solució heterodoxa a un supòsit de fet ben freqüent —accedir a la propietat d'un bé—, i la situava en l'ortodòxia del dret de propietat com una possibilitat legal més d'organitzar el seu contingut i la seva titularitat.

5.2.2. *L'aspecte legal-formal de la incorporació*

Fins a la Llei 19/2015, les lleis que afectaven al Codi o bé eren d'aprovació del llibre corresponent o bé modificaven la regulació ja existent o, fins i tot, havien suposat l'addició escadussera i excepcional d'algun article per a completar la matèria regulada.¹¹⁹ Amb la Llei 19/2015, en canvi, s'incorpora per primer cop tota una matèria nova i, per tant, una nova regulació a un llibre ja existent al CCCat la

¹¹⁹ Com és el cas de l'art. 111-10 sobre la vigència de les lleis, addicionat per l'art. 1 de la Llei 6/2015, del 29 de juliol, d'*harmonització del Codi civil de Catalunya* (DOGC núm. 6875, de 20.5.2015), que modifica disposicions dels llibres primer, segon, quart i cinquè del Codi i que és l'exemple paradigmàtic de llei de modificació de la regulació existent que «en termes generals, no impliquen canvis dràstics en l'orientació de la política jurídica i que pretenen, en primer lloc, millorar la seguretat jurídica aclarint punts on s'havien plantejat dubtes sobre l'abast o l'eficàcia de determinats preceptes» (Preàmbul, §3, *in fine*).

sistemàtica del qual, gràcies un altra vegada a l'estructura de codi obert, no resta pas compromesa.¹²⁰

D'aquesta manera, la “propietat compartida” s'incorpora al Codi civil de Catalunya per mitjà de l'article 2¹²¹ de la Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'*incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*; en concret ho fa mitjançant el seu article 2, que porta per rúbrica “propietat compartida”, el qual, abans de disposar la seva regulació, s'afanya a situar-la sistemàticament en el Codi conforme a la seva naturalesa en tant que concurrència de cotitularitats:¹²² així, «s'incorpora al Codi civil mitjançant la introducció d'un capítol»¹²³ nou, el Capítol VI —“Propietat compartida”— al Títol V —“Situacions de comunitat”—, del Llibre Cinquè —“Drets reals”— del Codi civil, resultant la seva numeració¹²⁴ des de l'article 556-1 a l'article 556-12. Com hem dit, la sistemàtica no se'n ressent pas ja que el nou capítol s'afegeix al final del títol corresponent a les situacions de comunitat, sense alterar l'actual disposició del seu contingut.

5.3. La naturalesa de la norma

En relació a la regulació pròpiament dita, s'ha atribuït a la norma un contingut de caràcter dispositiu, en general. En consideració a la idea inicial, ja esmentada, de la voluntat de preveure un règim o sistema de mínims¹²⁵ —«les dota d'un contingut mínim»—,¹²⁶ la llei deixa «un

120 Com diu el Preàmbul de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, el codi «ha de tenir una estructura que permeti anar incorporant les noves regulacions o les modificacions de les ja existents sense que se'n senti greument la sistemàtica» (I, §3), com és el cas, «i que es combini la tècnica de la nova regulació de matèries fins ara insuficientment regulades en el nostre dret amb la de modificació i refosa de la regulació existent» (I, §4).

121 La llei consta d'un Preàmbul, dos articles —l'1 per la PT i el 2 per la PC—, tres disposicions addicionals i un disposició final d'entrada en vigor als 20 dies de la publicació. La propietat temporal s'ha inserit en un darrer capítol (el VIIè) del títol dedicat a la propietat (el IV), com una configuració concreta (a termini) d'aquest dret.

122 Preàmbul, I, §4: «Aquesta ordenació sistemàtica la determina la *naturalesa* de les institucions esmentades, ja que ... implica [la propietat compartida] una concurrència de titularitats» (la cursiva és nostra).

123 Preàmbul I, §3.

124 Conforme a allò previst a l'article 5 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre. *Primera llei del Codi civil de Catalunya*.

125 *Vid.* apartat 4.3.

126 Preàmbul, I, §1.

ampli marge a l'autonomia privada, conforme al tradicional principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil)»,¹²⁷ llevat d'allò que es refereix als elements tipificadors, que més endavant es referencien.

Així, per exemple, el règim jurídic (art. 556-3) serà el que el constituent o les parts hagin previst, juntament amb «les disposicions d'aquests capítol» relatives, sobretot, a les facultats i obligacions dels titulars de cadascuna de les dues posicions (bàsicament, arts. 556-6 a 556-10). Així mateix, la configuració del dret d'adquisició gradual —«requisits i condicions del seu exercici» (art. 556-4.2, b)—, veritable eix de la PC, es deixa a la llibertat dels constituent.

Només en defecte de previsió voluntària («en tot el que no») caldrà acudir a les normes de la comunitat ordinària indivisa i a les dels drets d'adquisició. L'article 556-10, en relació als drets de tanteig i retracte per l'alienació a títol onerosos de la quota de qualsevol dels (co)propietaris, remet a la regulació de l'article 552-4 en seu de comunitat ordinària, per davant d'allò previst en la seva seu sistemàtica (Capítol VIII del Títol VI del Llibre Cinquè); en canvi, pel que fa al dret d'adquisició gradual, caldrà acudir a la regulació del dret d'opció en aquella mateixa seu. En qualsevol cas, quan s'hagin d'aplicar les normes supletòries del règim que s'escaigui, caldrà adaptar-les a la idiosincrasia de la PC —«en allò en què hi siguin compatibles»—, i no pas al revés.

6. LA PROPIETAT COMPARTIDA

6.1. Presentació legal: aspectes subjectius, objectius i formals

Segons el propi Preàmbul de la Llei 19/2015,¹²⁸ la pretensió del text legal és la de delimitar l'estatut jurídic propi de la propietat temporal i de la propietat compartida, dotant-les d'un contingut específic que permeti diferenciar-les clarament dels drets reals en cosa aliena i dels drets de caràcter personal, amb l'objectiu tant de facilitar l'accés a la propietat —i també el manteniment de la titularitat— com de

¹²⁷ Preàmbul, I, §4.

¹²⁸ I, §1.

conferir la màxima estabilitat a la situació jurídica real de l'adquirent. El propòsit de la diferenciació dels drets reals limitats i de la facilitació de l'accés a la propietat anuncia, en realitat, el veritable anhel de la llei, és a dir, que l'adquirent —en el cas de la PC, el «propietari material»—¹²⁹ monopolitzi, a la pràctica i des de l'inici de la situació, amb independència del percentatge de quota inicial adquirida, les facultats del domini i s'atansi el màxim possible a l'estatus del propietari únic i ple, amb les limitacions mínimes i imprescindibles (ex art. 556-8, b), per exemple) derivades de la situació de comunitat creada.

La llei presenta la PC per mitjà de l'art. 556-1, dedicat al concepte, conforme al qual la propietat compartida confereix a un dels dos titulars, que rep el nom de «propietari material», una quota inicial del domini, i la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, que rep el nom de «propietari formal» (art. 556-1.1);¹³⁰ la situació jurídica generada comporta, en qualsevol cas, l'exclusió de l'acció de divisió (art. 556-1.2). Aquest precepte ofereix un concepte prou descriptiu de les posicions jurídiques intervinents i de la situació de comunitat que, per bé que no s'explicita, és deduïda amb claredat.¹³¹

129 En el cas de la propietat temporal, el «propietari temporal».

130 La denominació dels dos titulars fou una qüestió que va preocupar i ocupar a la Comissió de Codificació ja que, en bona part, havia de reflectir la pròpia institució i, a l'ensens, el contingut de les respectives posicions jurídiques. El WP7 (*vid.* nota 65) anomenava «nou propietari» al material i «propietari original» al formal, en una visió associada a un determinat esquema d'adquisició de les respectives posicions, sense tenir en compte que l'«antic» propietari únic es pot constituir en «nou propietari» si en el negoci constitutiu de la PC es reserva aquesta posició; al seu torn, la Secció de Dret Reals intentà vincular les denominacions al contingut de les respectives posicions i els va atorgar, en la darrera sessió abans de lliurar l'encàrrec, de 19.12.2012, les denominacions de propietari «útil» —d'alguna manera, l'exemple del cens emfitèutic, conforme a la naturalesa de domini dividit, fou un element comparatiu important com, per altra banda, no amaga el mateix preàmbul de la llei (I, §8)— i propietari «formal», respectivament. Finalment, fou el Ple de la Comissió, en la seva reunió del 16.4.2013, ja en la X Legislatura, la que va canviar definitivament la denominació d'«útil» per la de «material».

131 Les quotes i l'exclusió de l'acció de divisió són dades ben reveladores de l'existència de la comunitat.

Des del punt de vista subjectiu, la PC només pot existir amb les dues posicions jurídiques¹³² del propietari material i del formal, cadascuna d'elles representada per una quota de participació —part alíquota— sobre el domini; òbviament, cada posició pot estar integrada per una o més persones. Al seu torn, el propietari material ha de ser titular d'una quota inicial, adquirida arran el negoci constitutiu de la PC (art. 556-4.2, a), mentre que el propietari formal en serà titular de la resta.

Pel que fa a l'objecte, ja s'ha dit que l'impuls legislatiu respon principalment a la crisi sobre l'habitatge i que, per tant, és lògic que aquest sigui l'objecte paradigmàtic de la PC; tanmateix, des d'aquesta constatació i conscients de que la norma s'inseria en el Codi civil —informat per les idees de generalitat i estabilitat—, no hi havia cap problema, ni tècnic ni pràctic, per estendre l'objecte cap a qualsevol immoble (ex art. 511-2.2) situat a Catalunya.¹³³ L'extensió cap als béns mobles¹³⁴ (ex art. 511-2.3), en canvi, topava amb un doble inconvenient:¹³⁵ d'una banda, els béns

132 La qual cosa determina la configuració jurídica dels drets d'hipoteca que es puguin constituir arran l'exercici del dret d'adquisició gradual de més quota de domini i el finançament d'aquestes noves adquisicions. En efecte, l'eventual execució hipotecària podria significar l'entrada d'un tercer titular de quota segons el tractament que hagi rebut la hipoteca de les quotes successivament adquirides: si són ampliacions de la hipoteca de la quota inicial —la qual cosa mantindria el nivell de garantia del (mateix) creditor—, l'execució hipotecària es resoldria amb un canvi de titular (propietari material) a favor de l'adjudicatari; en canvi, si la hipoteca de cada quota adquirida es considera independent —la qual cosa afavoriria el creditor, sobretot en el cas que fos o fossin diferents de l'inicial—, l'execució hipotecària de qualsevol de les quotes posteriors a la inicial pot comportar l'aparició de l'adjudicatari com un nou copropietari titular de la quota executada. Per tant, sembla que caldria apostar per la configuració de l'ampliació de la hipoteca per tal d'evitar la desnaturalització de la PC; de tota manera, no s'amaguen els inconvenients, teòrics i pràctics, de la solució apuntada.

133 Conforme a l'art. 10.1 CC, que consagra la regla de la *lex rei sitae*.

134 També que es trobin a Catalunya, segons el mateix principi, ex art. 10.1, 2 CC, incloent als automòbils i d'altres mitjans de transport per carretera; en canvi, respecte dels vaixells i aeronaus l'art. 10.2 CC introdueix com a criteri el del lloc de l'abanderament, matrícula o registre.

135 En la sessió del 13.11.2012, la Secció de Drets Reals es va plantejar per primer cop la possibilitat d'incloure els béns mobles com a objecte de la PC però no seria fins la sessió de 15.12.2013, gairebé al final de la primera fase de l'encàrrec que, després d'assegurar els mecanismes d'entitat i d'identificabilitat —no fungible i registrable—, fou acceptada sense cap problema, tant com a conseqüència de la voluntat d'establir una norma general, pròpia d'un Codi, com per guardar paral·lelisme amb l'objecte de la PT, que ja havia estat així determinat.

mobles fungibles (substituïbles) i consumibles i, per una altra, la garantia registral —present des d'un primer moment respecte de l'habitatge— amb què es volia dotar la situació jurídica real de l'adquirent: la solució fou la que consta a l'art. 556-2.1, és a dir, la fungibilitat i la consumibilitat¹³⁶ restaven excloses des del moment en què s'exigeix que el bé moble sigui «durador», és a dir, no efímer¹³⁷ —per consumible—,¹³⁸ i «no fungible» i, per tant, susceptible d'individualització i d'identificació, la qual cosa s'aconseguia per mitjà del seu accés a un registre públic,¹³⁹ amb els efectes corresponents, sobretot respecte de la seva publicitat.¹⁴⁰ La identificabilitat i no fungibilitat de l'objecte, aplicada sobretot als béns mobles, era una exigència atesa la configuració del dret d'adquisició gradual, que és un dret real d'opció i, com a tal, exigeix la identificabilitat del bé *ex art.* 568-3.1. Per

136 L'art. 337 CC confon ambdós conceptes, fent equivalent fungibilitat amb consumició de la cosa per l'ús. Sobre la diferència, *vid.* Carlos J. MALUQUER DE MOTES BERNET, “Capítulo 17. Los bienes y las relaciones entre las cosas”, a *Codificación, persona y negocio jurídico*, Carlos J. MALUQUER DE MOTES BERNET, Bosch, Barcelona, 2003, pp. 258-260.

137 Que sigui durador és una qüestió relativa, però sembla raonable posar en relació la durabilitat del bé amb la durada de la PC: així ho sosté BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-2”, *op. cit.*, p. 795.

138 Des del punt de vista pràctic, BOSCH (*op. cit.*, p. 362) hi afegeix la nota de la no deteriorabilitat, associada a la pèrdua progressiva del seu valor, “*perquè aleshores no tindria gaire sentit exercir el dret d'adquisició sobre un bé que s'ha deteriorat*”, i posa l'exemple d'un vehicle; en tot cas, caldrà saber de quin tipus de vehicle es tracta i l'ús que se li vol donar i, per això, el requisit de la no fungibilitat i identificabilitat ajudarà a entendre si el seu eventual deteriorament desaconsella la situació de PC.

139 A més del Registre de la Propietat i Mercantil, cal assenyalar el Registre de Béns Mobles: *vid.* Disposición adicional tercera (*Registro de bienes muebles*) de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de *Venta a Plazos de Bienes Muebles* (BOE núm. 167, de 14.7.1998) i, sobretot, la Disposición adicional única (*Creación del registro de bienes muebles*) del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el *Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación* (BOE núm. 306, de 23.12.1999). Conforme a l'art. 6 de la Orden Ministerial de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la *Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles* (BOE núm.172, de 20.7.1999), no són inscriptibles els actes o contractes sobre béns no identificables, tot afegint en el seu apartat 2 que «se considerarán bienes identificables todos aquellos en los que conste impresa la marca, modelo en su caso, y número de serie o fabricación de forma indeleble o inseparable en una o varias de sus partes fundamentales o que tengan alguna característica distintiva que excluya razonablemente su confusión con otros bienes. Tratándose de automóviles, camiones u otros vehículos susceptibles de matrícula, su identificación registral se efectuará por medio de aquélla o del número de chasis».

140 Pensem, per exemple, en un automòbil, un vaixell, una aeronau, una obra d'art, maquinària industrial, títols valors, etc.; certament tots ells béns mobles que poden ser molt valuosos i susceptibles d'individualització.

últim, cal entendre que, malgrat no es digui expressament, no hi ha cap obstacle perquè la situació de PC recaigui sobre una “universalitat” o sobre un “conjunt” de béns que mantinguin una unitat econòmica o productiva sempre que, conforme als criteris de classificació de l’art. 511-2, la unitat tingui la consideració d’immoble o de moble registrable.

En relació als aspectes formals, la llei no exigeix cap forma específica per a la constitució de la propietat compartida. La forma haurà de concordar amb la naturalesa del negoci jurídic constitutiu,¹⁴¹ que és un negoci de disposició per mitjà del qual l’actual propietari¹⁴² cedeix o es reserva una quota de domini sobre un bé i que, quan es tracta d’un negoci entre vius¹⁴³ es regeix pel principi de llibertat de forma com a regla general,¹⁴⁴ mentre que té caràcter formal si es constitueix per causa de mort (art. 556-4.1). Ara bé, no hem d’oblidar que quan es constitueix una propietat compartida, a més de cedir una quota, s’està constituint una comunitat especial, i la regla general que segueix el CCCat és que per constituir aquest tipus de comunitats es requereix escriptura pública (arts. 553-9 i 554-4.2).¹⁴⁵ En qualsevol cas, si no es constitueix en escriptura pública pot sorgir un problema derivat del fet que per constituir un dret d’opció de naturalesa real —el dret d’adquisició gradual— sí que cal escriptura pública, d’acord amb l’art. 568-2.1. Sigui com sigui, la total garantia jurídica de les respectives posicions en la relació jurídica s’assoleix mitjançant l’accés del títol constitutiu al Registre de la Propietat —en el qual cas farà falta l’escriptura pública— o de Béns Mobles —pel que n’hi haurà prou amb un

141 BOSCH, *op. cit.*, p. 77.

142 Que pot ser també el propietari temporal, ex art. 556-2.2.

143 El cas habitual de constitució de la propietat compartida serà aquell en què el propietari originari ven la quota de la “propietat material” i es reserva la quota de la “propietat formal”. Aquesta figura ha sorgit bàsicament com una alternativa per a aquelles persones que desitgen ser propietàries, però que no disposen dels recursos suficients no ja per adquirir l’habitatge al comptat, sinó per obtenir el finançament necessari per dur a terme l’adquisició. Amb la propietat compartida, el comprador no adquireix inicialment tot el domini de l’immoble, sinó només una quota del mateix, amb la qual cosa augmenten les possibilitats d’obtenir finançament: és una adquisició econòmicament diferida en el temps.

144 En aquest sentit, GETE-ALONSO, *op. cit.*, p. 31; BOSCH, *op. cit.*, p. 77; BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-4”, *op. cit.*, p. 809. El WP7 (*vid. nota 65*) preveia com a necessària l’escriptura pública, que fou descartada per la Secció de Drets Reals: la justificació de la no exigència de document públic per constituir una propietat compartida pot trobar-se en l’intent d’evitar despeses de constitució.

145 BOSCH, *ibídem*.

document privat en model oficial—,¹⁴⁶ tot i que la inscripció no és ni constitutiva ni obligatòria (art. 556-5.1 vs. art. 7 RH: «deberán»): en efecte, el «s'inscriu» en cap cas té un sentit imperatiu, sinó que la norma ha de ser interpretada a la llum del principi general de la voluntària inscriptibilitat dels drets reals.¹⁴⁷ En realitat, la veritable novetat de la norma sobre inscripció rau en l'art. 556-3, al preveure en quin foli s'ha de practicar la inscripció de la situació de la PC quan l'objecte sigui un immoble¹⁴⁸ —al de la finca matriu— i, sobretot, que el dret del propietari material obre foli registral independent el qual, per a la necessària coordinació, seguretat i publicitat, s'haurà de remetre al d'on consta la situació de la PC.¹⁴⁹

6.2. Els elements tipificadors de la situació jurídica real de la propietat compartida

Per conèixer quins són els «elements de tipificació»¹⁵⁰ de la PC, entesa aquesta com una situació jurídica real que neix com a conseqüència del títol

146 Conforme a l'art. 10 de la Orden Ministerial de 19 de julio de 1999 (*vid.* nota 138).

147 En el sentit que la inscripció és voluntària, BOSCH (*op. cit.*, p. 367), Héctor SIMÓN MORENO (“Comentario al art. 556-5. *Inscripción*”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 270) i GETE-ALONSO (*op. cit.*, p.31).

148 Sembla que el mateix criteri s'hauria d'aplicar als béns mobles: així ho defensa BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-5”, *op. cit.*, p. 812.

149 Les hipotètiques deficiències d'aquest sistema de foli plural han estat posades de relleu per BALLESTEROS (“Comentario al art. 555-5”, *op. cit.*, p. 813), a l'entendre que es trenca, sense raó suficient, el principi de que “*a cada finca se le abrirá un único folio en que constará todas las titularidades que le afecten*”, perquè al de la finca matriu hi constaran totes les titularitats anteriors a la constitució de la PC, i al de la propietat material, quan s'hagi extingit arran l'adquisició de totes les quotes, hi constaran totes les titularitats posteriors; l'alternativa que proposa és doble: l'obertura de dos folis independents —un per a la propietat formal i un altre per a la material— amb la previsió de que ambdós es tancaran quan s'extingeixi la PC, traslladant-se aleshores totes les titularitats al foli de la finca matriu, o bé, contràriament a la solució legal, obrir foli per a la propietat formal, que és la destinada a extingir-se en favor de la material. En aquest segon cas, però, entenem que el mateix problema denunciat pot romandre si no s'arriba a extingir la PC per adquisició del 100% de les quotes, atès que no existeix l'obligació en aquest sentit: *vid.* l'apartat 6.2.2.

150 Com els anomena el Preàmbul (I, §4). Com diu GETE-ALONSO (*op. cit.*, p. 21), “*la novedad de la norma catalana radica no en crear la propiedad temporal y la propiedad compartida, sino en hacerlas visibles a través de la tipificación, pues hasta el momento se presentaban como pactos contractuales o formaban parte de otras figuras jurídicas que comportaban poderes jurídicos reales*”.

constitutiú, cal acudir precisament a l'article 556-4 que regula la constitució, en el que els apartats 2 i 3 indiquen les «circumstàncies» imprescindibles que aquell títol ha de contenir i que coincideixen, pràcticament, amb els elements que ajuden a configurar i distingir la PC. Cal diferenciar entre els que tenen caràcter essencial —*sine qua non*— i els que tenen caràcter contingent, per bé que en són propis també per a identificar i diferenciar la PC d'altres institucions amb perfils similars. De fet, si el títol de constitució no reuneix algun dels elements tipificadors essencials, tal com estan configurats en la llei, estarem en presència d'una figura atípica, que pot ser semblant a la PC però que no ho serà pròpiament, encara que s'hi puguin aplicar analògicament algunes de les seves regles.

Així, els essencials són la quota inicial del propietari material (art. 556-4.2, a), el dret d'adquisició gradual (art. 556-4.3) i el termini (art. 556-4.3); cap d'aquests elements no poden ser preterits si es vol inserir el resultat del negoci constituent —la PC— en el marc regulador de la Llei 19/2015. L'element tipificador de la “contraprestació” (art. 556-4.2, c), en canvi, és contingent i, per tant, prescindible.

6.2.1. La quota inicial

La PC esdevé a partir de la segregació d'una quota del domini que és precisament la que confereix al seu titular, el propietari material, el desplegament de les facultats dominicals sobre el bé: aquesta quota rep el nom de «quota inicial».¹⁵¹ Res es diu preceptivament al voltant del seu percentatge, que «es deixa a la voluntat de les parts»,¹⁵² tot i que en un plantejament ideal sobre l'adquisició de l'habitatge, i per tal d'evitar un eventual sobreendeutament, hom creu que el propietari material hauria de partir d'un 25% de quota,¹⁵³ distribuït entre «un

151 Preàmbul, I, §2 i II, §3. Des d'una perspectiva dinàmica, l'art. 556-4.2, a) utilitza l'expressió equivalent de «quota inicialment adquirida».

152 Preàmbul, II, §4.

153 Que va estar a punt de traslladar-se al contingut normatiu de la PC, de manera associada a l'obligatorietat de que les quotes successivament adquirides, a manca de pacte, no poguessin ser inferiors al 10% (ex art. 556-4.2, b); el WP7 (*vid.* nota 65) ja ho preveia entre els deures del «nou propietari» i en aquesta hipòtesi va treballar la Secció de Drets Reals fins que, en la sessió de 21.11.2012, va considerar que, conforme a la disponibilitat del règim, no s'havia de fixar preceptivament cap mínim inicial i que, en el seu cas, es podia suggerir un pla ideal d'adquisició, que partís d'una quota inicial determinada, en el preàmbul de la llei, com així va resultar finalment.

5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material» i «un 20% de domini que el propietari material adquireix amb finançament hipotecari».¹⁵⁴

Sembla possible que la segregació de la quota inicial no comporti la seva alienació, com ara si es parteix d'una situació prèvia de comunitat ordinària i cada comuner s'atribueix la condició de propietari formal o material; tampoc hi ha alienació en el cas que el propietari únic constitueixi la PC —a imatge del que succeeix amb la propietat horitzontal, ex art. 553-8.1—, l'operativitat de la qual estaria suspensivament condicionada a l'aparició d'un tercer adquirent de la quota inicial; en qualsevol cas,¹⁵⁵ però, caldrà observar l'exigència de dues úniques posicions jurídiques possibles.

6.2.2. *El dret d'adquisició gradual*

És «consustancial a aquesta figura»,¹⁵⁶ i constitueix l'element més emblemàtic entre tots els que identifiquen la PC, el dret del propietari material a adquirir gradualment més quota de domini sobre el bé [(arts. 556-1.1; 556-4.2, b); 556-6.1, c); 556-11.1, d)], segons un probable esquema preestablert amb el finançador i/o amb el venedor —que pot ser també el promotor en el cas de l'habitatge— [art. 556-4.2, b): “condicions del seu exercici”; art. 556-6.1, c): “en la forma establerta en el títol de constitució”)]. El règim de la propietat compartida permet, així, l'adquisició progressiva de la (total) propietat, que és la finalitat naturalment prevista d'aquesta forma de propietat, és a dir, l'extinció per adquisició: a partir d'una inversió inicial accessible per a adquirir la quota inicial de domini, el propietari material adquireix

154 Preàmbul, II, §4. Partint de l'experiència comparada en relació a l'habitatge, aquest model estàndard (o ideal) de la propietat compartida preveu que el venedor —propietari formal— retengui el 75% restant amb la idea i objectiu de que el propietari material el vagi adquirint progressivament. Com explica SIMÓN (“Comentario al art. 556-4. *Constitución*”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal ...*, cit., p. 251), aquest model es basa en la *shared ownership* anglesa, tal com es pot comprovar a la guia *Shared Ownership. Joint guidance for England* (vid. nota 78), a la pàg. 6 de la qual es pot llegir que “[t]he purchaser will buy an initial share of the property of between 25% and 75%, the size of shared is determined by the purchaser's ability to afford and sustain the purchase” (www.cml.org.uk/policy/guidance/all/shared-ownership-joint-guidance-for-england/).

155 A favor d'aquestes possibilitats, BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-4”, *op. cit.*, p. 805.

156 Preàmbul, II, §5.

progressivament tota la quota restant del propietari formal mitjançant l'exercici gradual del dret.

El «dret d'adquisició gradual» permet diferenciar dos sentits de “quota” o dues quotes diferents en la PC: d'una banda, la quota de la comunitat o “quota comunitària”, és a dir, la part alíquota (o percentatge) de titularitat dominical i, d'una altra, la quota com a objecte del dret gradual d'adquisició, és a dir, cadascuna de les quotes adquiribles.

El dret d'adquisició gradual, l'exercici del qual és «inherent a la institució» de la PC,¹⁵⁷ es configura com una “facultat” del propietari material (ex art. 556-6.1, c) i participa de la naturalesa d'un dret d'opció (de compra) de caràcter real, de manera que és a les mans del propietari material la decisió d'adquirir o no la quota del propietari formal; el propietari material, per tant, no té l'obligació d'adquirir segons la llei, no està sotmès al poder jurídic real del propietari formal per a adquirir més quotes,¹⁵⁸ sinó que té el dret d'adquirir-les: de fet, l'art. 556-6.1, quan enumera les facultats del propietari material, estableix en la lletra c) la d'«adquirir més quota de manera gradual, d'acord amb el que estableix el títol de constitució». Ara bé, tot i que la llei no el configura com exigible, la manca d'exercici no és innòcua, sinó que condueix a una de les seves regles més peculiars. Efectivament, el no exercici de qualsevol dels drets d'adquisició gradual extingeix la PC si no hi ha pacte en contra (art. 556-11.1, d), amb la conseqüència de que «el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa» (art. 556-11.3), tot desapareixent, per tant, el règim al que estava sotmès.¹⁵⁹ Tanmateix, la norma afegeix que «[e]n aquest cas, qui ha estat propietari formal pot exigir

157 Preàmbul, II, §3.

158 No figura pas en l'enumeració d'obligacions de l'art. 556-7 CCCat.; per tant, el propietari formal no pot obligar el propietari material a portar a terme l'adquisició per a la pervivència de la PC. Una altra cosa és que, del títol constitutiu —paradigmàticament, del contracte de compravenda— sorgeixin relacions de naturalesa personal i, per tant, drets de crèdit i les obligacions correlatives, arran els pactes i condicions de l'exercici del dret d'adquisició gradual que, en cas d'incompliment, hauran de comportar les conseqüències previstes i, entre elles, probablement la indemnització corresponent per incompliment.

159 Bàsicament, cessa el dret d'adquisició gradual de l'antic propietari material, l'eventual de la contraprestació dinerària del propietari formal, tots dos copropietaris podran posseir, usar i gaudir del bé i, per últim, podran extingir la comunitat exercint l'acció de divisió.

l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80 % del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat propietari material» (art. 556-11.3). Per tant, encara que la situació ja és de comunitat ordinària indivisa, el procediment de divisió que preveu l'art. 552-11 pot ser alterat de manera substancial a voluntat de qui fou propietari formal evitant, per exemple, l'adjudicació del bé al cotitular àmpliament majoritari (4/5 parts) si aquest ho exigeix (art. 552-11.4). Aquesta prerrogativa s'explica a partir de considerar la regla com una mena de sanció a qui fou propietari material per l'incompliment del programa pactat d'adquisició: la inexigibilitat d'exercir el dret gradual d'adquisició ve compensada a partir de la inversió de les “posicions” vigents durant la PC,¹⁶⁰ beneficiant ara a qui ha estat propietari formal al facilitar-li la divisió i l'adjudicació del bé estalviant-se un 20 % del valor de la quota de qui fou el propietari material.¹⁶¹ No obstant, la regla també pot ser vista en sentit positiu, com un incentiu al propietari material per a que, exercint el dret d'adquisició gradual i complint amb el programa pactat, arribi a complir l'objectiu inicial d'esdevenir l'únic propietari, davant la possibilitat de perdre un 20 % del valor de la seva quota.¹⁶² Aquesta mateixa regla peculiar també s'aplica quan la PC s'extingeix per «venciment del termini de durada» (art. 556-11.1, c) i 556-11.3) i, per tant, no haver-se completat l'adquisició del «total de la propietat».¹⁶³

Igualment que per a la quota mínima inicial, també es deixa a la voluntat de les parts —o del constituent— la configuració del dret d'adquisició gradual en el títol constitutiu en el que, segons l'art. 556-4.2, b), hi ha de figurar de manera expressa juntament amb

160 Sobreententent que durant la situació de PC, la llei propendeix a reflectir una posició desequilibrada a favor del propietari material, sobretot des d'una perspectiva de comunitat ordinària.

161 Tot el qual no amaga que, en contextos de crisi immobiliària com els viscuts molt recentment, amb una forta depreciació dels preus de l'habitatge, aquesta solució pugui acabar afavorint exclusivament al propietari material que ja ha adquirit un percentatge ben majoritari de quota del domini: davant la depreciació, pot deixar de pagar, exercitar l'acció de divisió i fer una oferta d'adquisició al propietari formal (promotor o entitat financera) a la baixa de tota la seva quota, ja que el nou preu seria més avantatjós que la suma dels imports de les quotes pendents d'adquirir, veient-se potser el propietari formal en la circumstància d'haver de vendre.

162 BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-11”, *op. cit.*, p. 833.

163 L'expressió es manlleva de l'art. 556-4.2, b), *in fine*.

«els requisits i les condicions del seu exercici» com, per exemple, els terminis d'exercici, el nombre de quotes, el percentatge i el preu de cadascuna d'elles, les condicions de pagament, la possibilitat d'exercir-lo unilateralment, etc.; una planificació o esquema d'adquisició del 100% és l'aconsellable per a la seguretat de les respectives posicions, sens perjudici de que, en el seu cas i davant de qualsevol eventualitat prevista o no, pugui ser renegociat en virtut de la llibertat de pacte. En canvi, a diferència de la quota inicial, per a la que la llei no establia cap mínim ni cap màxim, per a les quotes restants sí que preveu que, a manca d'establiment voluntari, han de representar un percentatge mínim: «les quotes successivament adquirides no poden ser inferiors al 10% del total de la propietat» (art. 556-4.2, b). De fet, en relació als habitatges i tenint en compte l'experiència comparada, s'està pensant idealment en un pla tipus — que, en tot cas, és flexible: dependrà primer de la voluntat del o dels constituents—, pel qual, a partir de l'adquisició d'una quota inicial del 25% de la manera ja vista, el 75% restant, que roman en mans del propietari formal, s'adquireix gradualment amb el mínim ja esmentat d'un 10% cada cop que s'exercita el dret d'adquisició gradual.¹⁶⁴ Per bé que la hipòtesi habitual inclourà una contraprestació pecuniària per cada adquisició de quota (art. 556-7, a): «pagar el preu d'adquisició de les quotes»), el preu no és inexcusable ja que el propi precepte afegeix un «si escau», que és ben explícit entorn a la possibilitat de la gratuïtat de l'adquisició, bé de totes, be d'algunes quotes successives.

La configuració del dret d'adquisició gradual com un dret real d'opció de compra fa que, a manca de previsió en el títol constitutiu, se li hagin d'aplicar les regles del Codi (arts. 568-1 a 568-12) «en allò que siguin compatibles» (art. 556-3); aquesta prevenció desactiva l'eventual problema en relació a l'exigència d'onerositat pròpia del dret d'opció¹⁶⁵ i, per contra, facilita la compatibilitat de la regla que permet que la contraprestació per l'adquisició de quota no sigui dinerària, *ex* art. 568-6, b).

La progressivitat en l'adquisició de la total propietat per mitja de diversos exercicis del dret (art. 556-4.2, b): «quotes successivament

¹⁶⁴ Preàmbul, II, §4.

¹⁶⁵ Aquesta qüestió mena a BALLESTEROS a recelar d'identificar al dret d'adquisició gradual com un dret real d'opció: «no es exactamente un derecho de opción de compra»; «es más exacto decir que es análogo al derecho de opción» (“Comentario al art. 556-4”, *op. cit.*, pp. 807 i 817, respectivament).

adquirides») és la hipòtesi de partida de la llei, però res impedeix que el dret d'adquisició gradual s'exhaureixi en un únic exercici posterior a la quota inicial. Al seu torn, també és possible el pacte pel qual el propietari material, en lloc d'anar adquirint quota, es lliura gradualment de la seva, que és adquirida necessàriament pel propietari formal —dret d'opció de venda—, per tal d'obtenir així liquidesa¹⁶⁶ en un moment o durant una època determinada: és el que es coneix com *starcaising down*;¹⁶⁷ aquest procés invers, però, no pot establir-se a canvi de prescindir del dret d'adquisició gradual atribuït al propietari material, sense el qual no pot existir la situació de PC: en el seu cas, hauran de coexistir els dos drets.

6.2.3. La durada

La durada del PC no té segurament la transcendència configuradora que té el termini a la PT (ex art. 547-1),¹⁶⁸ però n'és un element essencial¹⁶⁹ ja que en cap cas es pot establir la PC sense una durada determinada (art. 556-4.3), que habitualment serà la prevista en un probable pla d'adquisició per a que el propietari material assoleixi la plena propietat mitjançant l'exercici del darrer dret d'adquisició gradual. Que la durada té aquesta condició configuradora de la PC ho demostra que vençut el «termini de durada», la PC s'extingirà (ex art. 556-11.1, c). Contràriament a la PT (art. 547-4.3), no s'estableix cap diferenciació en la durada segons la naturalesa del bé sotmès a PC. L'art. 556-4.3 preveu fins a tres possibles terminis.

En primer lloc, un termini màxim de durada de la PC de 99 anys¹⁷⁰ («la durada de la propietat compartida ... no pot superar els

166 Preàmbul, II, §5.

167 Núria LAMBEA LLOP, “Comentario al artículo 556-1”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 226.

168 «El termini ... és l'element de tipificació d'aquesta propietat» (Preàmbul, II, §2).

169 Com diu BALLESTEROS (“Comentario al art. 556-4”, *op. cit.*, p. 809), és “*un régimen de comunidad esencialmente temporal*” (el destacat és nostre).

170 En el si de la Secció de Drets Reals, el debat sobre el termini màxim de la PT es va estendre també entorn la PC. Cal dir que una postura defensava que la PC havia de ser indefinida en el temps —sense termini— o, si més no, que aquest havia de ser molt ampli (300 anys); el consens entorn els 99 anys de termini màxim no es va aconseguir fins les darreres sessions a Món Sant Benet, després d'intensos debats numèricament desequilibrats pel que fa a cadascuna de les dues postures.

noranta-nou anys»). Cal dir que aquest termini s'entén més que suficient per a complir l'objectiu econòmic jurídic previst, és a dir, l'adquisició —i la correlativa transmissió— de la completa propietat;¹⁷¹ a més, responent a una «tradició jurídica catalana, comuna amb el sistemes jurídics continentals»,¹⁷² concorda amb d'altres terminis màxims previstos en la durada d'alguns drets reals que guarden certa similitud amb la PC arran les funcions econòmiques respectives¹⁷³ i que necessiten estabilitat temporal per a la seva operativitat, com és el cas de l'usdefruit (art. 561-3.4), dels drets d'aprofitament parcial (art. 563-2.4), del dret de superfície (art. 564-3.2, a), i de la mateixa propietat temporal (art. 547-4.3, *in fine*).

En segon lloc, el previst com a habitual per la llei, que és el de 30 anys i que es presenta com la regla general que només pot ser alterada per la voluntat de les parts i que, per tant, serà el termini de la PC en el cas que les parts no n'hagin establert expressament. Aquest termini també concorda amb d'altres establerts per la llei en cas de silenci del títol constitutiu —assolint, així, també certa estandardització— i en relació a distints drets reals com, per exemple, l'usdefruit (art. 561-3.4), els drets d'aprofitament parcial (art. 563-2.3) i el dret de vol (en aquest cas, com a termini màxim d'exercici: art. 567-2.1. El termini legal supletori de trenta anys també respon a una raó de tipus funcional vinculada al préstec hipotecari concedit per a l'adquisició de l'habitatge, la durada d'amortització del qual és la mateixa.¹⁷⁴

171 En paraules del Preàmbul (II, §2), tot i que dedicades a la PT, s'entén que 99 anys és «un termini prou ampli per a satisfer les necessitats dels adquirents i donar flexibilitat al mercat»; això ha estat criticat pensant, sobretot, en l'Administració o les empreses atesa la seva vocació de perdurabilitat en el temps (ΣΙΜΩΝ, “Comentario al art. 556-4. Constitución”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal ...*, cit., p. 265).

172 Preàmbul, II, §2.

173 Des d'aquesta perspectiva es pot considerar al termini de 99 anys com un estàndard de llarga durada o, fins i tot, equivalent a durada indefinida del dret real o de la situació jurídica real.

174 L'art. 5, 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de *regulación del mercado hipotecario* (BOE núm. 90, de 15.4.1981), modificat per la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de *medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* (BOE núm. 116, de 15.5.2013), disposa que «[e]l plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años».

Per últim, el termini establert voluntàriament: quan intervingui la voluntat en la seva determinació, el termini serà habitualment el que acordin ambdues parts negocials en el títol constituent — que és la circumstància prevista pel precepte—, però també pot resultar determinat pel constituent únic de la PC en el cas de negoci unilateral, com ara un de per causa de mort (testament). La voluntat es presenta en el text com una excepció a la regla general dels 30 anys («llevat que les parts fixin un termini diferent») quan, en realitat, és el criteri prioritari: sempre que no excedeixi del màxim previst de 99 anys, es pot establir el termini que es consideri necessari atès que, al contrari que en la PT (art. 547-4.3), no existeix una durada mínima preceptiva: la durada normalment haurà de tenir en compte tant el preu com la naturalesa del bé. També serà establerta, encara que no es faci de manera explícita, quan en el títol constitutiu hi figuri el pla d'adquisició amb els respectius terminis i condicions d'exercici dels diversos drets d'adquisició gradual, l'últim dels quals coincidirà amb el venciment del termini de la PC,¹⁷⁵ perquè la regla general és que la PC dura el que dura el pla d'adquisició.

En qualsevol cas, si s'ha establert una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal (ex art. 556-2.2), la durada d'aquella trobarà el seu límit en el termini d'aquesta.

Diferent de la durada de la PC és el termini d'exercici de cada dret d'adquisició gradual sobre la quota corresponent que, en no tenir-ne cap de previst legalment, haurà de ser el títol de constitució el que ho prevegi (art. 556-4.2, b): «requisits i condicions del seu exercici»), juntament amb el pla o esquema d'adquisició programat.

6.2.4. La contraprestació dinerària

L'art. 556-4.2, c) preveu que el títol de constitució ha de contenir la «contraprestació dinerària», la satisfacció de la qual l'art. 556-7, b) inclou entre les obligacions del propietari material front al propietari formal. La seva concurrència, en ser-ne un element propi, ajuda a distingir i configurar la institució de la PC però, al contrari dels vistos fins ara, aquest té caràcter contingent: efectivament, la pròpia

¹⁷⁵ En aquest sentit, BOSCH (*op. cit.*, p. 366, nota 43), que afegeix la hipòtesi de que, en el cas que el pla d'adquisició no preveïés la transmissió del 100% —eventualitat, d'entrada, contrària a la finalitat de la PC— s'imposaria el termini defectiu dels 30 anys.

dicció de l'art. 556-4.2, c) incorpora l'expressió «si n'hi ha» —de contraprestació—, per a revelar que la seva presència no és necessària per a l'existència de la situació de PC.¹⁷⁶ El mateix text il·lustra, a més, sobre la causa de la contraprestació: «per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé», és a dir, posseir-lo, usar-lo i gaudir-ne de forma plena, exclusiva i excoent respecte del propietari formal, que són les facultats que integren el domini (art. 541-1.1), a més de la de disposició del bé, de la que n'està privat el propietari material, ex art. 556-6.1, a); des d'aquesta perspectiva, la contraprestació és una mena de “compensació” per l'exclusió de l'exercici de les facultats a que tindria dret el propietari formal per raó de la cotitularitat, ex art. 552-1.2; cal entendre, però, que la manca de contraprestació no dóna dret al propietari formal a exercir aquestes facultats en cap mesura. No obstant, si tal com el Preàmbul preveu, «res no impedeix que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició de les successives quotes sobre l'immoble» o l'objecte que sigui, a més d'abaratir-se el conjunt de prestacions dineràries a càrrec del propietari material —amb un sol pagament s'obté la satisfacció de dues finalitats, una immediata (ús) i una altra diferida (quota)— la contraprestació trobarà la seva causa també¹⁷⁷ en la quota adquirida parcialment o totalment via imputació.

Encara que la contraprestació és contingent, «si n'hi ha» no es pot disposar del seu objecte: en el text de la llei l'adjectiu «dinerària» l'acompanya pràcticament sempre¹⁷⁸ (Preàmbul, II, §§3 i 5; arts. 556-4.2, c); 556-6.2; 556-7, b); 556-9. 2 i 3 i rúbrica), en una clara manifestació de que la prestació no es concep d'una altra manera que pecuniària.¹⁷⁹

176 Des del WP7 (*vid.* nota 65), la contraprestació dinerària es va configurar com un element essencial més de la PC; no fou fins al final de la primera etapa del treball de la Secció de Drets Reals, a les sessions a Món Sant Benet (*vid.* nota 67), que es va considerar que la titularitat de la propietat material no havia de comportar imperativament un sacrifici econòmic per la monopolització de les facultats del domini. NASARRE (“Conclusiones”, *op. cit.*, p. 674) advoca perquè la contraprestació passi a ser imperativa, sense perjudici de que el propietari formal hi pugui renunciar posteriorment.

177 No només, com sembla defensar BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-4”, *op. cit.*, p. 809.

178 Solament s'obvia a l'art. 556-9.1, per una qüestió purament d'estil.

179 BALLESTEROS (“Comentario al art. 556-4”, *op. cit.*, p. 808) entén que es pot pactar una contraprestació d'un altre tipus, com ara una participació en els fruits naturals de la cosa (collites, per exemple).

Malgrat la similitud que hi pugui tenir en virtut de la naturalesa dinerària i del seu fonament —tal com ho demostren els arts. 71.3 LHab. i 54.3 Decret 75/2014¹⁸⁰ en relació a la bonificació o ajuts a l'habitatge protegit—, la contraprestació no es pot qualificar pas de “renda”¹⁸¹ perquè no deriva de cap relació obligatòria.¹⁸²

L'import de la contraprestació està subjecte al propi esdevenidor del programa d'adquisició, ja que com preveu l'art. 556-4.2, c), el títol constitutiu ha de contenir i preveure «la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual». En efecte, la contraprestació tindrà sentit satisfer-la mentre el propietari material no hagi adquirit la total propietat i la seva quantia serà inversament proporcional al percentatge de la seva quota: la contraprestació decreixerà a mesura que el propietari material vagi incrementant la seva quota del dret de propietat (art. 556-7, b): «l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota».¹⁸³ Una de les diferències amb les prestacions d'origen purament obligacional és que el pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors, està garantit amb una afecció real de la quota de domini del seu deutor —el propietari material— i, a més, el crèdit del propietari formal té preferència de cobrament sobre la quota

180 Que reproduïm en el que ara exclusivament interessa, per a major comoditat del lector:

- Art. 71.3 LHab: «3. A la part de l'habitatge no transmesa es poden aplicar els corresponents ajuts protegits per al lloguer, segons el que estableixin les disposicions reguladores dels ajuts per a aquestes tipologies d'habitatge».
- Art. 54.3 Decret: «3. En el cas de la propietat compartida, el propietari de la part no transmesa podrà aplicar una contraprestació econòmica per aquesta part. Aquesta contraprestació es calcularà aplicant a la renda màxima que li correspondria com a habitatge amb protecció oficial, aplicable per la totalitat de l'habitatge, el percentatge corresponent a la part no transmesa. ... / ...».

181 En aquest sentit, GETE-ALONSO, *op. cit.*, p. 29.

182 Amb la conseqüència de que si el bé és un habitatge, no es pot aplicar la legislació sobre arrendaments urbans.

183 Ho explica també el Preàmbul (II, §5), al dir que el propietari material «a mesura que n'adquireixi més [de quota de domini], anirà també reduint progressivament la quantitat que satisfà com a contraprestació dinerària, perquè llavors serà titular d'una quota major de domini sobre l'immoble».

amb la prelación que s'escaigui: és una prerrogativa pròpia d'alguns crèdits que neixen de situacions de naturalesa real.¹⁸⁴

Per últim, la contraprestació dinerària és la prova de que el propietari formal també pot gaudir del bé conforme a la seva quota de domini i, per tant, contradiu la rotunditat de l'art. 556-6.1, a), ja que no d'una altra forma que de gaudi es pot qualificar l'obtenció de diners a canvi de l'ús en exclusiva del bé pel propietari material.

6.3. El contingut de la llei: la tensió entre la situació de comunitat i la posició jurídica assimilada a la titularitat exclusiva del propietari material

La propietat compartida és, sobretot, una «situació de comunitat» en tant que concurrència de titularitats sobre el dret de propietat —copropietat— i conforme aquesta naturalesa¹⁸⁵ està situada sistemàticament al Codi civil; de manera conseqüent, l'art. 556-3 declara l'aplicabilitat supletòria de les seves normes relatives a la comunitat ordinària indivisa, que és la consideració que li escau.¹⁸⁶ En efecte, la constitució de la propietat compartida exigeix, com hem vist, l'adquisició d'una quota inicial (art. 556-4.2, a) per part del propietari material la qual, juntament amb la quota per la resta del propietari formal, donarà lloc a la situació de comunitat per quotes (art. 551-1.1): hi ha un sol dret de propietat sobre un bé i dos posicions jurídiques o (co) titularitats,¹⁸⁷ representades cadascuna per una quota que equival a una part alíquota del domini i que expressa el dret individual de cada titular en la comunitat (art. 552-1.1: «tants drets com titulars hi ha»); seguint la regla general, aquest dret pot ser objecte de transmissió tant *inter vivos*

184 Anàlogament al que succeeix, per exemple, amb els deutes del propietari per les despeses comunes en règim de propietat horitzontal, ex art. 553-5.1.

185 Preàmbul, I, §4. De fet, avançat ja el debat del text preliminar i arran la reunió de 4 de juny de 2013 de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, el vocal Miquel ROCA JUNYENT (*vid.* nota 112) va fer notar que de la frase del preàmbul «*tot i no ser pròpiament una comunitat, implica una concurrència de titularitats*» (I, §4), convenia suprimir la primera part (ara en cursiva) —com així es va fer—, perquè l'existència de quotes i la concurrència de titularitats no admetien altra configuració de la PC que la d'una comunitat.

186 Preàmbul, I, §8: «ja que es considera una comunitat indivisa».

187 Malgrat l'art. 556-1.1 parli de «dos titulars», probablement per evitar recels i presentar la figura el més pròxima possible a la d'un únic titular del dret de propietat, representat per qui ocupa la titularitat material.

com *mortis causa* i també de disposició per qualsevol títol —onerós o gratuït— (arts. 556-6.1, b) i 556-8, a),¹⁸⁸ en relació amb l'art. 552-3.1) amb l'atribució, en cas d'alienació onerosa, del dret de tanteig i retracte corresponent¹⁸⁹ (art. 556-10, que es remet expressament a l'art. 552-4): fins aquí, doncs, cap particularitat en relació a la comunitat indivisa.

Aquesta comunitat, però, és especial¹⁹⁰ perquè s'allunya de l'«ordinària indivisa» principalment en què, i) les (co)titularitats estan limitades únicament a dues, representades per les posicions jurídiques (quotes) del propietari material i del propietari formal (art. 556-1.1: «un dels dos titulars»); ii) comporta l'exclusió en absolut de l'acció de divisió (art. 556-1.2) —*rectius*, de la facultat de demanar-la, *ex* art. 552-10)— i, per tant, la comunitat no resta sotmesa a cap eventual termini d'indivisió (*ex* art. 552-10.2);¹⁹¹ iii) atribueix al propietari material, des del començament de la situació de comunitat i amb independència del percentatge de quota adquirida, les facultats dominicals de la possessió, l'ús, i el gaudi del bé «de forma plena i

188 La locució «hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen» dels articles referits és volgutament redundat, per a destacar la hipotecabilitat de la quota, sobretot la del propietari material de cara a facilitar la garantia d'un eventual finançament per a l'adquisició de més quota.

189 Que, conforme a l'art. 556-5.3, *in fine*, s'ha de fer constar en la inscripció del títol de constitució en el Registre corresponent, llevat que «s'hagi pactat altrament» (*ex* art. 556-10).

190 La interpretació segons l'element gramatical ens proporciona arguments afegits als substancials per a confirmar l'especialitat de la situació de comunitat de la PC en contraposició a l'ordinària, tal com apareix a l'art. 556-11.3 («Un cop extingida la propietat compartida ... passa a situació de comunitat ordinària»), també, a l'art. 556-11.1, e) («La propietat compartida s'extingeix per les causes següents: .../... e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial»). Pot sorprendre l'al·legació d'aquest darrer precepte ja que, per a contraposar-ho a ordinària caldria que, per exemple, acabés dient "... o en un altre d'especial"; l'explicació cal trobar-la en què, a l'inici dels treballs preparatoris, l'esforç anava dirigit a evitar el concepte de comunitat a l'hora d'identificar la situació de PC i, per contra, a ressaltar la posició del propietari material assimilada a la del propietari únic: per això, la primera redacció d'aquest precepte deia, senzillament, que la PC s'extingia per "la conversió en un règim de comunitat", com si la PC no la impliqués; finalment, però, la lògica es va imposar, tot i que l'afegit "o en un altre" hagués beneficiat a l'argument de l'especialitat.

191 L'exclusió de l'acció de divisió és una nota d'especialitat, com ho demostra també l'art. 553-1.4 per a la propietat horitzontal; vegeu l'art. 552-9, a) i arts. 552-10 a 552-12 per a la comunitat ordinària.

exclusiva» (art. 556-6.1, a)¹⁹² i excloent,¹⁹³ normalment a canvi d'una contraprestació dinerària; i iv) és inherent a la posició jurídica del propietari material la titularitat d'un dret real d'opció sobre la quota del propietari formal que li permet adquirir-la gradualment fins assolir el total de la propietat; aquestes dues darreres especialitats són les que caracteritzen de manera més evident la situació de comunitat en què consisteix la PC.

Doncs bé, el tenor de la llei s'explica, en bona part, a partir de la tensió que existeix entre la situació de comunitat i el contingut de la posició del (co)propietari material, en contrast amb el de la del formal. Per bé que entra dintre dels esquemes generals de les situacions de comunitat que els copropietaris organitzin l'ús i el gaudi del bé de la manera que tinguin per convenient, ex art. 552-7,¹⁹⁴ és la llei en aquest cas la que pretén assimilar el propietari material —habitualment, l'adquirent— al propietari únic i exclusiu al concedir-li la monopolització de «gairebé totes les facultats dominicals»¹⁹⁵ durant la vigència tendencialment transitòria de la comunitat, és a dir, fins que no adquireixi la totalitat de les quotes: s'allunya així de la figura habitual del copropietari pro indivís i de les limitacions a les que està sotmès pels drets dels altres titulars (ex art. 552-1.1, 2a part). Vegem a continuació i sense cap ànim d'exhaustivitat, algun exemples, reunits temàticament, d'aquesta tensió i de quina és la solució legal.

D'acord amb el principi *ubi emolumentum, ibi onus*, la monopolització de facultats té una lògica correspondència en les càrregues i obligacions del propietari material com, per exemple, la d'assumir el pagament dels impostos i altres tributs vinculats a la possessió, ús, gaudi i a la «propietat del bé», ex art. 556-7, c): és el cas de l'Impost sobre Béns Immobles que, tenint en compte que, a més del propietari, el superficiari o l'usufructuari

192 Al contrari del previst per a l'ordinària: arts. 552-1.2 («Cadascun dels drets determina la quota de participació en l'ús, el gaudi, els rendiments, les despeses i les responsabilitats de la comunitat»), 552-6.1 («als quals no pot impedir que en facin ús»), i 552-6.2 («els fruits i rendiments corresponen als cotitulars en proporció a llur quota»).

193 No obstant, ja hem dit que la contraprestació dinerària és incompatible amb l'exclusió de la facultat de gaudi al propietari formal.

194 Preàmbul, I, §8.

195 Preàmbul, II, §3.

en són també subjectes passius,¹⁹⁶ a *fortiori* l'haurà de satisfer el propietari material.¹⁹⁷ Així mateix, són al seu càrrec les despeses ordinàries (arts. 556-6.4 i 556-7, c), —les de conservació, derivades de l'ús del bé, són les típiques—, entre les quals s'inclouen les deduïdes de la seva posició en el règim de la propietat horitzontal, en tant que li corresponen «en exclusiva» «l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions» (556-6.3). En canvi, les despeses extraordinàries —com ara les obres de millora imposades per la comunitat de propietaris—¹⁹⁸ i les obres derivades de instal·lacions fan emergir la situació de comunitat, ja que es reparteixen entre els dos comuners conforme a la quota de cadascun (art. 556-6.4).¹⁹⁹

196 Conforme als arts. 61.1 i 63.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el *texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* (BOE núm. 59, de 9.3.2004).

197 Sens perjudici de que pugui repercutir-les qui les hagi satisfet, si hi ha pacte en aquest sentit.

198 Que inclouria qualsevol despesa extraordinària (derrama inclosa) que s'aprovi particularment arran d'un fet imprevisit —sinistre— o per millorar la comunitat. La qual cosa no deixa de ser discutible perquè, segons l'objectiu de la pròpia institució, el propietari material ha d'acabar adquirint el total de la propietat i, per tant, redundaran en el seu propi benefici les millores produïdes, incrementant el valor del (seu) bé.

Un altre plantejament és el que fa LAMBEA ("Comentario al artículo 556-7", *op. cit.*, p. 306) al voltant de si cal incloure els tributs entre les despeses i, en cas afirmatiu, aplicar la regla de l'art. 556-7, c) només respecte del tributs ordinaris, reservant pels extraordinaris la regla de l'art. 556-6.4: el criteri de distinció que proposa és "*la de vincular el impuesto (o los tributos) con el supuesto de hecho que lo causa, y ver la naturaleza de este hecho (ver si es gasto ordinario o extraordinario) para darle esta misma clasificación al tributo; es decir, vincular el tributo a la actuación que lo genera*".

199 Aquest art. 556-6.4 i la regla que conté, foren afegits en el tràmit de l'Informe de la Ponència (BOPC núm. 639, de 15 de juliol de 2015, p. 13), arran una transacció entre les esmenes 50 (C's), 51 (ERC), 52 (PP) i 53 (CiU), totes les quals responien a una prèvia proposta conjunta del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida i l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, amb entrada a la Comissió de Codificació per escrit de 15 de juny de 2015, amb un sentit similar al del text de la transacció. La proposta es preocupava per la posició del propietari material quan la seva quota era d'un valor inferior a l'import de les obres que s'havien de dur a terme, i consistia en afegir a l'actual 556-6.3 el text següent, reproduït mimèticament pels dos primers grups parlamentaris esmentats i amb alguna variant pel tercer: "3. .../... *Si la comunitat de propietaris acordés la realització d'obres per un import superior al valor de la quota adquirida pel propietari material, aquest podrà requerir al propietari formal per la part de l'import que excedeixi de la seva quota. En tot cas ambdós seran responsables solidaris davant la comunitat del pagament corresponent a la total propietat.*». L'esmena del grup de CiU, per bé que inspirada en aquesta mateixa proposta, generalitzava el contingut vinculat exclusivament a la comunitat de propietaris, i presentava un text pràcticament igual que el que definitivament es va transaccionar i que va passar a figurar en un apartat propi, el 556-6.4.

L'únic límit que s'imposa a l'exercici de les facultats del domini atribuïdes al propietari material, mentre dura la situació de comunitat, és el de no comprometre la subsistència de la cosa (art. 556-6.1, a) —no pas el del *salva rerum substantia*, propi de l'usdefruit (art. 561-2.1)— que, fins i tot, pot ser eliminat per pacte («llevat que s'hagi pactat altrament») i, per tant, afectar a la pròpia existència del bé.²⁰⁰ es tracta, doncs, d'un dels exemples paradigmàtics de l'assimilació del propietari material a la titularitat dominical exclusiva.²⁰¹ Ara bé, a manca de pacte, emergeix de nou la situació de comunitat per mitjà de la facultat del propietari formal d'exigir judicialment al material que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si se'n compromet la subsistència o el bé es deteriora un 20% o més²⁰² —entenen per tant que aquelles obres són despeses ordinàries—,²⁰³ amb el dret d'accedir a l'immoble per inspeccionar el seu estat i, si és el cas, sol·licitar al jutge les mesures cautelars corresponents (art. 556-8.b); la facultat d'inspecció és ben reveladora de la situació de comunitat, sobretot si es contrasta amb la seva absència en el supòsit anàleg de la PT (art. 547-7.3), perquè el propietari temporal és tractat com un autèntic propietari únic.²⁰⁴ Cal dir que aquesta regla, contràriament

200 LAMBEA, “Comentario al artículo 556-8”, *op. cit.*, p. 320.

201 Fins i tot en el règim de la propietat horitzontal, el propietari de l'element privatiu està sotmès al límit de no disminuir la «solidesa» de l'immoble (art. 553-36.2), sense cap previsió en contrari ni autorització de la comunitat. No obstant, cal entendre que el propietari material estarà subjecte als mateixos límits de disponibilitat material del bé que un propietari ordinari en funció del règim a què estigui sotmès —cas de la propietat horitzontal— o de la funció social que el dret de propietat hagi de complir; no és imaginable un estatut de disponibilitat major que el propi d'un propietari ple.

202 Segons el WP7 (*vid.* nota 65), la regla respon a la combinació de l'article 117 LH (acció de devastació), corresponent a la intervenció de culpa o dol del propietari en la disminució de valor de la finca hipotecada per deteriorament, amb l'originari art. 5, 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, *de regulació del mercat hipotecari* (BOE núm. 90, de 15.4.1981), actualment derogat, en relació a l'ampliació d'hipoteca a d'altres béns pel deteriorament del bé hipotecat en un percentatge de més del 20% que, en aquest cas, pot ser causat per raons de mercat o per «qualquier otra circunstancia».

203 BALLESTEROS, “Comentario al art. 556-8”, *op. cit.*, p. 822.

204 *Vid.*, en aquest sentit, Elga MOLINA ROIG, “Comentario al artículo 547-7556-1”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal* (Ley 19/2015). *Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 175 s.: “parece que no se ha atribuido esta facultad [d'inspecció] por el legislador dado que estamos ante un Derecho de propiedad y no de una situación de comunidad, a diferencia de lo que sucede en la propiedad compartida”.

a la concordant del Projecte de Llei,²⁰⁵ no es fa dependre de la intervenció de la culpa o del dol del propietari material²⁰⁶ i, per tant, el deteriorament pot obeir a qualsevol causa, des de a l'ús ordinari del bé fins al cas fortuït o la força major.²⁰⁷ la regla ha perdut coherència interna amb l'exclusió d'aquests criteris de responsabilitat²⁰⁸ per bé que, si es dóna el supòsit, el propietari formal sempre tindrà al seu abast l'acció de responsabilitat per danys i perjudicis,.

Un darrer exemple de la tensió en un mateix àmbit d'actuació el trobem en el dels actes de rigorós domini (*vid.* art. 1713 CC),²⁰⁹ els quals representen un veritable atribut del titular dominical: al propietari

205 «Article 556-8. Facultats del propietari formal. .../... b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en cas que, *per la seva culpa o dol*, el bé es depreciï en un 20% o més o es comprometi la seva subsistència» (BOPC núm. 342, 23 de juny de 2014, p. 36); la cursiva és nostra. De fet, des del WP7 (*vid.* nota 65), la regla incorporava la culpa/negligència o dol del propietari material, tot entenent que les conseqüències del cas fortuït i la força major havien de ser suportades pels dos copropietaris en proporció a les seves quotes.

206 Criteris que, en canvi, es mantenen en el cas de la propietat temporal, en un supòsit de fet similar: art. 547-7.3. Essent la *ratio legis* anàloga a la de la PC, la diferència en el percentatge de deteriorament —50% vs. 20%— respon a la situació de comunitat de la PC —inexistent a la PT—, per la qual es justifica que el propietari formal tingui un interès immediat en la conservació del bé, sobretot atesa la seva quota de participació, que pot ser molt majoritària respecte de la del propietari material.

207 LAMBEA, “Comentario al artículo 556-8”, *op. cit.*, p. 315.

208 Fou en el tràmit parlamentari d'esmenes a l'articulat (BOPC núm. 609, de 23 de juny de 2015, pp. 4, 5, 10 i 13) que, mitjançant una transacció entre les esmenes 62 (C's), 64 (CiU) i 65 (ERC), es va acordar el text que ara és vigent, en el que entenem que l'objectiu primordial era facultar al propietari formal la inspecció del bé per acreditar el seu eventual estat de deteriorament, però no que el propietari material hagués de respondre també a manca de culpa o dol. De fet, el text transaccionat coincideix amb el text de l'esmena de modificació —substituint el concepte de depreciació pel de deteriorament— i addició —del paràgraf posterior al punt i següent— presentada pel grup de CiU, amb l'única diferència, precisament, de que no prescindia pas del criteri de culpa o dol; sí ho feien, en canvi, les altres dues esmenes, de contingut idèntic perquè ambdues reproduïen la proposta de modificació d'aquest article 556-8, b) presentada conjuntament pel Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida i l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (*vid.* nota 198), en la que, perseguint el mateix objectiu de que el propietari formal pogués controlar l'estat del bé, se suprimia el criteri de la culpa i el dol sense més.

209 LEÓN ALONSO, José (“Comentario al artículo 1.713”, en *Comentario del Código civil*, PAZ-ARES RODRÍGUEZ, Cándido, BERCOVITZ, Rodrigo, DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, LUIS, SALVADOR CODERCH, Pablo (Dir.), Tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p. 1534), afirma que “el CC viene a identificar sustancialmente los actos de riguroso dominio con los de disposición”.

material se li permeten exercir per si sol «tots el actes de rigorós domini» però, en canvi, no té la facultat de «dividir el bé»,²¹⁰ per al qual necessita el consentiment del propietari formal (art. 556-6.2); pel demés, aquesta divisió, ja sigui jurídica —per exemple, establint el règim de la propietat horitzontal— ja sigui material, no fa cessar la situació de propietat compartida —la comunitat—, en la que apareixerà un nou copropietari en la posició corresponent.

El títol de l'epígraf ens permet una darrera observació, l'oportunitat de la qual deriva de la complida menció que en fa el Preàmbul de la llei. L'atansament de la posició del propietari material a la d'un autèntic propietari exclusiu o únic permet plantejar si la PC que recaigui sobre un immoble comparteix d'alguna manera la naturalesa de “domini dividit”, en tant que el propietari formal té normalment dret a cobrar una contraprestació mentre el material té gairebé totes les facultats del domini (dret a posseir, a usar i a gaudir del bé): si fos així, caldria acceptar que la PC és una actualització o renovació del clàssic cens emfitèutic i de les posicions del senyor directe i del senyor útil, respectivament.²¹¹ És cert que, des del punt de vista de la funció econòmica de la PC²¹² a partir de la monopolització de facultats per part del propietari material, pot establir-se certa analogia amb l'antiga emfiteusi catalana,²¹³ definida conforme a la

210 No es tracta aquí de dividir la comunitat, possibilitat que està exclosa, sinó el mateix bé sobre el que recau la situació de comunitat i que no suposa l'extinció de la PC.

211 Com ho fa la STC 95/2017, de 6 de juliol (*vid.* nota 76), que desestima el recurs d'inconstitucionalitat presentat contra la regulació de la PT en la Llei 19/2015, perquè aquesta figura “[c]onstituye, sin embargo, una actualización a las necesidades presentes de acceso a la vivienda de un principio preexistente en dicho ordenamiento, cual es la utilización de fórmulas de dominio dividido para facilitar el acceso a la propiedad”.

212 En apreciació de BOSCH (*op. cit.*, p. 362), que compartim genèricament; però la PC està organitzada per a que s'extingeixi per adquisició, la qual cosa determina decisivament les respectives posicions, que queden així configurades de manera distinta a les del domini dividit; de fet, per al propietari material, econòmicament s'assembla més a una adquisició a terminis.

213 En aquest sentit, GETE-ALONSO, *op. cit.*, p. 28: “esta modalidad de propiedad ... es una versión del siglo XXI de las figuras censales”.

tesi de la divisió del domini²¹⁴ que va informar la seva regulació²¹⁵ fins, com a màxim, la Llei 6/1990.²¹⁶ Fins i tot, aquesta similitud és

214 La STC 95/2017, de 6 de juliol (*vid.* nota 76) realitza un recorregut històric per l'emfiteusi catalana en el seu FJ 10, a), posant de relleu aquesta configuració de domini dividit: “En conclusión, el análisis que hemos realizado acredita que ha estado constantemente presente en la tradición jurídica catalana, manteniéndose hasta el tiempo en que se promulgó la Constitución de 1978, la previsión de la enfiteusis como una fórmula de dominio dividido y que se ha adoptado esta configuración en atención a la consecución de objetivos de carácter socioeconómico entre los que ha destacado facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria de todos los sectores de la sociedad”.

Com assenyala Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ (*El censos en del dret civil de Catalunya: la qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*, Estudis de dret privat català, 3, Departament de Justícia, Generalitat de Catalunya, Barcelona, 1997, p. 66), “[e]n atenció a la doctrina catalana que podríem anomenar clàssica, l'emfiteusi s'ha d'estudiar sota l'estructura de la divisió del domini. ... és, doncs, una institució jurídica que comporta una distribució de les facultats que integren el domini ple ... Per al domini directe: Pensió, Millores, Firma, Lluïme, Fadiga, Amortització i Comís. Per al domini útil: Possessió, fruïció i disposició de la cosa; Dimissió o Renúncia”. Pel que ara interessa i abstracció feta de les particularitats pròpies de la institució de l'emfiteusi, es pot apreciar certa analogia entre les respectives posicions jurídiques, però també alguna diferència substancial entre la de l'emfiteuta i la del propietari material, com ho és la facultat de disposició de la cosa. A l'analogia anterior, actualment també s'hi podria afegir la inscriptibilitat del domini útil com a primera inscripció de domini (art. 377 RH) front l'obertura de foli registral independent amb la inscripció de la propietat material (art. 556-5.3): en tots dos casos, més enllà de les diferències evidents, la inscripció és de domini als efectes registrals. La divisió del domini és la naturalesa que roman vigent al Código civil pel cens emfitèutic: *vid.* arts. 1605 i 1628 i ss.

215 A la Compilació de 1960 (Ley 40/1960, de 21 de julio, sobre *Compilación del Derecho civil Especial de Cataluña*, BOE núm. 175 del 22.7.1960) coexistien (arts. 296 a 319), arran una conceptualació ambigua, les dues naturaleses entorn l'emfiteusi —com a dret real en cosa aliena i com a domini dividit—, malgrat que la Ley del 31 de diciembre de 1945, sobre *inscripción, división y redención de censos* (BOE núm. 4, de 4.1.1946) ja havia abandonat aquesta darrera teoria: *vid.* MIRAMBELL, *op. cit.*, pp. 239 s. i 234, respectivament.

216 A partir de, com a mínim (*vid.* la nota anterior), la ja derogada Llei 6/1990, de 16 de març, *dels censos*, la configuració de l'emfiteusi a Catalunya com a domini dividit deixa d'estar vigent; de fet, el propi preàmbul de la llei (§6) justifica la nova regulació en «la possibilitat d'atribuir una configuració jurídica clara als censos, mitjançant una regulació nova, i d'eliminar-ne la complexa divisió del domini i la confusible classificació» (la cursiva és nostra). En efecte, des d'aleshores, la constitució d'un cens —«emfitèutic», si és perpetu i redimible o «vitalic», si és temporal i irredimible— comporta la transmissió de la propietat a favor del censatari, la qual resta gravada amb caràcter real amb el dret de cens (pensió), el titular del qual n'és el censalista; per tant, el cens emfitèutic es tipificà amb el caràcter de càrrega real que suporta la propietat gravada. En paraules de MIRAMBELL (*op. cit.*, p. 334), “[l]a nova llei no contempla l'emfiteusi com a domini dividit, ja que se substitueix la «emfiteusi» pel «cens emfitèutic», de tal manera que converteix l'emfiteusi en un cens, que s'anomena

posada de relleu pel propi Preàmbul de la llei, que s’hi refereix de manera expressa i extensa²¹⁷ quan manifesta que la PC «és, a més, una cotitularitat de propietat que s’endinsa en les figures censals, en concret en el cens emfitèutic tal com es va practicar²¹⁸ en la distinció entre el domini directe —del propietari que cobra el cànon— i el domini útil²¹⁹ —qui posseeix i explota el bé— en consideració a qui està en contacte directe amb el bé. La regulació de la propietat compartida, no obstant això, té caràcters propis que la distancien dels censos històrics,²²⁰ ja que es considera una comunitat indivisa, i no pas una de dividida com aquells, però pren dels censos la distinció jurídica entre la propietat material i la formal, per a destacar aquesta configuració. És a dir, respecta aquesta naturalesa de propietat davant de l’actual concepció dels censos com a dret real limitat. És, d’aquesta manera, una forma evolucionada dels antics censos, adaptada a les necessitats i realitats de la societat del segle XXI, en la qual l’equilibri entre les parts té lloc d’acord amb llur voluntat». Ara bé, de la distribució de facultats que integren el domini que implica la PC no se’n pot deduir, en absolut, la qualificació de domini dividit: tal com proclama el Preàmbul,²²¹ la situació de PC «és una comunitat amb distribució del poder i de la possessió entre els comuners»,

«cens emfitèutic» ... Tot i que aquesta denominació pot resultar criticable, sembla que només es pot justificar per raons de conservació d’una expressió tan arrelada a la tradició jurídica catalana». Aquesta mateixa naturalesa de dret real en cosa aliena és la que conserva el cens emfitèutic en la regulació vigent del Codi civil (vid. arts. 565-1 i 565-2).

217 Preàmbul, I §8; les cursives són nostres.

218 En la seva versió publicada inicialment, el Preàmbul donava a entendre que la tesi de la divisió del domini encara romanien en el nostre ordenament civil al manifestar que “es va practicar i *es manté* en la distinció ...”: l’error es va corregir en la preceptiva correcció d’errades (DOGC núm. 6980, de 21.10.2015).

219 També la versió inicial del Preàmbul contenia un error de concepte, degut sens dubte a un *lapsus calami* inadvertit durant tot el procés, quan atribuïa el domini útil al propietari que cobra el cànon i el domini directe a qui posseeix i explota el bé: “« ... en la distinció entre el domini útil —del propietari que cobra el cànon — i el domini directe —qui posseeix i explota el bé— en consideració a qui està en contacte directe amb el bé); la mateixa correcció d’errades (DOGC núm. 6980, de 21.10.2015) va esmenar la inexactitud.

220 El mot “històrics” no hi era en la versió inicialment publicada del Preàmbul, i s’hi va afegir en la correcció d’errades esmentada per reblar la naturalesa actual del cens com un dret real en cosa aliena, lluny de la situació de domini dividit que l’havia caracteritzat històricament.

221 I, 8§.

que «s'acomoda a la regla, pròpia de la comunitat ordinària indivisa, segons la qual els copropietaris acorden l'ús i la possessió del bé com més el convé (article 552-7)» i, com a tal comunitat indivisa per quotes, el propietari material no té la facultat pròpia del domini dividit de disposar del bé,²²² sinó només d'allò sobre el que té la plena disposició, és a dir, de la seva quota (ex art. 556-6-1, b).

7. REFLEXIÓ FINAL

La iniciativa legislativa que ha conduit a la Llei 19/2015 la impulsava bàsicament un doble propòsit que combinava un aspecte estructural amb un altre de conjuntural. El primer, de caràcter tècnic jurídic, consistia en continuar la tasca desenvolupadora i codificadora del dret civil propi tot completant el perfil i l'estructura flexible del dret de propietat per mitjà de la fragmentació del domini que, en el cas de la PC, s'explica des de l'àmbit d'una comunitat que, per la particular distribució de les facultats dominicals, és de tipus especial. L'altre, de caràcter socioeconòmic, pretenia facilitar l'accés a la propietat de l'habitatge, oferint vies diferents a l'actual paradigma de l'adquisició de la total propietat per mitjà d'un préstec garantit amb hipoteca i, a l'ensem, oferir noves eines per a la política pública de l'habitatge.

Certament, des d'un pla teòric semblen ben clars els avantatges²²³ de la propietat compartida com a instrument jurídic per a accedir, de manera més assequible, a la propietat de l'habitatge que, en un context de restricció del crèdit, encara es poden fer més evidents. Pel que fa a l'adquirent, amb una inversió mínima inicial i un compromís econòmic i jurídic per a adquirir gradualment tota la propietat, conforme a un pla habitualment predeterminat que aporta previsibilitat i que pot ser modificable, obté la possibilitat de sentir-se i comportar-se com a únic propietari des del primer moment; és a dir, a l'adquirent la PC li aporta assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en la tinença de l'habitatge. El transmissor,

222 Tot i que en la regulació catalana històrica calia el consentiment exprés del senyor directe (MIRAMBELL, *op. cit.*, 112); *vid.* també l'art. 1633 CC.

223 *Vid.* BOSCH (*op. cit.*, pp. 73 s.), per a una exposició dels avantatges i dels inconvenients de la PC des de la perspectiva del transmissor i de l'adquirent.

al seu torn, a més de l'exercici de les facultats pròpies derivades de la titularitat de la seva quota reconegudes per la llei, obté una rendibilitat immediata al desprendre's d'una primera quota de domini —per exemple, del 25%—, la garantia del(s) seu(s) crèdit(s) per mitjà d'un pla de transmissió gradual que compromet l'adquirent amb l'habitatge, atès que quan venci el termini ha de ser totalment seu, i l'obtenció d'un ingrés periòdic a canvi de cedir l'ús exclusiu del bé.

La Disposició final primera de la llei²²⁴ assenyala a les administracions públiques com el gestor encarregat de protagonitzar les “accions necessàries” amb les entitats de crèdit i els promotors públics i privats per tal de «d'agilitar i facilitar l'accés a l'habitatge dels ciutadans que ho desitgin per mitjà de la implantació de la propietat temporal i la propietat compartida»; ultra aquest paper de facilitador no s'amaga l'impuls principal de l'Administració en el paper directe de propietari formal (promotor o no) i, per tant, en la implantació de la PC (i també de la PT) per mitjà de la simbiosi que s'albira entre els dos copropietaris quan el formal n'és l'Administració: no en va, com s'ha pogut advertir per mitjà dels antecedents legislatius, l'antiga “copropietat” i l'actual “propietat compartida” de la LHab parteixen primer d'un enfocament per part de l'Administració com a agent directe de les polítiques públiques sobre l'habitatge protegit; en definitiva, sembla que, en bona part, és a les mans de l'Administració la implementació directa i indirecta de la PC (i la PT).²²⁵ Amb tot, si veritablement no hi ha un tractament tributari favorable,²²⁶ i no només per part

224 Vid. Rosa María GARCÍA TERUEL, “Comentario a la Disposición adicional primera. Colaboración de las administraciones públicas”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 369 a 385.

225 Com el Preàmbul I, § 14, s'encarrega de senyalar: «[n]o s'amaga tampoc la pretensió que, des del dret civil i de manera estructural, es doti l'Administració pública d'instruments útils a l'hora de programar les polítiques de promoció de l'habitatge. En aquest sentit, també és encoratjadora l'experiència, reeixida en dret comparat, de figures anàlogues a les que introdueix aquesta llei».

226 Vid. Estela RIVAS NIETO, “La fiscalidad de las tenencias intermedias”, *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 449 a 491.

de les administracions locals (Disposició addicional segona),²²⁷ la implementació de la llei es veurà probablement frustrada ab initio: si cada adquisició de quota s'ha d'escripturar i inscriure caldria, per exemple, un tractament bonificat dels aranzels.

Des de la perspectiva dels agents privats (promotors, entitats financeres), no cal perdre de vista la utilitat que la PC pot significar en relació al problema de romandre a l'habitatge,²²⁸ «com una alternativa al llançament del deutor hipotecari en els processos d'execució hipotecària si, en constituir la propietat compartida, el deutor i creditor hipotecaris han previst que el primer continuï posseint el bé com a propietari material en la proporció de la quantitat que hagi pagat i, a més, tingui el dret a adquirir gradualment les quotes restants de les quals és titular el creditor hipotecari (titular formal)»,²²⁹ per a la factibilitat de tot el qual la pròpia llei obliga també l'Administració pública a una intervenció negociadora amb les entitats de crèdit («han de negociar».²³⁰

Conscients de que la solució al problema de l'habitatge no vindrà determinat únicament pel Dret, només el temps ens dirà si aquestes formes de propietat i, en concret, la propietat compartida,

227 *Vid.* Estela RIVAS NIETO, “Comentario a la Disposición adicional segunda. Medidas fiscales y normativas”, *op. cit.*, pp. 387 a 400.

228 Valgui deixar apuntat que, en determinats jutjats de lo Mercantil es treballa perquè la PC pugui tenir un paper rellevant i útil en el marc d'un «acord extrajudicial de pagaments» en un concurs de creditors (regulat en el Títol X, arts. 231 i ss., de la Ley 22/2003, de 9 de julio, *Concursal*). A l'entitat de crèdit, dintre de l'acord extrajudicial, li pot interessar més aquesta solució que no pas la dació o cessió en pagament (art. 236.1, c) LC) i, sens dubte, més que acudir al concurs davant la possibilitat que el deutor pugui comptar amb el Benefici d'Exoneració del Passiu Insatisfet (BEPI), ex art. 178 bis LC —evitable amb l'acord extrajudicial—, que potser l'impediria obtenir la diferència del deute per causa de l'exoneració definitiva si el deutor s'ha esforçat en pagar el que he pogut: *vid.* art. 178 bis.8, 2 LC. Entenem, doncs, que l'Administració de Justícia pot tenir també un paper rellevant i facilitador de la PC en el marc del concurs de la persona natural, tant si és empresari com si no, pels beneficis purament econòmics —però també socials— que comporta enfront a les altres alternatives, com ara l'execució hipotecària o la dació en pagament amb retenció de l'ús per mitjà de lloguer social, ja que amb aquestes mesures el creditor difícilment podrà cobrar la diferència entre el rendiment que obté i el que el deutor li queda a deure. És una solució en què totes dues parts hi guanyen.

229 Preàmbul, II, §6 i.

230 «... perquè els habitatges en procés d'execució hipotecària es transformin en propietat temporal o compartida tenint en compte les quantitats amortitzades per l'adquirent» (Disposició addicional primera, 2).

serveixen per a la finalitat social i econòmica per a la qual han estat concebudes; hores d'ara, dos anys després de la publicació de la llei, no hi ha indicis de que els agents privats del mercat immobiliari conformin les seves ofertes, de manera decidida, al voltant d'un escenari jurídic ara més divers.²³¹ Confiem en què el futur de la PC (i de la PT) no s'hagi de seguir limitant als estudis doctrinals teòrics sinó que, a més, la institució pugui ser objecte de comentaris de sentències, no només perquè així la doctrina jurisprudencial, exercint la seva imprescindible funció, podrà acabar de delimitar i interpretar el novell marc normatiu, sinó perquè serà un bon indicador de que l'operativitat i utilitat social²³² de la institució ha vençut les inicials i lògiques reticències, degudes sobretot al desconeixement de la figura i a la inèrcia d'un mercat massa ancorat encara en les fórmules tradicionals d'accés a l'habitatge.

231 NASARRE ("Conclusiones", *op. cit.*, p. 676) informa dels primers contractes que, principalment, són de propietats compartides, "con un interés creciente entre arquitectos, promotores, agentes inmobiliarios, administradores de fincas, constructores, consumidores y banca ética". Es pot consultar una notícia relacionada amb la constitució de la PC, datada a 8 de desembre de 2015, a <http://www.ccma.cat/tv3/alacarta/telenoticies-migdia/les-tinences-intermedies/video/5570209/>; la reticència de les entitats financeres a concedir finançament amb base en aquesta figura, tal com se'n fa ressò la pròpia notícia, pot ser un dels frens més importants al seu vigor social.

232 Alguns exemples d'aplicacions pràctiques de la PC les exposa NASARRE, "Exposición de motivos de la Ley 19/2015", *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, S. NASARRE (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 71 a 78.

