

BUTLLETÍ OFICIAL

DEL PARLAMENT DE CATALUNYA



X legislatura

Sisè període

Número 639

15 de juliol de 2015

SUMARI

3. TRAMITACIONS EN CURS

3.01. Projectes i proposicions de llei i altres propostes de norma

3.01.01. Projectes de llei

——— Projecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

Tram. 200-00022/10

Informe de la Ponència de la Comissió de Justícia i Drets

Humans

p. 3

NOTES

Aquesta publicació és impresa en paper ecològic (definició europea ECF), en compliment del que estableix la Resolució 124/III del Parlament, sobre la utilització del paper reciclat en el Parlament i en els departaments de la Generalitat, adoptada el 30 d'abril de 1990.

Els documents publicats en el *Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya* (BOPC) són una reproducció fidel dels documents originals entrats al Registre.

La numeració del BOPC no està necessàriament vinculada a una sola data.

ISSN: 0213-7798 · Dipòsit legal: B-20.066-1980 · Impres al Parlament

www.parlament.cat

3. TRAMITACIONS EN CURS

3.01. PROJECTES I PROPOSICIONS DE LLEI
I ALTRES PROPOSTES DE NORMA

3.01.01. PROJECTES DE LLEI

— **Projecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya**

Tram. 200-00022/10

Informe de la Ponència de la Comissió de Justícia i Drets Humans

A LA MESA DE LA COMISSIÓ DE JUSTÍCIA I DRETS HUMANS

La Ponència de la Comissió de Justícia i Drets Humans, nomenada el dia 11 de juny de 2015 i integrada pels diputats Pere Aragonès i Garcia, del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya; Juli Fernández i Iruela, del Grup Parlamentari Socialista; Sergio Santamaría Santigosa, del Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya; Salvador Milà i Solsona, del Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa; Carmen de Rivera i Pla, del Grup Parlamentari Ciutadans; Isabel Vallet i Sánchez, del Grup Mixt i Elena Ribera i Garijo, del Grup Parlamentari de Convergència i Unió, que n'ha estat designada ponent relatora, de conformitat amb el que estableix l'article 109.4 del Reglament del Parlament, s'ha reunit al Palau del Parlament els dies 7 i 14 de juliol de 2015. Han assessorat la Ponència el lletrat Pere Sol i Ordis i l'assessor lingüístic Joan Fibla i Sancho i l'ha assistida la gestora parlamentària Laia Grau i Figueras.

Després d'estudiar el Projecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya i les esmenes presentades, d'acord amb el que disposa l'article 109.1, 2 i 3 del Reglament del Parlament, la Ponència ha establert l'Informe següent que s'estructura en dues parts: la primera inclou l'ordenació de les esmenes amb relació al Projecte i les recomanacions de la Ponència agrupades per articles, amb les propostes d'adequació lingüístiques, jurídiques i formals fetes pels serveis de la Cambra, la segona es correspon amb el dictamen que resultaria si la Comissió adoptés totes les recomanacions de la Ponència.

PROJECTE DE LLEI D'INCORPORACIÓ DE LA PROPIETAT TEMPORAL I DE LA PROPIETAT COMPARTIDA AL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

Tram. 200-00022/10

I. ORDENACIÓ DE LES ESMENES PRESENTADES

ARTICLE 1. PROPIETAT TEMPORAL

S'afegeix un Capítol VII al Títol IV del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

Capítol VII. Propietat temporal

Text presentat

ARTICLE 547-1. CONCEPTE

El dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit a l'anomenat titular successiu.

Esmenes presentades

No hi ha cap esmena presentada.

Text presentat

ARTICLE 547-2. OBJECTE

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

Esmenes presentades

No hi ha cap esmena presentada.

Text presentat

ARTICLE 547-3. RÈGIM JURÍDIC

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

2. Els règims del fideïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per les seves disposicions específiques.

Esmenes presentades

1 ESMENA 1

D'addició

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (1)

«2. Els règims del fideïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície, *d'arrendament financer* o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per les seves disposicions específiques.

3. *Quan la propietat temporal s'exerceix sobre una finca que formi part d'un edifici en règim de propietat horitzontal, seran d'aplicació als actes de constitució, gestió, administració i extinció de la propietat temporal, les normes previstes per aquest tipus de comunitats, corresponent al propietari temporal, en tant aquesta es mantingui, tots els drets i deures previstos pel propietari.»*

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana una transacció de l'esmena 1, que queda subsumida en la recomanació de l'esmena 19 a l'art. 547-6.

Text presentat

ARTICLE 547-4. ADQUISICIÓ I DURADA

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

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

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

Esmenes presentades

APARTAT 1

2 ESMENA 2

D'addició

GP de Ciutadans (1)

«1. El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues. *En qualsevol d'aquestes transmissions de propietat d'un bé, si és*

un immoble sotmès a propietat horitzontal, serà d'aplicació l'article 553-5 d'aquest Codi.»

3 ESMENA 3

D'addició

GP del Partit Popular de Catalunya (1)

«1. El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues. *En la transmissió d'aquestes titularitats sobre béns sotmesos al règim de propietat horitzontal s'aplicarà l'article 553-5 d'aquest Codi Civil.»*

APARTAT 3

4 ESMENA 4

De modificació

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (2)

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

5 ESMENA 5

De modificació

GP del Partit Popular de Catalunya (2)

«3. En el negoci jurídic d'adquisició hi ha de constar el termini cert i determinat de durada de la propietat temporal, que no pot ser inferior a *nou anys*, pels immobles i *de tres anys* pels mobles, ni superior, en cap cas a noranta-nou anys.»

ADDICIÓ DE NOUS APARTATS

6 ESMENA 6

D'addició

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (1)

«4. *En qualsevol transmissió de la propietat temporal d'un bé, si és un immoble sotmès a propietat horitzontal, serà d'aplicació l'article 553-5 d'aquest Codi.»*

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 2, 3 i 6, 16, 17 i 18 que implica afegir a l'apartat 1 el paràgraf següent: «*En la transmissió de la propietat temporal d'un bé, sotmès a propietat horitzontal, són d'aplicació, a tots els efectes, les regles establertes pel Capítol III del Títol V, del Llibre cinquè.*»

La Ponència recomana l'esmena 4.

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a l'esmena 5.

Com a conseqüència de la transacció amb l'esmena 39 del GP SOC, la Ponència recomana afegir a l'article 547-4 un apartat 4 amb el text següent: «4. *En la transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar un inventari dels béns que, si és el cas, la integren.*»

Text presentat

ARTICLE 547-5. RÈGIM VOLUNTARI

En el títol d'adquisició es pot establir:

- a) El pagament a terminis del preu d'adquisició.
- b) La facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.
- c) El dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la propietat temporal.
- d) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal.

Esmenes presentades

ADDICIÓ DE NOVES LLETRES

7 ESMENA 7

D'addició

GP de Convergència i Unió (1)

«e) *El dret del propietari temporal a que el titular successiu li aboní les despeses realitzades per obres o reparacions necessàries i exigibles, en atenció, principalment, al temps que resta de la durada de la propietat temporal i a l'import de les esmentades despeses.*»

ADDICIÓ DE NOUS APARTATS

8 ESMENA 8

D'addició

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (3)

«2. *Els pactes i condicions especials que s'estableixin sobre el dret de propietat temporal sols podran afectar a tercers si consten inscrits al Registre de la propietat.*»

ADDICIÓ DE NOUS ARTICLES

9 ESMENA 9

D'addició

GP de Ciutadans (2)

«Article 547-5 bis. *Obligacions del propietari temporal:*

El titular temporal té les obligacions següents:

- a) *Respectar els límits del dret de propietat derivats de l'existència d'un propietari successiu*
- b) *Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé mentre duri el seu dret.*
- c) *Satisfer al propietari successiu les obres de reparació o reconstrucció que correspongui fer en el bé durant la durada del seu dret.*»

10 ESMENA 10

D'addició

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (4)

«Article 547-5 bis. *Obligacions del propietari temporal:*

El titular temporal té les obligacions següents:

- a) *Respectar els límits del dret de propietat derivats de l'existència d'un propietari successiu.*
- b) *Satisfer totes les despeses ordinàries, les comunitàries i els impostos vinculats a la propietat del bé mentre duri el seu dret.*
- c) *En el cas d'haver d'executar obres de caràcter estructural, de rehabilitació o millora que superin les de manteniment i reparació ordinària, assumir el cost corresponent a la part proporcional del seu dret temporal sobre el límit temporal màxim de 99 anys.*
- d) *la responsabilitat civil per danys i perjudicis que tingui el seu origen en la finca en règim de propietat temporal, serà solidària enfront de tercers, sense perjudici de la distribució o dret de repetició entre el propietari temporal i el successiu.*»

11 ESMENA 11

D'addició

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (2)

«547-5 bis. *Obligacions del propietari temporal:*

El titular temporal té les obligacions següents:

- a) *Respectar els límits del dret de propietat derivats de l'existència d'un propietari successiu*
- b) *Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé mentre duri el seu dret.*
- c) *Satisfer al propietari successiu les obres de reparació o reconstrucció que correspongui fer en el bé durant la durada del seu dret.*»

Esmenes presentades

La Ponència recomana l'esmena 7.

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a les lletres c) i d) de l'esmena 10

El GP d'ICV-EUiA anuncia la retirada de l'esmena 8 i les lletres a) i b) de l'esmena 10.

El GP de C's anuncia la retirada de l'esmena 9.

El GP d'ERC anuncia la retirada de l'esmena 11.

Text presentat

ARTICLE 547-6. FACULTATS DEL PROPIETARI TEMPORAL

1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense cap altra limitació que les derivades de la seva durada.

2. La propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu.

3. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o un després de l'altre.

Esmenes presentades

APARTAT 1

12 ESMENA 12 De modificació GP de Ciutadans (3)

«1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat *que li corresponen, amb ple respecte del dret de propietat del propietari successiu i sense cap altra limitació temporal que les derivades de la seva durada.*»

13 ESMENA 13 D'addició

«1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, *que li corresponen, amb ple respecte del dret de propietat del propietari successiu i sense cap altra limitació temporal que les derivades de la seva durada.*»

14 ESMENA 14 D'addició GP del Partit Popular de Catalunya (3.1)

«1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat *que li corresponen, respectant en tot cas*

el dret de propietat del propietari successiu, sense cap altra limitació que les derivades de la seva durada.»

APARTAT 2

15 ESMENA 15 D'addició GP del Partit Popular de Catalunya (3.2)

«2. La propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu, *tot i que haurà de ser informat.*»

APARTAT 3

16 ESMENA 16 D'addició GP de Ciutadans (4)

«3. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o un després de l'altre, *sens perjudici de la responsabilitat que correspongui al transmissor i a l'adquirent enfront de tercers, que serà solidària.*»

17 ESMENA 17 D'addició GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (4)

«3. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o un després de l'altre *sens perjudici de la responsabilitat que correspongui al transmissor i a l'adquirent enfront de tercers, que serà solidària.*»

18 ESMENA 18 D'addició GP del Partit Popular de Catalunya (3.3)

«3. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o un després de l'altre, *sens perjudici de la responsabilitat solidària que correspongui al transmissor i a l'adquirent davant de tercers.*»

ADDICIÓ DE NOUS APARTATS

19 ESMENA 19 D'addició GP de Convergència i Unió (2)

«2 bis. *Si el bé objecte de propietat temporal és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal.*

3. El propietari [...].»

ADDICIÓ DE NOUS ARTICLES

20 ESMENA 20*D'addició*

GP del Partit Popular de Catalunya (4)

*«Article 547-6 bis. Obligacions del propietari temporal**El titular temporal té les obligacions següents:**a) Respectar els límits del dret de propietat derivats de l'existència d'un propietari successiu.**b) Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé mentre duri el seu dret.**c) Satisfer al propietari successiu les obres de reparació o reconstrucció necessària durant es mantingui la durada del seu dret.»*

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 12, 13 i 14 que implica substituir la segona frase de l'apartat 1 per la frase següent: *«sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu.»*

La Ponència recomana una transacció de l'esmena 15 que implica afegir a l'apartat 2 la frase següent: *«i sens perjudici que se li notifiqui l'acte una vegada celebrat.»*

La Ponència recomana una esmena tècnica en el sentit d'incloure a l'apartat 2 que la propietat temporal es pot transmetre per causa de mort, per coherència amb el 547-4.2i per fer-lo simètric amb el 547-7.1.

La Ponència recomana una transacció de l'esmena 16 amb les esmenes 2, 3, 6, 16, 17 i 18, que s'ha reproduït en les recomanacions a l'article 547-4.

La Ponència recomana l'esmena 19.

El GP del PPC anuncia la retirada de l'esmena 20.

Text presentat

ARTICLE 547-7. FACULTATS DEL TITULAR SUCCESSIU

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

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

3. El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deprecia en un 50% o més, per culpa o dol del titular de la propietat temporal.

Esmenes presentades

APARTAT 3

21 ESMENA 21*De modificació*

GP Socialista (1)

«3. [...] si el bé es deprecia en un 20% o més, [...]»

22 ESMENA 22*De modificació*

GP de Convergència i Unió (3)

«3. El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es *deteriora* en un 50% o més, per culpa o dol del titular de la propietat temporal.»

23 ESMENA 23*De modificació*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (5)

«3. El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció *si per culpa o dol del titular de la propietat temporal, es produeix una depreciació del 50% o més del valor del bé. A aquests efectes, es prendrà com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós.»*

Recomanacions de la Ponència

El GP Socialista anuncia la retirada de l'esmena 21.

La Ponència recomana les esmenes 22 i 23.

Text presentat

ARTICLE 547-8. INSCRIPCIÓ

1. El títol d'adquisició s'inscriu en el registre corresponent de conformitat i amb els efectes que estableix la llei.

2. En la inscripció s'ha de fer constar la durada de la propietat temporal i, si és el cas, el règim voluntari que s'hagi pactat d'acord amb el que estableix l'article 547-5.

Esmenes presentades

24 ESMENA 24
De modificació i supressió
GP del Partit Popular de Catalunya (5)

«Article 547-8. Inscripció

1. *La inscripció del títol d'adquisició és voluntària d'acord amb la llei.*

2. *En la inscripció s'ha de fer constar la durada de la propietat temporal i, si és el cas, el règim voluntari que s'ha pactat d'acord amb el que estableix l'article 547-5.»*

Recomanacions de la Ponència

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a l'esmena 24.

Text presentat

ARTICLE 547-9. EXTINCIÓ

1. A més de per les causes generals d'extinció de la propietat, la propietat temporal s'extingeix:

- a) Pel venciment del termini.
- b) Per devaluació del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.
- c) Per la reunió de les titularitats en una sola persona.

2. En cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, els drets reals que la gravin subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció.

3. Per la renúncia del titular successiu, la propietat deixa de ser temporal.

APARTAT 1, LLETRA B

25 ESMENA 25
De modificació
GP de Ciutadans (5)

«b) *Per devaluació del bé, si una vegada requerit el propietari temporal pel titular successiu, aquell no es fa càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.»*

26 ESMENA 26
De modificació i supressió
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (5.1)

«b) *Per deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.»*

27 ESMENA 27
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (6)

«b) *Per depreciació del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.»*

28 ESMENA 28
De supressió
GP del Partit Popular de Catalunya (6)

«b) *Per devaluació del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.»*

29 ESMENA 29
De modificació
GP de Convergència i Unió (4)

«b) *Per deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.»*

APARTAT 1, LLETRA C

30 ESMENA 30
De supressió
GP Socialista (2)

«c. *Per la reunió de les titularitats en una sola persona.»*

31 ESMENA 31
De supressió
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (7)

«c. *Per la reunió de les titularitats en una sola persona.»*

APARTAT 2

32 ESMENA 32
D'addició
GP de Ciutadans (6)

«2. En cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, els drets reals que

la gravin subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció. *En aquests casos, els tercers podran oposar-se a l'extinció del dret real de la seva titularitat.*»

33 ESMENA 33
D'addició

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (8)

«2. En cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, els drets reals que la gravin subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció. *En aquests casos, els tercers podran oposar-se a l'extinció del dret real de la seva titularitat.*»

APARTAT 3

34 ESMENA 34
De supressió

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (5.2)

«3. ~~Per la renúncia del titular successiu, la propietat deixa de ser temporal.~~»

35 ESMENA 35
De supressió

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (9)

«3. ~~Per la renúncia del titular successiu, la propietat deixa de ser temporal.~~»

36 ESMENA 36
De modificació
GP Socialista (3)

«3. *Per la donació o venda de la propietat per part del titular successiu, [...]*»

Recomanacions de la Ponència

El GP C's anuncia la retirada de les esmenes 25 i 32.

El GP d'ERC anuncia la retirada de l'esmena 33.

El GP SOC anuncia la retirada de l'esmena 36.

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a les esmenes 26 i 28.

La Ponència recomana una transacció de l'esmena 27, amb el redactat de l'esmena 29.

La Ponència recomana les esmenes 29, 30, 31, 34 i 35.

Text presentat

ARTICLE 547-10. EFECTES DE L'EXTINCIÓ

1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé i en pren possessió per ell mateix.

2. El propietari temporal respon, per culpa o dol, dels danys ocasionats al bé, front el titular successiu.

3. Les millores i accions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, en defecte de pacte, pertanyen al titular successiu.

Esmenes presentades

APARTAT 1

37 ESMENA 37
D'addició

GP de Ciutadans (7)

«1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé i en té dret a prendre possessió per ell mateix. *En cas d'oposició, el titular successiu podrà exercir les corresponents accions de tutela del seu dret de propietat.*»

38 ESMENA 38
D'addició

GP de Convergència i Unió (5)

«1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé i en pren possessió per ell mateix *i a exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.*»

APARTAT 2

39 ESMENA 39
D'addició

GP Socialista (4)

«2. El propietari temporal respon, per culpa o dol, dels danys ocasionats al bé, front el titular successiu. *Abans de la signatura del contracte de copropietat i un cop aquest ha finalitzat s'ha de fer un inventari de l'estat de l'habitatge per tal de conèixer quines són les condicions de partida i quines són les condicions a la finalització del contracte, així en cas de pèrdua de valor de l'habitatge a causa de les accions de la persona adquirent o de la propietària temporal aquest rescabali a la propietat original. Aquest inventari inclourà un certificat de l'estat dels elements comunitaris.*»

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 37 i 38 que implica afegir a l'apartat 1 una frase amb el redactat següent: *«i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.»*

La Ponència recomana una transacció de l'esmena 39 que implica afegir a l'apartat 3 una frase amb el redactat següent: *«En tot cas, a l'acabament de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé.»* Com a conseqüència de la transacció, a fi d'harmonitzar el text, la Ponència recomana afegir a l'article 547-4 un apartat 4 que s'ha reproduït en les recomanacions al dit article.

ARTICLE 2. PROPIETAT COMPARTIDA

S'afegeix un Capítol VI al Títol V del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

Capítol VI. Propietat compartida

Text presentat

ARTICLE. 556-1. CONCEPTE

1. La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.

2. La propietat compartida comporta l'exclusió de l'acció de divisió.

Esmenes presentades

No hi ha cap esmena presentada.

Text presentat

ARTICLE 556-2. OBJECTE

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

2. Es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

Esmenes presentades

No hi ha cap esmena presentada.

Text presentat

ARTICLE 556-3. RÈGIM JURÍDIC

La propietat compartida, en tot allò no previst en el títol constitutiu i en les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició, en allò que en siguin compatibles.

Esmenes presentades

ADDICIÓ DE NOUS APARTATS

40 ESMENA 40

D'addició

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (6)

«2. Quan la propietat compartida s'exerceix sobre una finca que formi part d'un edifici en règim de propietat horitzontal seran d'aplicació als actes de constitució, gestió, administració i extinció de la propietat temporal, les normes previstes per aquest tipus de comunitats, corresponent al propietari material tots els drets i deures previstos pel propietari.»

Recomanacions de la Ponència

El GP d'ICV-EUiA anuncia la retirada de l'esmena 40.

Text presentat

ARTICLE 556-4. CONSTITUCIÓ

1. La propietat compartida es constitueix per negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort.

2. El títol de constitució de la propietat compartida, ha de contenir:

a) La quota inicialment adquirida.

b) El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. En defecte de pacte, les quotes successivament adquirides no poden ser inferiors al 10% del total de la propietat.

c) La contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.

3. La durada de la propietat compartida és de trenta anys llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys.

Esmenes presentades

APARTAT 2, LLETRA B

41 ESMENA 41
D'addició
GP de Ciutadans (8)

«b) El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. En defecte de pacte, les quotes successivament adquirides no poden ser inferiors al 10% del total de la propietat. *Aquest percentatge es valorarà sobre la base del valor inicial del bé. Les diferències de valor de les quotes successivament adquirides sobre el valor inicial de la propietat es repercutiran en la darrera adquisició gradual, que s'haurà d'ajustar al valor real total que el bé tingui en aquell moment.*»

42 ESMENA 42
D'addició
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (10)

«b) El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. En defecte de pacte, les quotes successivament adquirides no poden ser inferiors al 10% del total de la propietat. *Aquest percentatge es valorarà sobre la base del valor inicial del bé. En defecte d'acord entre les parts, les diferències de valor de les quotes successivament adquirides sobre el valor inicial de la propietat es repercutiran en la darrera adquisició gradual, que s'haurà d'ajustar al valor real total que el bé tingui en aquell moment.*»

APARTAT 3

43 ESMENA 43
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya (7)

«3. La durada de la propietat compartida és *fixada lliurement per les parts però no podrà superar els noranta-nou anys.*»

Recomanacions de la Ponència

El GP de C's anuncia la retirada de l'esmena 41.

El GP d'ERC anuncia la retirada de l'esmena 42.

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a l'esmena 43.

Text presentat

ARTICLE 556-5. INSCRIPCIÓ

1. El títol de constitució s'inscriu en el registre corresponent de conformitat i amb els efectes que estableix la llei.

2. En la inscripció s'han de fer constar les circumstàncies de l'article 556-4.2 i, si és el cas, els drets de tanteig i retracte.

3. La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'inscriu, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material es practica en foli independent, el qual s'ha de remetre al règim de propietat compartida.

Esmenes presentades

44 ESMENA 44
De modificació i supressió
GP del Partit Popular de Catalunya (8)

1. *La inscripció del títol d'adquisició és voluntària d'acord amb la llei.*

2. ~~*En la inscripció s'han de fer constar les circumstàncies de l'article 556-4.2 i, si és el cas, els drets de tanteig i retracte.*~~

3. La propietat compartida, [...]»

Recomanacions de la Ponència

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a l'esmena 44.

Text presentat

ARTICLE 556-6. FACULTATS DEL PROPIETARI MATERIAL

1. El propietari material té les facultats següents:

a) Posseir, usar i gaudir del bé de forma plena i exclusiva, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre la seva subsistència.

b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, així com disposar-ne per causa de mort.

c) Adquirir de manera gradual més quota en la forma establerta en el títol de constitució.

2. El propietari material pot exercitar tots els actes de rigorós domini però necessita el consentiment del propietari formal per dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària establerta per l'article 556-4. 2.c.

3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material.

Esmenes presentades

APARTAT 1, LLETRA A

45 ESMENA 45
De modificació
GP de Ciutadans (9)

«a) *Posseir, usar i gaudir del bé de forma plena i exclusiva per al seu propi us o el del seu cònjuge no separat legalment o de fet o els seus fills dependents, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre la seva subsistència.*»

APARTAT 1, LLETRA B

46 ESMENA 46
D'addició
GP de Ciutadans (10)

«b) *Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, així com disposar-ne per causa de mort. En aquests casos, el propietari material n'ha de donar coneixement al propietari formal.*»

47 ESMENA 47
De modificació
GP de Convergència i Unió (6)

«b) *Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota supòsits en els que ho ha de comunicar al propietari formal, així com disposar-ne per causa de mort.*

48 ESMENA 48
D'addició
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (11)

«b) *Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, així com disposar-ne per causa de mort. En aquests casos, el propietari material n'ha de donar coneixement al propietari formal.*»

49 ESMENA 49
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya (9)

«b) *Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, així com disposar-ne per causa de mort. En aquests casos, el propietari material ha d'informar al propietari formal.*

APARTAT 3

50 ESMENA 50
D'addició
GP de Ciutadans (11)

«3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material. *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.*»

51 ESMENA 51
D'addició
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (12)

«3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material. *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.*»

52 ESMENA 52
D'addició
GP del Partit Popular de Catalunya (10)

3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal *el propietari formal i el material son responsables solidaris davant la comunitat i l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material. Si la comunitat de propietaris acordava realitzar obres i l'import d'aquestes és superior al valor de la quota adquirida pel propietari material, aquest podrà requerir al propietari formal l'import que excedeixi de la seva quota.*»

ADDICIÓ DE NOUS APARTATS

53 ESMENA 53
D'addició
GP de Convergència i Unió (7)

«4. *Les despeses ordinàries son a càrrec del propietari material i en relació a les despeses extraordinàries i l'execució d'obres d'instal·lacions es reparteix entre ambdós propietaris d'acord amb la seva respectiva quota de propietat.*»

Recomanacions de la Ponència

El GP de Ciutadans anuncia la retirada de l'esmena 45.

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 46, 47, 48 i 49 amb el redactat següent de la lletra b de l'apartat 1: «b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, supòsits en els que ha de comunicar-ho al propietari formal, i també disposar-ne per causa de mort.»

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 50, 51, 52 i 53 que consisteix en afegir un apartat 4 amb el redactat següent: «4. Les despeses ordinàries son a càrrec del propietari material. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.»

Text presentat

ARTICLE 556-7. OBLIGACIONS DEL PROPIETARI MATERIAL

El propietari material té les obligacions següents:

- a) Pagar el preu d'adquisició de les quotes, si és el cas.
- b) Satisfer la contraprestació dinerària establerta per l'article 556-4. 2.c la quantia de la qual, a manca de pacte, disminueix proporcionalment en relació amb l'adquisició de més quota.
- c) Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la possessió, a l'ús i al gaudi del bé, llevat que s'hagi pactat altrament.

Esmenes presentades

LLETRA B

54 ESMENA 54
D'addició
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (7.1)

b) Satisfer la contraprestació dinerària establerta per l'article 556-4. 2.c la quantia de la qual, a manca de pacte, disminueix proporcionalment en relació amb l'adquisició de més quota. *En cas d'impagament, el crèdit corresponent tindrà la consideració de renda pel gaudi del bé, i es podrà reclamar d'acord amb la normativa especial d'arrendaments urbans i la processal corresponent, amb exclusió expressa de l'acció de desnonament.*

55 ESMENA 55
D'addició
GP de Ciutadans (12)

«b) Satisfer la contraprestació dinerària establerta per l'article 556-4. 2.c la quantia de la qual, a manca de pacte, disminueix proporcionalment en relació amb l'adquisició de més quota. *En cas d'impagament, el crèdit corresponent tindrà la consideració de renda pel gaudi del bé, i es podrà reclamar d'acord amb la normativa especial d'arrendaments urbans i la processal corresponent.*»

56 ESMENA 56
D'addició
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (13)

«b) Satisfer la contraprestació dinerària establerta per l'article 556-4. 2.c la quantia de la qual, a manca de pacte, disminueix proporcionalment en relació amb l'adquisició de més quota. *En cas d'impagament, el crèdit corresponent tindrà la consideració de renda pel gaudi del bé, i es podrà reclamar d'acord amb la normativa especial d'arrendaments urbans i la processal corresponent.*»

LLETRA C

57 ESMENA 57
De modificació
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (7.2)

«c) *Satisfer totes les despeses ordinàries, les comunitàries i els impostos vinculats a la propietat del bé mentre duri el seu dret.*»

58 ESMENA 58
De modificació
GP de Ciutadans (13)

«c) *Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la possessió, a l'ús i al gaudi i a propietat del bé, que correspondran al propietari que mantingui la quota majoritària sobre el bé, llevat que s'hagi pactat altrament.*»

59 ESMENA 59
De modificació
GP Socialista (5)

«c) Satisfer totes les despeses i els impostos, *que tinguin una periodicitat anual, proporcionalment a la quota de propietat que tinguin sobre el bé.*»

60 ESMENA 60*De modificació*

GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (14)

«c) Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la possessió, a l'ús i al gaudi i a la propietat del bé, que correspondran al propietari que mantingui la quota majoritària sobre el bé, llevat que s'hagi pactat altrament.»

D'ADDICIÓ DE NOUS APARTATS

61 ESMENA 61*D'addició*

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (7.3)

«d) En el cas d'haver d'executar obres de caràcter estructural, de rehabilitació o millora que superin les de manteniment i reparació ordinària, assumir el cost corresponent a la part proporcional de la propietat compartida.

e) la responsabilitat civil per danys i perjudicis que tingui el seu origen en la finca en règim de propietat compartida, serà solidària enfront de tercers, sense perjudici de la distribució o dret de repetició entre el propietari material i el formal.»

Recomanacions de la Ponència

El GP d'ICV-EUiA anuncia la retirada de l'esmena 54.

El GP de C's anuncia la retirada de l'esmena 55.

El GP d'ERC anuncia la retirada de l'esmena 56.

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 57, 58, 59 i 60 que consisteix en una nova redacció de la lletra c amb el redactat següent: «c) Satisfer totes les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.»

La Ponència recomana, amb relació a la lletra d) de l'esmena 61 la transacció que quedava recollida entre les esmenes 50, 51, 52 i 53 a l'article 556-6

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a la lletra e) de l'esmena 61.

Text presentat

ARTICLE 556-8. FACULTATS DEL PROPIETARI FORMAL

El propietari formal té, entre d'altres, les facultats següents:

a) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, així com disposar-ne per causa de

mort, sense perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material.

b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en cas que, per la seva culpa o dol, el bé es depreciï en un 20% o més o es comprometi la seva subsistència.

Esmenes presentades

LLETRA B

62 ESMENA 62*De modificació*

GP de Ciutadans (14)

«b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en cas que el bé es depreciï en un 20% o més o es comprometi la seva subsistència. A tal efecte el propietari formal té dret a exigir en qualsevol moment que el propietari material li reti comptes sobre l'estat del bé. En cas de negar-se a fer-ho o si resulta que efectivament es compromet la subsistència del bé, el propietari formal podrà sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar al respecte.»

63 ESMENA 63*De supressió*

GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (8)

«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.»

64 ESMENA 64*De modificació i addició*

GP de Convergència i Unió (8)

«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 deteriori en un 20% o més o es comprometi la seva subsistència. **El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per tal de poder comprovar el seu estat. En cas de negar-li l'accés o si, després d'haver-hi accedit es comprova que la subsistència del bé es veu afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar al respecte.**»

65 ESMENA 65
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya
(15)

«b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en cas que, *el bé es depreciï en un 20% o més o es comprometi la seva subsistència. A tal efecte el propietari formal té dret a exigir en qualsevol moment que el propietari material li reti comptes sobre l'estat del bé. En cas de negar-se a fer-ho o si resulta que efectivament es compromet la subsistència del bé, el propietari formal podrà sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar al respecte.*»

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 62, 64 i 65 amb el redactat següent: «b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 20% o més o s'en compromet la subsistència. El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per tal de poder comprovar el seu l'estat. En cas de negar-li l'accés o si, després d'haver-hi accedit es comprova que la subsistència del bé es veu afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar al respecte»

La Ponència no fa cap recomanació de l'esmena 63.

Text presentat

ARTICLE 556-9. CONTRAPRESTACIÓ DINERÀRIA

1. La quota del propietari material resta afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació, corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que se'n deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelación que determini la llei.

2. El propietari material que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari formal; mentre no ho faci, respon solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària.

3. El propietari formal que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari material; mentre no ho faci, són efectives els pagaments i les notificacions fetes a l'antic propietari formal.

Esmenes presentades

APARTAT 1

66 ESMENA 66
De modificació
GP de Ciutadans (15)

«1. La quota del propietari material resta afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació. El crèdit de cobrament que se'n deriva té preferència sobre la quota.»

67 ESMENA 67
De modificació
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (9)

«1. La quota del propietari material resta afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació. El crèdit de cobrament que se'n deriva té preferència sobre la quota.»

68 ESMENA 68
De supressió
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (16)

«1. La quota del propietari material resta afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació, corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que se'n deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelación que determini la llei.»

Recomanacions de la Ponència

El GP d'ERC anuncia la retirada de l'esmena 68.

La Ponència recomana l'adopció d'un text transaccional entre les esmenes 66 i 67 que consisteix en introduir un apartat 1 bis amb el text següent: «1 bis. El propietari material que faci una transmissió onerosa de la seva quota ha d'aportar un document que acrediti estar al corrent de pagament de la contraprestació dinerària fins la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.»

Text presentat

ARTICLE 556-10. DRETS DE TANTEIG I DE RETRACTE

L'alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, que es regeixen pel que estableix l'article 552-4.

Esmenes presentades

No hi ha cap esmena presentada.

Text presentat

ARTICLE 556-11. EXTINCIÓ

1. La propietat compartida s'extingeix:

- a) Per la reunió en una sola titularitat de la totalitat de les quotes de propietat.
- b) Per la destrucció o pèrdua del bé.
- c) Pel transcurs del termini de durada de la propietat compartida.
- d) Per manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, llevat de pacte en contrari.
- e) Per la conversió en un règim de comunitat ordinària o especial.
- f) Per l'acord dels dos titulars.
- g) Per la renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.

2. La renúncia no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït en favor de tercers.

3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes de les lletres *c* i *d* de l'apartat 1, la situació es torna en comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui hagués estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial de la participació del que hagués estat propietari material.

Esmenes presentades

APARTAT 1, LLETRA A

69 ESMENA 69
De supressió
GP Socialista (6)

a) ~~Per la reunió en una sola titularitat de la totalitat de les quotes de propietat.»~~

APARTAT 1, LLETRA B

70 ESMENA 70
D'addició
GP Socialista (7)

1. La propietat compartida s'extingeix:

- b) [...] *en la seva totalitat.*

APARTAT 1, LLETRA C

71 ESMENA 71
De modificació
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (10.1)

«c) Pel transcurs del termini de durada *del règim específic de la propietat compartida.*»

APARTAT 1, LLETRA G

72 ESMENA 72
De supressió
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (17)

«g) Per la renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.»

APARTAT 2

73 ESMENA 73
De supressió
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (18)

«2. La renúncia no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït en favor de tercers.»

APARTAT 3

74 ESMENA 74
De modificació
GP d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa (10.2)

«3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes de les lletres *c* i *d* de l'apartat 1, la situació es torna en comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui hagués estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial *que, en el moment d'exigir l'adjudicació, tingué la participació del que hagués estat propietari material.*»

75 ESMENA 75
De modificació
GP de Ciutadans (16)

«3. *Un cop extingida la propietat compartida per les causes de les lletres c i d de l'apartat 1, la situació es torna en comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui hagués estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial que, en el moment d'exigir l'adjudicació, tingué la participació del que hagués estat propietari material.*»

76 ESMENA 76
De modificació
GP de Convergència i Unió (9)

«3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes de les lletres c i d de l'apartat 1, la situació es torna en comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui hagués estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial que, en el moment d'exigir l'adjudicació, tingui la participació del propietari material.»

77 ESMENA 77
De modificació
GP d'Esquerra Republicana de Catalunya (19)

«3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes de les lletres c i d de l'apartat 1, la situació es torna en comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui hagués estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial que, en el moment d'exigir l'adjudicació, tingui la participació del propietari material.»

Recomanacions de la Ponència

El GP SOC anuncia la retirada de les esmenes 69 i 70.

El GP d'ICV-EUiA anuncia la retirada de l'esmena 71.

El GP d'ERC anuncia la retirada de les esmenes 72 i 73.

La Ponència recomana una transacció entre les esmenes 74, 75, 76 i 77 que consisteix en incloure l'incís «en el moment d'exigir l'adjudicació» amb relació al 80% del valor pericial de la participació de qui ha estat propietari material a què es refereix l'apartat 3.

Text presentat

ARTICLE 556-12. EXECUCIÓ FORÇOSA

L'execució forçosa de qualssevol de les quotes no extingeix la propietat compartida, per la qual cosa el rematant se subroga en els drets i les obligacions corresponents.

Esmenes presentades

No hi ha cap esmena presentada.

ADDICIÓ DE DISPOSICIONS ADDICIONALS

78 ESMENA 78
D'addició
GP Socialista (8)

«Disposició addicional primera. Col·laboració de les administracions públiques

Les administracions públiques:

1. Portaran a terme les accions necessàries amb les entitats financeres i promotors, tant públics com privats, per tal d'agilitzar i facilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania que ho desitgin a través de la implantació d'aquestes dues figures jurídiques de tinences intermèdies, la qual cosa afavorirà la creació d'un mercat dins d'aquest àmbit, que a la llarga pot facilitar l'accés global a l'habitatge.

2. Negociaran amb entitats de crèdit per tal que habitatges, en procés d'execució hipotecària, es transformin en models de propietat temporal o compartida tenint en compte la quantitat amortitzada pel comprador.

3. Faran d'intermediaris entre la propietat, ja sigui particular o una entitat financera, i les persones que volen accedir a habitatges a partir de models alternatius d'accés i tinença.»

79 ESMENA 79
D'addició
GP Socialista (9)

«Disposició addicional segona. Mesures fiscals i normatives

L'Administració de la Generalitat negociarà amb les Administracions locals:

1. Bonificar l'Impost de Béns Immobles dels habitatges que s'ocupin per mitjà d'algun règim alternatiu d'accés i tinença. Es poden establir diferents nivells de bonificació en funció de l'accessibilitat del model que s'apliqui.

2. Reduir o bonificar l'Impost de Construccions i Obres (ICIO) i les taxes de les obres de rehabilitació i adequació d'habitatges desocupats en el cas d'habitatges als quals s'accedeix a partir de models alternatius d'accés i tinença.

3. Negociar el pagament de tributs amb els propietaris o propietàries deutors que ofereixin l'habitatge.

4. Transformar promocions d'habitatges de protecció oficial de compra en models alternatius d'accés i tinença.»

80 ESMENA 80
D'addició
GP Socialista (10)

«Disposició addicional tercera

A efectes de la seguretat jurídica dels ciutadans, i en la mesura que es transmet la propietat, s'inscriurà en escriptura pública.»

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana, amb relació a l'esmena 78, l'adopció d'un text transaccional que consisteix en incloure una disposició addicional primera amb el redactat següent:

«Disposició addicional primera. Col·laboració de les administracions públiques

Les administracions públiques:

1. Han de dur a terme les accions necessàries amb les entitats financeres i promotors, tant públics com privats, per tal d'agilitzar i facilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania que ho desitgi a través de la implantació de la propietat temporal i la propietat compartida, la qual cosa afavoreix la creació d'un mercat, que a la llarga pot facilitar l'accés a l'habitatge.

2. Han de negociar amb entitats de crèdit per tal que habitatges, en procés d'execució hipotecària, es transformin en propietat temporal o compartida tenint en compte les quantitats amortitzades per l'adquirent.»

La Ponència recomana, amb relació a l'esmena 79, l'adopció d'un text transaccional amb el redactat següent:

«Disposició addicional segona. Mesures fiscals i normatives

L'Administració de la Generalitat ha de negociar amb les Administracions locals per tal de:

1. Bonificar l'Impost de Béns Immobles dels habitatges en propietat temporal i compartida.

2. Reduir o bonificar l'Impost de Construccions i Obres (ICIO) i les taxes de les obres de rehabilitació i adequació d'habitatges.

3. Reduir o bonificar els tributs pendent de pagament que tinguin els propietaris deutors que ofereixin l'habitatge.»

El GP SOC anuncia la retirada de l'esmena 80.

La Ponència, de conformitat amb l'article 109.2 del Reglament, recomana una nova esmena que implica l'addició d'una nova disposició addicional, amb el text següent:

«Tercera. Relacions de consum

1. En els casos en què la transmissió de la propietat temporal o de la propietat compartida es produeix en una relació de consum, tots els agents que intervenen en el procés de prestació de serveis immobiliaris i financers relacionats amb la dita transmissió han de complir les obligacions que estableix la normativa de consum. En el supòsit en què el bé sigui un habitatge, han de complir també les obligacions que estableix la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. L'adquirent que tingui la condició de consumidor gaudeix dels drets i garanties que li atorga la normativa a què fa referència l'apartat 1.»

Text presentat

DISPOSICIÓ FINAL. ENTRADA EN VIGOR

Aquesta llei entra en vigor l'1 de gener de 2015.

Esmenes presentades

81 ESMENA 81
De modificació
GP de Ciutadans (17)

«Aquesta llei entrarà en vigor als tres mesos de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.»

82 ESMENA 82
De modificació
GP Socialista (11)

«Aquesta llei entrarà en vigor als 20 dies des de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.»

83 ESMENA 83
De modificació
GP del Partit Popular de Catalunya (11)

Disposició final

«Aquesta llei entra en vigor als sis mesos de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.»

Recomanacions de la Ponència

El GP de C's anuncia la retirada de l'esmena 81.

La Ponència recomana l'esmena 82.

La Ponència no fa cap recomanació amb relació a l'esmena 83.

Text presentat

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El present Avantprojecte delimita l'estatut jurídic propi de dues formes de propietat, la propietat temporal i la propietat compartida, dotant-les d'un contingut mínim i, alhora, específic que permet 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 com de conferir la màxima estabilitat a la situació jurídica real de l'adquirent.

La propietat temporal atorga al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini esdevé del titular successiu. D'altra banda, la propietat compartida confereix a un dels 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; situació jurídica que comporta, en qualsevol cas, l'exclusió de l'acció de divisió

Aquest text legal s'incorpora al Codi Civil mitjançant la introducció d'un nou capítol VII del Títol IV (Del dret de propietat) del Llibre cinquè, que va ser aprovat per la Llei 5/2006, de 10 de maig, que s'anomena Propietat temporal, així com un nou capítol VI del Títol V (De les situacions de comunitat) del Llibre cinquè, que s'intitula Propietat compartida. Aquesta ordenació sistemàtica la determina la naturalesa de les institucions esmentades, ja que la primera és una modalitat de propietat a termini i l'altra, implica una concurrència de titularitats. A excepció d'allò referit als elements de tipificació de les institucions, les normes que es proposen són de caire dispositiu, de manera que es dona un ampli marge a l'autonomia privada conforme al tradicional principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil de Catalunya).

Tot i que aquestes institucions responen, sobretot, al propòsit de coadjuvar a la solució del problema de l'habitatge i, per tant, els béns immobles són el seu objecte principal, la configuració jurídica és fa de manera àmplia i s'estén també a determinats béns mobles, en concret, a aquells que siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, identificables.

L'habitatge constitueix una necessitat bàsica de la persona, a la que els poders públics han de respondre creant les condicions oportunes i establint les normes adequades per a garantir-ne l'accés. Per això, tant en la Constitució (article 47) i en l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (article 26) com en la normativa internacional, d'entre la qual destaquen el Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals de les Nacions Unides de 1966 (article 11) i la Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea de 2010 (article 34), el dret a l'habitatge es configura amb un marcat con-

tingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat sobre la base de la dignitat humana.

Avui dia, a Catalunya, al voltant del 80% del parc d'habitatges ha estat adquirit en propietat. L'acte d'adquisició del domini comporta el pagament del preu total i, en conseqüència, la necessitat d'acudir a un finançament mitjançant préstecs hipotecaris, tot generant un endeutament excessiu, especialment en els darrers vint anys. A això s'afegeix l'escassetat del lloguer com a forma de tinença (15%), qualitat la qual no és pas aliena a que les circumstàncies socials, econòmiques i jurídiques no han propiciat ni el lloguer privat ni el lloguer social (que representa poc més de l'1% del total), i a que, en molts casos, les institucions jurídiques tradicionals no han donat una resposta suficient per a totes les necessitats actuals. Aquesta situació ha suposat l'estancament de l'habitatge en general i, en particular, del lloguer.

A banda de la propietat i del lloguer, que són les dues respostes jurídiques tradicionals a l'accés a l'habitatge, cap de les altres figures jurídiques seculares de l'àmbit dels drets reals, com ara el cens, l'usdefruit o, fins i tot, la més actual de la superfície, no han representat una alternativa real a aquella dicotomia. A la llum dels principis generals propis és possible configurar altres formes intermèdies d'accés a l'habitatge, més flexibles i més adequades a les necessitats reals.

En aquesta línia, ja l'article 71.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (modificat per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica) va establir les bases d'altres formes de propietat, especialment de la propietat compartida. Així mateix, l'article 531-16 del Codi civil de Catalunya preveu un tipus de propietat temporal derivada de la donació sotmesa a condició resolutòria.

No s'amaga tampoc la pretensió de que, des del dret civil i de manera estructural, es doti a l'Administració pública d'instruments útils a l'hora de programar les polítiques de promoció de l'habitatge; l'experiència reeixida en dret comparat, amb base en figures anàlogues a les que en aquesta llei s'introdueixen, és encoratjador en aquest sentit.

II

En la propietat temporal, el propietari gaudeix d'un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari durant el temps fixat que el legitima per actuar com a únic i exclusiu propietari, mentre que el titular successiu ho és d'un dret de reversió. Aquest dret a la recuperació de la propietat quan arribi el dia final té un contingut jurídic i econòmic, del que es pot disposar *inter vius i mortis causa*, però no permet al seu titular de realitzar cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal. Transcorregut el termini fixat, el bé esdevé propietat plena del titular successiu, (l'originari o

el que hagi adquirit d'aquest), lliure de qualsevol càrrega o contracte que excedeixin del termini establert.

El termini, que ha de ser cert i determinat i s'ha d'establir necessàriament, és l'element de tipificació d'aquesta propietat. El termini mínim s'ha fixat en sis anys per a que el dret tingui contingut patrimonial i marqui una relació amb certa durada i importància, alhora que s'evitin confusions amb el període de durada dels arrendaments urbans; pel que fa al màxim, seguint la tradició jurídica catalana, comuna amb els sistemes jurídics continentals, s'ha establert en noranta-nou anys, un termini prou ampli per satisfer les necessitats dels adquirents i donar flexibilitat al mercat.

El règim de la propietat compartida permetrà afavorir l'adquisició de la propietat: a partir de l'adquisició d'una quota inicial, el propietari material adquireix progressivament les quotes restants del propietari formal mitjançant l'exercici gradual del dret que és inherent a la institució. La situació jurídica real que es deriva d'aquesta forma de propietat comporta que el propietari material monopolitzi gairebé totes les facultats dominicals a canvi del pagament d'una contraprestació dinerària al propietari formal, mentre no adquireixi la totalitat de les quotes, per l'ús exclusiu i exclouent de l'objecte. Per això el propietari material ha de satisfer totes les despeses i, amb ple respecte a la legislació tributària, llevat que s'hagi pactat altrament, assumeix el pagament dels impostos i tributs vinculats a la possessió i a l'ús i gaudi del bé.

Per bé que la quota mínima inicial es deixa a la voluntat de les parts, l'adquisició de les quotes restants mitjançant l'exercici del dret d'adquisició gradual ha de representar, en defecte de pacte, un mínim d'un 10%. De fet, en relació als habitatges i tenint en compte l'experiència comparada, s'està pensant idealment en una proporció d'un 5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material, d'un 20% de domini que el propietari material adquireix amb finançament hipotecari, i d'un 75% restant que roman a mans del propietari formal.

És consubstancial a la figura el dret del propietari material a adquirir gradualment més quota de domini sobre l'immoble, segons un probable esquema preestablert amb el finançador i/o amb el promotor venedor, de manera que a mesura que n'adquireixi més, 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. Per demés, res no impedeix que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició de les successives quotes sobre l'immoble. També és possible que ambdues parts puguin pactar que el propietari material, enlloc d'anar adquirint quota, se'n pugui deslliurar gradualment de la seva i que hagi de ser adquirida necessàriament per l'altre titular, tot possibilitant dotar al primer de liquiditat.

Finalment, cal assenyalar que aquests tipus de propietat poden assolir finalitats diverses. Així, es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal per a facilitar l'adquisició del bé, sense perdre pràcticament facultats dominicals. Per altra banda, la propietat compartida pot ser utilitzada 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 n'és titular el creditor hipotecari (titular formal). Per últim, també és possible un pacte entre el propietari i el llogater de manera que aquest, assolida certa durada del contracte d'arrendament, es pugui convertir en un propietari temporal, el que pot rebaixar els costos per al primer i augmentar les facultats al segon.

Esmenes presentades

84 ESMENA 84

De supressió i addició

GP de Convergència i Unió (10)

Addició i supressió després del paràgraf tercer de l'Exposició de motius

«[...]

Ambdues modalitats de propietat són formes de poder jurídic real que troben els seus fonaments en institucions de llarga tradició jurídica legal i consuetudinària en les fons 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 i prenent com a fonament institucions jurídiques pròpies fortament arrelades a l'àmbit jurídic català.

En efecte, la propietat temporal està present en la propietat resultant de la substitució fideïcomissària (sotmesa, com se sap, a termini o condició) (cfr, arts. 426-1 a 426-59 CCCat), institució de llarga tradició històrica; així mateix, en la donació amb clàusula de reversió de l'objecte donat, tant a favor del donant com d'altra persona (art. 531-19 CCCat); en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de duració temporal si així es pacta, particularment el cens emfitèutic i en el dret de superfície (cf, art. 564-1 CCCat). D'altra banda, la propietat temporal que es crea a través de contracte, s'emparenta amb clàusules típiques amb eficàcia real com ara la de recuperació de la propietat en la compravenda a carta de gràcia que comporta la creació del dret de redimir (arts. 326 a 328 CDCC); la compravenda en la qual el comprador adquireix coneixent la durada temporal de la propietat en el fiduciari –fidúcia cum garantia– comporta una temporalitat).

La propietat compartida, que constitueix una comunitat amb distribució del poder i de la possessió entre els comuners, s'acomoda a la regla, pròpia de la comunitat ordinària indivisa, conforme a la qual els copropietaris acorden l'ús i possessió del bé a la seva conveniència (art. 552-7 CCCat). És, a més, una cotitularitat de propietat que s'endinsa en les figures censals, en concret en el cens emfitèutic tal i com es va practicar i es manté; en la distinció entre el domini útil (del propietari que cobra el cànon) i el domini directe (qui posseeix i explota el bé) en atenció a qui està en contacte directe amb el bé. La regulació de la propietat compartida, no obstant, té caràcters propis que la distancien dels censos, ja que es considera una comunitat indivisa i no una dividida com aquells, però pren dels censos la distinció jurídica entre la propietat material i la formal, per ressaltar aquesta configuració. És a dir, respecta aquesta naturalesa de propietat enfront de l'actual concepció dels censos com a dret real limitat. Es, d'aquesta manera, una forma evolucionada, dels antics censos, adaptada a les necessitats i realitats de la societat del segle XXI, en la que l'equilibri entre les parts té lloc d'acord amb la seva voluntat.

Tot i que aquestes institucions responen, sobretot, al propòsit de coadjuvar a la solució del problema de l'habitatge i, per tant, els béns immobles són el seu objecte principal, la configuració jurídica és fa de manera àmplia i s'estén també a determinats béns mobles, en concret, a aquells que siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, identificables.

La introducció d'aquestes modalitats de domini obeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició i oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics i respectant la naturalesa jurídica del dret de propietat, de conformitat amb la tradició jurídica pròpia. Aquesta finalitat fa que siguin els béns immobles el seu objecte principal, la qual cosa no implica que no s'estenguin també a determinats béns mobles, en concret a aquells que siguin duradors, no fungibles i que es puguin registrar, és a dir, que siguin identificables.

[...]

85 ESMENA 85
De supressió i addició
GP de Convergència i Unió (11)

Addició i supressió després del paràgraf sisè de l'Exposició de motius

«[...]

A banda de la propietat i del lloguer, que són les dues respostes jurídiques tradicionals a l'accés a l'habitatge, cap de les altres figures jurídiques seculars de l'àmbit dels drets reals, com ara el cens, l'usdefruit o, fins i tot, la més actual de la superfície, no han representat una alternativa real a aquella dicotomia. A la llum dels

principis generals propis és possible configurar altres formes intermèdies d'accés a l'habitatge, més flexibles i més adequades a les necessitats reals.

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 seculars de l'àmbit dels drets reals, com ara el cens, l'usdefruit o, fins i tot, la més actual de la superfície, no han representat una alternativa real a aquella dicotomia. A la llum dels principis jurídics propis, és possible configurar altres alternatives jurídiques més flexibles, i adequades a les necessitats reals i que al mateix temps facilitin als adquirents una estabilitat en el gaudi com a propietaris de l'habitatge.

En aquesta línia, ja l'article 71.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (modificat per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica) va establir les bases d'altres formes de propietat, especialment de la propietat compartida. Així mateix, l'article 531-16 del Codi civil de Catalunya preveu un tipus de propietat temporal derivada de la donació sotmesa a condició resolutòria. *I l'article 564-1, per el dret de superfície admet que «atribueix temporalment la propietat». És a dir que són possibles propietats temporals i que la perpetuïtat no és element de tipificació del domini sinó el contingut del poder jurídic.»*

86 ESMENA 86
De modificació
GP de Convergència i Unió (12)

Modificació del paràgraf novè de l'Exposició de motius

«No s'amaga tampoc la pretensió de que, des del dret civil i de manera estructural, es doti a 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.»*

Recomanacions de la Ponència

La Ponència recomana les esmenes 84, 85 i 86.

II. DICTAMEN QUE RESULTARIA SI LA COMISSIÓ
ADOPTÉS TOTES LES RECOMANACIONS DE LA PONÈNCIA

PROJECTE DE LLEI D'INCORPORACIÓ DE LA PROPIETAT
TEMPORAL I DE LA PROPIETAT COMPARTIDA AL LLIBRE
CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Aquesta llei delimita l'estatut jurídic propi de dues formes de propietat, la propietat temporal i la propietat compartida, i les dota d'un contingut mínim i, a més, específic que permet 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 com de conferir la màxima estabilitat a la situació jurídica real de l'adquirent.

La propietat temporal atorga al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini esdevé del titular successiu. D'altra banda, 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 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. Aquesta situació jurídica comporta, en qualsevol cas, l'exclusió de l'acció de divisió.

Aquest text legal s'incorpora al Codi civil mitjançant la introducció d'un capítol, el VII («Propietat temporal»), al títol IV («Del dret de propietat») del llibre cinquè del Codi civil, aprovat per la Llei 5/2006, i d'un altre capítol, el VI («Propietat compartida»), al títol V («De les situacions de comunitat») del mateix llibre cinquè. Aquesta ordenació sistemàtica la determina la naturalesa de les institucions esmentades, ja que la primera és una modalitat de propietat a termini i l'altra implica una concurrència de titularitats. A excepció d'allò que fa referència als elements de tipificació de les institucions, les normes que s'introdueixen són de caràcter dispositiu, de manera que es dona un ampli marge a l'autonomia privada, conforme al tradicional principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil).

Ambdues modalitats de propietat són formes de poder jurídic real que troben els fonaments en institucions pròpies de llarga tradició jurídica legal i consuetudinària en les fonts catalanes i que es mantenen en el Codi civil. En aquesta llei es desenvolupen a partir de la regulació del Codi civil sobre la propietat i la comunitat. En efecte, la propietat temporal és present en la propietat resultant de la substitució fideicomissària –sotmesa, com se sap, a termini o condició– (articles 426-1 a 426-59 del Codi civil), institució de llarga tradició històrica. Així mateix, és present en la donació amb clàusula de reversió de l'objecte donat, tant a favor del donant com d'altra persona (article 531-19), i en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta,

particularment el cens emfitèutic i el dret de superfície (article 564-1).

D'altra banda, la propietat temporal que es crea per contracte s'emparenta amb clàusules típiques amb eficàcia real, com ara la de recuperació de la propietat en la compravenda a carta de gràcia, que comporta la creació del dret de redimir (articles 326 a 328 de la Compilació del dret civil de Catalunya). La compravenda en la qual el comprador adquireix coneixent la durada temporal de la propietat del fiduciari –fidúcia cum garantia– comporta una temporalitat.

La propietat compartida, que és una comunitat amb distribució del poder i de la possessió entre els comuns, 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). És, a més, una cotitularitat de propietat que s'endinsa en les figures censals, en concret en el cens emfitèutic tal com es va practicar i es manté, en la distinció entre el domini útil –del propietari que cobra el cànon– i el domini directe –qui posseeix i explota el bé– en consideració a qui està en contacte directe amb el bé. La regulació de la propietat compartida, no obstant això, té caràcters propis que la distancien dels censos, 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.

La introducció d'aquestes modalitats de domini obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics i respectant la naturalesa jurídica del dret de propietat, de conformitat amb la tradició jurídica pròpia. Aquesta finalitat fa que siguin els béns immobles llur objecte principal, la qual cosa no implica que no s'estenguin també a determinats béns mobles, en concret als que siguin duradors, no fungibles, i es puguin registrar, és a dir, que siguin identificables. L'habitatge és una necessitat bàsica de la persona, a la qual els poders públics han de respondre creant les condicions adequades i aprovant les normes pertinents per a garantir-ne l'accés. Per això, tant la Constitució (article 47) i l'Estatut d'autonomia de Catalunya (article 26) com la normativa internacional, d'entre la qual destaquen el Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals de les Nacions Unides del 1966 (article 11) i la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea del 2010 (article 34), configuren el dret a l'habitatge amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat i a la dignitat humana.

lupament de la personalitat prenent com a base la dignitat humana.

A Catalunya, al voltant del 80% del parc d'habitatges ha estat adquirit en propietat. L'acte d'adquisició del domini comporta el pagament del preu total i, en conseqüència, la necessitat d'acudir a un finançament amb préstecs hipotecaris, cosa que ha generat un endeutament excessiu, especialment en els darrers vint anys. A això s'afegeix l'escassetat del lloguer com a forma de tinença (15%), situació que no és pas aliena al fet que les circumstàncies socials, econòmiques i jurídiques no han propiciat ni el lloguer privat ni el lloguer social, que representa poc més de l'1% del total, ni al fet que, en molts casos, les institucions jurídiques tradicionals no han donat una resposta suficient a les necessitats actuals. Aquesta situació ha comportat l'estancament de l'habitatge en general i del lloguer en particular.

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

En aquesta línia, ja l'article 71.1 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificat per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va establir les bases d'altres formes de propietat, especialment de la propietat compartida. Així mateix, l'article 531-16 del Codi civil de Catalunya estableix un tipus de propietat temporal derivada de la donació sotmesa a condició resolutòria. I l'article 564-1, pel que fa al dret de superfície, admet que «atribueix temporalment la propietat». És a dir, que són possibles propietats temporals i que la perpetuïtat no és element de tipificació del domini, sinó el contingut del poder jurídic.

No 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.

II

En la propietat temporal, el propietari gaudeix, durant el termini fixat, d'un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari que el legitima per a actuar com a propietari únic i exclusiu, mentre que el titular successiu ho és d'un dret de reversió. Aquest dret a la recuperació de la propietat quan arribi el dia final té un contingut

jurídic i econòmic, del qual es pot disposar inter vius i mortis causa, però no permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal. Una vegada transcorregut el termini fixat, el bé esdevé propietat plena del titular successiu –l'originari o el que l'hagi adquirit d'aquest–, lliure de qualsevol càrrega o contracte que excedeixin del termini establert.

El termini, que ha d'ésser cert i determinat i s'ha d'establir necessàriament, és l'element de tipificació d'aquesta propietat. El termini mínim s'ha fixat en sis anys per tal que el dret tingui contingut patrimonial i marqui una relació amb certa durada i importància, i també per a evitar confusions amb la durada dels arrendaments urbans. Pel que fa al màxim, seguint la tradició jurídica catalana, comuna amb els sistemes jurídics continentals, s'ha establert en noranta-nou anys, un termini prou ampli per a satisfer les necessitats dels adquirents i donar flexibilitat al mercat.

El règim de la propietat compartida permetrà afavorir l'adquisició de la propietat: a partir de l'adquisició d'una quota inicial, el propietari material adquireix progressivament les quotes restants del propietari formal mitjançant l'exercici gradual del dret que és inherent a la institució. La situació jurídica real que deriva d'aquesta forma de propietat comporta que el propietari material monopolitzi gairebé totes les facultats dominicals a canvi del pagament d'una contraprestació dinerària al propietari formal, mentre no adquireixi la totalitat de les quotes, per l'ús exclusiu i exclouent de l'objecte. Per això, el propietari material ha de satisfer totes les despeses i, amb ple respecte a la legislació tributària, llevat que s'hagi pactat altrament, assumeix el pagament dels impostos i tributs vinculats a la possessió i a l'ús i gaudi del bé.

Per bé que la quota mínima inicial es deixa a la voluntat de les parts, l'adquisició de les quotes restants mitjançant l'exercici del dret d'adquisició gradual ha de representar, si no hi ha pacte, un mínim del 10%. De fet, amb relació als habitatges i tenint en compte l'experiència comparada, hom creu que la proporció ideal seria d'un 5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material, d'un 20% de domini que el propietari material adquireix amb finançament hipotecari i d'un 75% restant que roman a mans del propietari formal.

És consubstancial a la figura el dret del propietari material a adquirir gradualment més quota de domini sobre l'immoble, segons un probable esquema preestablert amb el finançador o amb el promotor venedor, de manera que, a mesura que n'adquireixi més, 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. D'altra banda, res no impedeix que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició de les successives quotes sobre l'immoble. També és possible que

ambdues parts pactin que el propietari material, en lloc d'anar adquirint quota, es pugui deslliurar gradualment de la seva, que hagi d'ésser adquirida necessàriament per l'altre titular, cosa que faria possible que el primer obtingués liquiditat.

Finalment, cal assenyalar que aquests tipus de propietat poden assolir finalitats diverses. Així, es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal per a facilitar l'adquisició del bé, sense perdre pràcticament facultats dominicals. D'altra banda, la propietat compartida pot ésser utilitzada 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). Per acabar, també és possible un pacte entre el propietari i el llogater de manera que aquest, una vegada assolida una certa durada del contracte d'arrendament, es pugui convertir en un propietari temporal, cosa que pot rebaixar els costos al primer i augmentar les facultats al segon.

ARTICLE 1. PROPIETAT TEMPORAL

S'afegeix un capítol, el VII, al títol IV del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«Capítol VII. Propietat temporal

»Article 547-1. Concepte

»El dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu.

»Article 547-2. Objecte

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

»Article 547-3. Règim jurídic

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

»2. Els règims del fideïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per llurs disposicions específiques.

»Article 547-4. Adquisició i durada

»1. El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues. En la transmissió de la propietat temporal d'un bé, sotmès a pro-

prietat horitzontal, s'apliquen, amb caràcter general, les regles que estableix el capítol III del títol V.

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

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

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

»Article 547-5. Règim voluntari

»En el títol d'adquisició de la propietat temporal es pot establir:

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

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

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

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

»e) El dret del propietari temporal que el titular successiu li pagui les despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles, atinent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les dites despeses.

»Article 547-6. Facultats del propietari temporal

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

»2. La propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu i sens perjudici que li sigui notificat l'acte una vegada celebrat. La propietat temporal també es pot transmetre per causa de mort.

»2 bis. Si el bé objecte de propietat temporal és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal.

»3. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o un després de l'altre.

»Article 547-7. Facultats del titular successiu

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

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

»3. El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal. A aquests efectes, s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós.

»Article 547-8. Inscripció

»1. El títol d'adquisició de la propietat temporal s'ha d'inscriure en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.

»2. En la inscripció del títol d'adquisició s'ha de fer constar la durada de la propietat temporal i, si escau, el règim voluntari que s'hagi pactat d'acord amb el que estableix l'article 547-5.

»Article 547-9. Extinció

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

»a) Pel venciment del termini.

»b) Per deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.

»2. Els drets reals que graven la propietat temporal, en cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció.

»Article 547-10. Efectes de l'extinció

»1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.

»2. El propietari temporal respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol.

»3. Les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu. En tot cas, en el moment de la finalització de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé.»

ARTICLE 2. PROPIETAT COMPARTIDA

S'afegeix un capítol, el VI, al títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«Capítol VI. Propietat compartida

»Article. 556-1. Concepte

»1. La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.

»2. La propietat compartida comporta l'exclusió de l'acció de divisió.

»Article 556-2. Objecte

»1. Poden ésser objecte de propietat compartida els béns immobles. També ho poden ésser els béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.

»2. Es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

»Article 556-3. Règim jurídic

»La propietat compartida, en tot el que no estableixen el títol de constitució i les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició, en allò en què hi siguin compatibles.

»Article 556-4. Constitució

»1. La propietat compartida es constitueix per negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort.

»2. El títol de constitució de la propietat compartida ha de contenir les circumstàncies següents:

»a) La quota inicialment adquirida.

»b) El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. Si no hi ha pacte, les quotes successivament adquirides no poden ésser inferiors al 10% del total de la propietat.

»c) La contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.

»3. La durada de la propietat compartida és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys.

»Article 556-5. Inscripció

»1. El títol de constitució de la propietat compartida s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.

»2. En la inscripció del títol de constitució de la propietat compartida s'han de fer constar les circumstàncies que estableix l'article 556-4.2 i, si escau, els drets de tanteig i retracte.

»3. La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida.

»Article 556-6. Facultats del propietari material

»1. El propietari material té les facultats següents:

»a) Posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre'n la subsistència.

»b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, supòsits en els quals ho ha de comunicar al propietari formal, i també disposar-ne per causa de mort.

»c) Adquirir més quota de manera gradual, d'acord amb el que estableix el títol de constitució.

»2. El propietari material pot exercir tots els actes de rigorós domini, però necessita el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c.

»3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material.

»4. Les despeses ordinàries són a càrrec del propietari material. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions, s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.

»Article 556-7. Obligacions del propietari material

»El propietari material té les obligacions següents:

»a) Pagar el preu d'adquisició de les quotes, si escau.

»b) Satisfer la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c, l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota.

»c) Satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.

»Article 556-8. Facultats del propietari formal

»El propietari formal té, entre d'altres, les facultats següents:

»a) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, i també disposar-ne per causa de mort, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material.

»b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o se'n compromet la subsistència. El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat. Si se li nega l'accés o si, després d'haver-hi accedit, es comprova que la subsistència del bé està afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar.

»Article 556-9. Contraprestació dinerària

»1. La quota del propietari material està afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelació que determini la llei.

»1 bis. El propietari material que faci una transmissió onerosa de la seva quota ha d'aportar un document que acrediti que està al corrent de pagament de la contraprestació dinerària fins a la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

»2. El propietari material que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari formal. Mentre no ho faci, respon solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària.

»3. El propietari formal que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari material. Mentre no ho faci, són eficaços els pagaments i les notificacions fets a l'antic propietari formal.

»Article 556-10. Drets de tanteig i de retracte

»L'alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, que es regeixen pel que estableix l'article 552-4.

»Article 556-11. Extinció

»1. La propietat compartida s'extingeix per les causes següents:

»a) La reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat.

»b) La destrucció o pèrdua del bé.

»c) El venciment del termini de durada de la propietat compartida.

»d) La manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra.

»e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial.

»f) L'acord d'ambdós titulars.

»g) La renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.

»2. La renúncia a la propietat compartida no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït a favor de tercers.

»3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1, el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui ha estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat propietari material.

»Article 556-12. Execució forçosa

»L'execució forçosa de qualssevol de les quotes no extingeix la propietat compartida, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents.»

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA. COL·LABORACIÓ DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

1. Les administracions públiques han de dur a terme les accions necessàries amb les entitats financeres i els promotors, tant públics com privats, per a agilitar i facilitar l'accés a l'habitatge dels ciutadans que ho desitgin per mitjà de la implantació de la propietat temporal i la propietat compartida.

2. Les administracions públiques han de negociar amb les entitats de crèdit perquè els habitatges en procés d'execució hipotecària es transformin en propietat temporal o compartida tenint en compte les quantitats amortitzades per l'adquirent.

SEGONA. MESURES FISCALS I NORMATIVES

L'Administració de la Generalitat ha de negociar amb les administracions locals per tal de:

a) Bonificar l'impost de béns immobles dels habitatges en propietat temporal i compartida.

b) Reduir o bonificar l'impost de construccions i obres i les taxes de les obres de rehabilitació i adequació d'habitatges en propietat temporal i compartida.

c) Reduir o bonificar els tributs pendents de pagament que tinguin els propietaris deutors que ofereixin l'habitatge per a incloure'ls en el mercat de la propietat temporal i la propietat compartida.

TERCERA. RELACIONS DE CONSUM

1. En els casos en què la transmissió de la propietat temporal o de la propietat compartida es produeix en una relació de consum, tots els agents que intervenen en el procés de prestació de serveis immobiliaris i financers relacionats amb la dita transmissió han de complir les obligacions que estableix la normativa de consum. En el supòsit en què el bé sigui un habitatge, han de complir també les obligacions que estableix la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. L'adquirent que tingui la condició de consumidor gaudeix dels drets i garanties que li atorga la normativa a què fa referència l'apartat 1.

DISPOSICIÓ FINAL. ENTRADA EN VIGOR

Aquesta llei entra en vigor al cap de vint dies d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Palau del Parlament, 14 de juliol de 2015

Elena Ribera i Garijo, GP CiU; Pere Aragonès i Garcia, GP ERC; Juli Fernández i Iruela, GP SOC; Sergio Santamaría Santigosa, GP PPC; Salvador Milà i Solsona, GP ICV - EUiA; Carmen de Rivera i Pla, GP C's