

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

Text presentatReg. 70369 / Admissió a tràmit: Mesa
del Parlament, 17.06.2014

A LA MESA DEL PARLAMENT

Jordi Baiget i Cantons, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya

CERTIFICO:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat d'avui, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació:

«A proposta del conseller de Justícia, s'aprova l'Avantprojecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, i s'autoritza l'esmentat conseller perquè el presenti al Parlament.»

I, perquè així consti, lliuro aquest certificat a Barcelona el 10 de juny de 2014.

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

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 contingut 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 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.

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 reduir els costos per al primer i augmentar les facultats al segon.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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**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 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.

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.

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.

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.

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.

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) Satisfereix totes les despeses i els impostos vinculats a la possessió, a l'ús i al gaudi del bé, llevat que s'hagi pactat altrament.

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.

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 efectius els pagaments i les notificacions fetes 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:

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 qualsevol 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'acreciment 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.

Article 556-12. Execució forçosa

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

DISPOSICIÓ FINAL. ENTRADA EN VIGOR

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

ANTECEDENTS DEL PROJECTE DE LLEI

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

2. Acord del Govern pel qual s'aprova la memòria preliminar de l'Avantprojecte de llei que regula les formes alternatives d'accés a la propietat, i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

3. Avantprojecte de llei d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (V. 28.10.13).

4. Memòria general de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

5. Memòria d'avaluació d'impacte de les mesures proposades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat.

6. Informe jurídic preliminar.

7. Nota de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques relativa a l'informe jurídic preliminar.

8. Avantprojecte de llei de regulació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (versió de 20.01.14 sotmesa als tràmits d'informació pública, audiència i informes).

9. Petició d'informe interdepartamental d'impacte de gènere.