

La incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

*Catedràtic de Dret Civil
Universitat Rovira i Virgili*

SUMARI

I. Introducció	3
II. La propietat temporal a la llei 19/2015	4
1. Aspectes generals.....	4
1.1. Concepte	4
1.2. Objecte	4
1.3. Règim jurídic.....	5
2. Constitució.....	6
2.1. Adquisició de la propietat temporal, constitució de la propietat temporal, o adquisició temporal de la propietat?	6
2.2. Formes d'adquisició: cessió, reserva i divisió	7
2.3. Títols constitutius.....	7
2.4. Requisits del títol constitutiu: la durada de la propietat temporal	9
3. Contingut de la propietat temporal: els mecanismes per a la protecció del dret d'adquisició	10
3.1. Contingut general de deures i facultats	10
3.2.- Referència específica als mecanismes per a la protecció de dret d'adquisició del titular successiu	11
3.2.1. En el moment de constitució de la propietat temporal.....	11
3.2.1.1. La inscripció del dret del titular successiu en el registre corresponent	11
3.2.1.2. La formació d'inventari	12
3.2.1.3. La no prestació de caucions	12
3.2.2. Durant la vigència de la propietat temporal: l'ús i el gaudi dels béns	13
3.2.2.1. L'alteració de la forma i la substància de la cosa	13
3.2.2.2. Millores.....	14
3.2.2.3. Despeses i reparacions	14
3.2.2.4. La conservació del bé	15
3.2.2.5. Deterioraments	16
3.2.2.6. No hi ha facultat d'inspecció	17
3.2.3. Una vegada extingida la propietat temporal.....	17
3.2.3.1.- L'adquisició automàtica de la propietat.....	17

3.2.3.2. La presa de possessió pel titular successiu.....	18
4. Extinció.....	19
4.1. Causes d'extinció.....	19
4.2. Protecció dels tercers en cas d'extinció voluntària de la propietat temporal.....	20
III.- La propietat temporal dins del marc del cccat.....	20
1. La propietat és perpètua, o pot ser temporal? Propietat temporal, o titularitat temporal del dret de propietat?	20
2. La propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., és l'únic cas d'adquisició temporal de la propietat regulat en el dret català? Esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat.....	22
2.1. Durada temporal però indeterminada	22
2.2. Incertesa en la temporalitat.....	23
2.2.1. Les titularitats condicionades	23
2.2.2. El propietari gravat amb un dret d'adquisició	23
2.2.3. Les titularitats revocables	23
2.2.4. Reducció o supressió de donacions i de llegats.....	24
2.3. Conclusió.....	24
3. La propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., és un veritable dret de propietat?	24
4. El dret d'adquisició automàtic del titular successiu	28
IV. Conclusió. pros i contres de la institució.....	29

I. INTRODUCCIÓ

El 23 de juliol de 2015 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 19/2015, d'incorporació de la propietat temporal i la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb la finalitat essencial de facilitar l'accés a l'habitatge, ja sigui adquirint-la només temporalment –propietat temporal-, o progressivament –propietat compartida-¹.

La gènesi de la norma es troba en uns treballs elaborats per la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, dirigida pel Dr. Sergio Nasarre, arran dels quals l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va encarregar a la Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya l'elaboració d'un text articulat, que s'havia d'incorporar al Codi civil de Catalunya les aleshores anomenades “tinences intermèdies”²; la propietat temporal –que donava lloc a una adquisició temporal de la propietat-, i la propietat compartida –que permetia una adquisició gradual de la propietat-. La propietat temporal, no s'estructurava a partir de figures preexistents en l'ordenament jurídic català, com podia ser el dret d'usdefruit, el fideïcomís o l'emfiteusi, sinó que es va crear a partir de models comparats existents, en concret la institució anglosaxona del *leasehold*³, que venia a ser com un dret de propietat limitat en el temps (fins a un màxim de 999 anys).

En el marc general de la preocupació social per tal de facilitar l'adquisició de l'habitatge, la idea d'una propietat temporal hauria de tenir lògicament una magnífica acollida: no caldria comprar la propietat “per sempre”, sinó només pel temps que es necessitaria –temporalment-, per la qual cosa el preu d'adquisició, lògicament, hauria d'ésser inferior al de la propietat “perpètua”, i per tant es faria més assequible l'adquisició de l'habitatge. Es tracta, en certa manera, d'optimitzar el gaudi d'un bé, que s'adquirirà exclusivament per al temps que es preveu que es necessiti, una filosofia similar a la que va donar lloc a l'anomenada multipropietat en relació als allotjaments turístics. Si la multipropietat va tenir un cert èxit –relatiu-, podria passar el mateix amb la propietat temporal, inspirada com dic en una idea semblant³.

¹ El Preàmbul de la Llei 19/2015 estableix: “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 immo-

bles llur objecte principal, la qual cosa no implica que no s'estengui també a determinats béns mobles, en concret als que siguin duradors i no fungibles i es puguin registrar, és a dir que siguin identificables”.

² Vegeu Héctor SIMÓN MORENO, *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, Tirant lo Blanch, 2013, pp. 298-304.

³ Si bé, com més endavant veurem, hi ha certes diferències entre totes dues que fan dubtar que la propietat temporal.

En aquest treball s'estudiarà la propietat temporal a partir de la regulació catalana en la llei 18/2015 (arts. 547-1 i ss. CCCat). Mentre en una primera part s'analitzarà el seu règim legal, en un segon apartat es farà referència a la seva naturalesa jurídica i al seu encaix dins el marc legislatiu civil català.

II. LA PROPIETAT TEMPORAL A LA LLEI 19/2015

1. Aspectes generals

1.1. Concepte

L'art. 547-1 estableix: "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". Per tant, els trets bàsics del dret de propietat temporal són:

- a. L'atribució del domini al que s'anomena "propietari temporal".
- b. La temporalitat de l'atribució del domini, temporalitat que és "certa i determinada".
- c. El trànsit del bé a l'anomenat titular successiu en arribar el termini. La Llei fa servir l'expressió "fer trànsit", utilitzada així mateix en el precepte que ofereix el concepte de fideïcomís⁴, i que pretén indicar que, arribat el termini, s'extingeix automàticament la titularitat del primer propietari i, simultàniament i també de manera automàtica, s'atribueix la propietat al nou adquirent⁵. El trànsit, com no podia ser d'altra manera, és gratuït.

En la propietat temporal intervenen com a mínim dos subjectes: el propietari temporal, a qui se li atribueix temporalment la propietat, i el titular successiu, a qui farà trànsit el bé una vegada arribi el termini i que, mentre dura la situació de propietat temporal, té un dret d'adquisició.

1.2. Objecte

No qualsevol bé és susceptible de propietat temporal. La propietat temporal té la seva raó primordial d'ésser en facilitar l'accés a l'habitatge. Així ho estableix el Preàmbul de la Llei, i fins i tot en l'articulat es fa una referència explícita al cas en què la propietat temporal recaigui sobre un bé subjecte al règim

⁴ Art. 426-1.1; també en l'art. 427-22.2 en relació als llegats d'eficàcia real, i en l'art. 431-20.2 pel que fa a l'heretament mutual.

⁵ És a dir, arribat el termini, la propietat no s'extingeix -en un altre cas el bé es convertiria, temporalment, en *res nullius* si és moble, o passaria

a ser de titularitat de l'Estat si és immoble-, sinó que el que s'extingeix és la titularitat del primer propietari.

de propietat horitzontal (art. 547-4.1.fin). No obstant això, i com passa també amb la propietat compartida, l'art. 547-2 admet que pugui ser objecte de propietat temporal qualsevol bé immoble (per exemple, un local de negoci, o una nau industrial), i “els béns mobles duradors no fungibles que puguin constar en un registre públic” (per exemple, una embarcació, o una obra d'art valuosa).

1.3. Règim jurídic

L'art. 547-3.1 diu: “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”. Per tant, les fonts de regulació són les següents:

a) En primer lloc, el pacte entre les parts. Com assenyala el preàmbul de la Llei, “[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 dóna un ampli marge a l'autonomia privada, conforme al tradicional principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil)”. L'ampli marge que es concedeix a l'autonomia de la voluntat es posa de manifest en l'art. 547-5, que preveu una sèrie de pactes que poden establir-se en el títol constitutiu.

b) En allò que no hagin pactat les parts, s'aplicaran els arts. 547-1 a 547-10, la majoria dels quals tenen caràcter dispositiu (entre les normes imperatives s'hi troba, per exemple, la que preveu una durada màxima de noranta-nou anys, art. 547-4.3).

c) I, en última instància, la propietat temporal es regeix per les normes relatives al dret de propietat (arts. 541-1 a 546-14). Aquesta regla de l'art. 547-3.1 suposa tota una declaració d'intencions per part del legislador, que pretén assimilar la propietat temporal a la plena propietat. La Llei podria haver fet una remissió, com a dret supletori, a altres situacions de temporalitat de la propietat, com per exemple al fideïcomís, però no ho ha fet així, possiblement per subratllar l'autonomia de la institució i per reforçar la posició del propietari temporal⁶.

⁶ La regulació de la propietat temporal pretén establir una separació entre la propietat temporal dels arts. 547-1 i seg., i les altres situacions temporals de la propietat. Així es desprèn de la circumstància que l'art. 547-3 no estableixi com a dret supletori el del fideïcomís, per exemple, i que l'art. 547-3.2 disposi que “[e]ls règims del fi-

deïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualsevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per llurs disposicions específiques”. No obstant això, considerem que és possible que tots aquests règims es puguin complementar recíprocament en totes aquelles regles que no siguin contràries a les seves respectives naturaleses.

2. Constitució

2.1. Adquisició de la propietat temporal, constitució de la propietat temporal, o adquisició temporal de la propietat?

A diferència del que succeeix en la propietat compartida, en la qual els arts. 556-4 i concordants utilitzen el terme “constitució” per designar la creació o l'establiment de la propietat compartida, en la propietat temporal els arts. 547-4 i concordants no parlen de “constitució”, sinó d'«adquisició» de la propietat temporal. Aquesta denominació no és casual, sinó que ve determinada per la idea que la propietat temporal és una propietat “ordinària”⁷, és a dir, una propietat en la que el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat. Per això, la Llei parteix de la base que quan s'estableix una propietat temporal, no s'està creant un dret de propietat diferent, sinó que es transmet i s'adquireix un dret ja existent: el dret de propietat (dret que s'adquirirà de manera temporal).

Aquesta idea és discutible. Quan l'art. 547-4.2 diu que “la propietat temporal s'adquireix ...”, crea el dubte de si s'està referint a la transmissió d'una propietat que ja és temporal. L'expressió utilitzada per l'art. 547-4.2 no explica clarament el “pas” de la propietat “ordinària” a la propietat temporal, per molt que la Llei intenti equiparar la propietat temporal a la ordinària⁸. Per això, per expressar potser de manera més precisa l'acte d'establiment de la propietat temporal, es podria haver parlat de “constitució” i no d'“adquisició”, ja que per poder transmetre i per poder adquirir la propietat temporal, abans s'ha d'haver constituït. Aquesta constitució es faria mitjançant un negoci jurídic complex en el qual el propietari, en exercici del seu poder de disposició sobre l'objecte, transformaria el seu dret de propietat “ple” en una propietat temporal –i per això fixaria la seva durada-, i alhora crearia un dret real d'adquisició de la propietat plena que operaria automàticament un cop arribat el termini fixat; aquesta constitució de la propietat temporal -i del dret de adquisició- anirà seguida, sense solució de continuïtat, per l'adquisició d'aquests mateixos drets. Mitjançant l'acte de constitució de la propietat temporal, a partir d'un sol objecte de dret -la propietat “plena”- passarà a haver-hi dos objectes de dret diferents: la propietat temporal i el dret d'adquisició del titular successiu.

Si es volés partir de la idea de que la propietat temporal és el mateix dret de propietat, gravat amb un dret d'adquisició que operarà automàticament en

⁷ En aquest sentit, GETE-ALONSO CALERA, “Una primera lectura ...”, p. 25: “El derecho de propiedad temporal no se constituye, dada su naturaleza, de modo que lo adecuado es referirse, como hace la norma, a los medios aptos para su

adquisición/transmisión, medios que no difieren de los comunes”.

⁸ En un altre apartat tornarem sobre la qüestió de si la propietat temporal és o no una propietat ordinària.

arribar el termini, l'expressió més correcta seria parlar no d'"adquisició de la propietat temporal", sinó de "adquisició temporal de la propietat": la propietat s'adquireix de manera temporal.

2.2. Formes d'adquisició: cessió, reserva i divisió

D'acord amb l'art. 547-4.1, "[e]l 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". Per tant, el propietari pot: a) cedir temporalment la propietat a un tercer (cessió); b) quedar-se temporalment la propietat (reserva); o c) transmetre temporalment la propietat a un tercer, i transmetre a un altre tercer el dret d'adquisició (divisió). En el primer cas el titular del dret de propietat retindrà el dret d'adquisició, en el segon retindrà temporalment la propietat, i en el tercer no retindrà res.

La qüestió que es planteja és si, en constituir-se la propietat temporal, es poden preveure, de manera successiva, varis propietaris. És a dir, per exemple, que A, propietari, transmet per 15 anys la propietat a B, i que passats els 15 anys la propietat passarà a C, després de 15 anys més a D, i així fins a un límit màxim de 99 anys, en què la propietat tornaria a A o a la persona que aquest hagués designat. Es tractaria, en definitiva, d'un fideïcomís constituït per un acte entre vius, o d'unes titularitats temporals successives.

Entenc que el principi d'autonomia de la voluntat ho permet, i que el contingut de drets i obligacions dels successius titulars es regirà per les normes dels arts. 547-1 i ss. Dit d'una altra manera, poden haver-hi varis propietaris temporals, que poden concórrer simultània o successivament. Es tractaria d'una transmissió temporal de la propietat feta en el mateix acte a varis subjectes, els quals s'organitzarien el gaudi del dret de propietat de manera successiva; per això, cap dels propietaris temporals podria ser un *concepturus*: tots han de concórrer al acte de constitució. Tingui's en compte que l'art. 547-6.4 ja permet la transmissió successiva d'una propietat temporal⁹.

2.3. Títols constitutius

L'art. 547-4.2 estableix: "La propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort". Es plantegen varies qüestions:

A. La Llei no exigeix cap requisit de forma específic en el títol constitutiu, i per tant s'haurien d'aplicar les regles generals. Si es transmet temporalment

⁹ Que és un cas diferent de la transmissió temporal successiva de la propietat, però que ens pot servir com a argument per admetre aquesta

última; diu l'art. 547-6.4 que "el propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra".

la propietat per un negoci jurídic entre vius a títol onerós, hauria de regir el principi de llibertat de forma. Si la transmissió es fa per un negoci jurídic per causa de mort, les regles formals seran les aplicables a les disposicions testamentàries. I si es tracta d'una transmissió temporal de la propietat a títol gratuït d'un bé immoble, caldrà que la donació es faci en escriptura pública (art. 531-12).

Ara bé, quan es transmet temporalment la propietat per un negoci entre vius a títol onerós, no podem oblidar que al mateix temps que es transmet (temporalment) la propietat, s'està constituint un dret d'adquisició a favor del titular successiu, constitució que, d'acord amb l'art. 568-2.1, requereix escriptura pública (i, si recau sobre immobles, inscripció registral). Tot i que l'absència de requisits formals es podria fonamentar en un intent d'abaratir els costos, considero aplicables les exigències formals de l'art. 568-2.1, i per tant la necessitat d'escriptura pública, bàsicament per dues raons: a) L'escriptura pública és imprescindible per a la inscripció registral del dret del titular successiu, inscripció que resulta convenient si tenim en compte la manca de visibilitat del dret del titular successiu; b) L'art. 547-4.2 no exigeix cap requisit de forma, però tampoc l'exclou, i per tant, si atenem a la naturalesa del dret que es crea, hauria de ser aplicables la regla de l'art. 568-2.1.

B. L'art. 547-4.2 es refereix a l'adquisició temporal de la propietat per negoci jurídic. Però això no exclou que la propietat es pugui adquirir temporalment per altres títols: per usucapció i per la llei¹⁰.

1. Tot i que l'art. 547-4.2 no ho preveu expressament, la propietat es pot adquirir temporalment per usucapció. La propietat temporal, en tant que propietat, té un contingut possessori (no és una nua propietat sense contingut possessori). La possessió del propietari temporal durant el temps exigut per la Llei determinarà que s'adquireixi per usucapció (art. 531-27). La possessió *ad usucapionem* hauria d'incloure la limitació temporal; perquè això fos possible, hauria de venir fonamentada en un títol adquisitiu ineficax. El que no es pot usucapir és el dret real d'adquisició, atès que no té contingut possessori; per això, en una eventual usucapció de la propietat temporal, el venciment del termini beneficiaria al propietari originari.

2. I la Llei també podrà constituir una propietat temporal, a la que li seria aplicable el règim jurídic dels arts. 547-1 i ss.; per exemple, la Llei podria establir que en la successió intestada el dret del cònjuge vidu no fos un dret d'usdefruit, sinó un dret de propietat temporal.

¹⁰ Així mateix, també es podria constituir per una resolució judicial, si la Llei així ho preveïés;

per exemple, que en un procés de crisi matrimonial el jutge pogués optar entre constituir un dret d'ús sobre l'habitatge conjugal, o una propietat temporal sobre el mateix.

C. Si la propietat temporal es constitueix per un negoci jurídic per causa de mort, són evidents les analogies amb el fideïcomís singular a termini (arts. 426-1, 426-3.2 i concordants); i si constitueix per un negoci jurídic entre vius a títol gratuït, l'analogia es produeix amb la donació a termini (art. 531-16) i la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19). En aquests casos, el testador o el donant hauran de decidir quina figura els resulta més convenient, però en cap cas es pot arribar a confondre l'una amb les altres, ja que cadascuna amb el seu règim jurídic específic.

2.4. Requisits del títol constitutiu: la durada de la propietat temporal

L'única menció que la Llei exigeix que consti necessàriament en el títol constitutiu és la durada de la propietat temporal. L'art. 547-4.3 estableix que “[e]n 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”. Com no podia ser d'altra manera, en la constitució de la propietat temporal és essencial la fixació del termini de durada, ja que és el seu element definitori. Per això, és lògic que la Llei, a diferència del previst respecte a la propietat compartida, no estableixi cap termini supletori de durada.

Queda clar, doncs, que la Llei no admet una propietat temporal vitalícia, és a dir, una propietat en què la titularitat vingui determinada no per un termini cert i determinat, sinó per la vida d'una persona. Si a una persona se li vol atribuir el gaudi vitalici d'un bé, caldrà constituir un dret d'usdefruit (o un fideïcomís si la constitució es fa per causa de mort, o una donació amb clàusula de reversió).

La Llei no preveu les conseqüències de la no fixació en el títol constitutiu del termini de durada de la propietat temporal, ni de l'establiment d'un termini superior al legal. En aquest últim cas, el principi de conservació del negoci pot justificar que la conseqüència de la nul·litat cedeixi pas a la reducció del termini fins al màxim legal (noranta-nou anys). Més difícil és evitar la nul·litat en cas de falta de menció del termini, no només pel caràcter imperatiu de l'art. 547-4.3 (“ha de constar”), sinó també, com diem, per la inexistència d'un termini legal supletori, a diferència del que es preveu respecte a la propietat compartida (art. 556-4.3). No obstant això, l'esmentat principi de conservació del negoci permet proposar l'aplicació analògica dels arts. 556-4.3 relatiu a la propietat compartida, de l'art. 563-2.3 en relació als drets d'aprofitament parcial, i de l'art. 561-3.4 sobre l'usdefruit a favor d'una persona jurídica, que preveuen un termini supletori de trenta anys.

La Llei també fixa un termini mínim de durada del dret, que és de deu anys per als immobles i d'un any per als mobles. S'ha ampliat el termini respecte al que disposava el Projecte (que era de sis anys per als béns immobles),

ampliació que, tot i que limitadora de l'autonomia de la voluntat, sembla congruent amb el principi que presideix la Llei que és el de l'equiparació de les facultats del propietari temporal a les del propietari ple, equiparació que té més sentit com major sigui la durada de la propietat temporal.

A més, en el títol constitutiu es poden incloure els pactes que les parts tinguin per convenient establir; a l'art. 547-5 s'enumeren diversos pactes que concedeixen una sèrie de facultats al propietari temporal.

3. Contingut de la propietat temporal: els mecanismes per a la protecció del dret d'adquisició

El titular successiu té un dret d'adquisició, que la Llei ha de protegir. I l'adquisició és certa, ja que es produirà pel simple transcurs del temps, sense necessitat de què es compleixi cap requisit o condició. Per això, la Llei hauria de preveure els mecanismes per assegurar que, arribat el moment, el dret d'adquisició del titular successiu es podrà fer efectiu. Vegem quins són aquests mecanismes, després d'apuntar una breu sinopsi de les facultats d'un i altre.

3.1. Contingut general de deures i facultats

El propietari temporal ha de pagar el preu d'adquisició de la propietat temporal, si l'adquisició és a títol oneros. L'art. 547-5.a) admet el pacte que permet el pagament a terminis del preu d'adquisició. Amb els límits que veurem més endavant, el propietari temporal “pot usar de forma plena els béns” (art. 547-6.1 i 541-1). I, per la seva banda, el titular successiu no ha d'impedir l'ús ple del bé per part del propietari temporal.

Tant el propietari temporal com el titular successiu poden disposar del seu dret. D'acord amb l'art. 547-7, el titular successiu pot alienar, hipotecar i sotmetre el seu dret a qualsevol altre gravamen, i disposar-ne per causa de mort. I segons diu l'art. 547-6.2, “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”. Per tant, arribat el termini fixat, el titular successiu adquirirà la propietat (plena), i quedarà alliberat dels gravàmens que hagi pogut imposar el propietari temporal. D'acord amb l'art. 567-7.2, “els actes i contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat

temporal no el perjudiquen”¹¹. En qualsevol cas, els actes de transmissió onerosa tant del propietari temporal com del titular successiu poden venir limitats pels drets d'adquisició preferent que s'hagin establert en el títol constituïu (art. 547-5.c).

Dins de les facultats dispositives del propietari temporal s'hi troba, com ja s'ha apuntat anteriorment, la de “transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra” (art. 547-6.4).

A més, l'art. 547-5 admet altres pactes que poden concedir una sèrie de facultats al propietari temporal: 1) La pròrroga del seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi el màxim legal, sense perjudici de tercers; 2) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal, el que en realitat no ve ser més que una opció per extingir el dret d'adquisició que té el titular successiu, és a dir, la facultat d'alliberament del gravamen que pesa sobre el propietari temporal.

3.2. Referència específica als mecanismes per a la protecció de dret d'adquisició del titular successiu

3.2.1. En el moment de constitució de la propietat temporal

La Llei contempla alguns mecanismes de protecció als que a continuació ens referim.

3.2.1.1. La inscripció del dret del titular successiu en el registre corresponent

L'art. 547-8.1 estableix que “[e]l títol d'adquisició de la propietat temporal s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents”¹². No es diu, per tant, que la inscripció de la propietat temporal sigui obligatòria (“s'ha d'inscriure”), sinó que sembla que és voluntària (“s'inscriu”). Aquest precepte contempla la inscripció des del punt de vista del propietari temporal, al que sembla tractar com a qualse-

¹¹ Si el bé sobre el qual recau la propietat temporal és un immoble subjecte al règim de propietat horitzontal, l'art. 547-4.1.fin estableix que “[e]n la transmissió de la propietat temporal d'un bé sotmès a propietat horitzontal s'apliquen, amb caràcter general, les regles que estableix el capítol III del títol V”. El precepte, que no es trobava en el Projecte, possiblement és redundant, però té la virtut de deixar clar que s'aplicarà l'art. 553-5 en el cas en què es transmeti

la propietat (temporalment) i hi hagi quotes pendents de pagament: l'immoble està afectat al pagament de l'import que devia el transmissent.

¹² D'acord amb l'art. 547-8.2, 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”.

vol altre propietari, però no es preveu l'obligatorietat de la inscripció. Es podria pensar que el propietari temporal serà el primer interessat en què s'inscrigui el seu dret, però no sempre serà així; pensi's en el cas que la propietat temporal es constitueixi per via de reserva: el propietari temporal serà l'antic propietari, que ja tindrà inscrita la propietat "plena" al seu nom.

La inscripció voluntària no casa amb la naturalesa del dret del titular successiu. Com s'ha dit, el titular successiu té un dret d'adquisició, i d'acord amb l'art. 568-2.1, la inscripció dels drets d'adquisició és obligatòria –no constitutiva, però sí obligatòria- ("s'han d'inscriure", diu l'art. 568-2.1, mentre que l'art. 547-8.1. diu "s'inscriu").

En definitiva, el titular successiu hauria de tenir el dret d'exigir que el seu dret d'adquisició constés en el Registre; el règim hauria de ser similar al del fideïcomís, en el que d'acord amb l'art. 426-22.1.a), el fiduciari està obligat a inscriure el títol successori corresponent i a inserir-hi la clàusula fideïcomissària.

3.2.1.2. La formació d'inventari

L'art. 547-4.4 exigeix que "[I]a transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar amb un inventari dels béns que, si escau, la integren". Aquesta norma es relaciona amb la de l'art. 547-10.3.fin, d'acord amb el qual "[...] en el moment de la finalització de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé". S'estableix, per tant, l'obligació d'inventariar, pròpia de les institucions en les que hi ha obligació de conservació i de restitució, com és el cas del fideïcomís (art. 426-20) o de l'usdefruit (art. 561-7). Ara bé, la norma no s'ha d'interpretar en el sentit que el propietari temporal ha de restituir els béns en l'estat en què es trobaven en constituir-se la propietat temporal, sinó només com una mesura de control per poder apreciar si el propietari temporal ha incorregut en dol o culpa¹³.

3.2.1.3. La no prestació de caucions

Tant el fiduciari (art. 426-21), com l'usufructuari (art. 561-7.1), han de prestar una caució en garantia del compliment de llurs obligacions. En canvi, la Llei no exigeix aquesta caució al propietari temporal. La inscripció del dret del titular successiu ja el protegeix contra els possibles actes dispositius del propietari temporal (i, de fet, en el fideïcomís la caució no s'ha de prestar respecte

¹³ L'obligació d'inventariar no es trobava en el Projecte, i va ser fruit de l'esmena núm. 39, del GP Socialista, que establia el següent: "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 a 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 al propietari original. Aquest inventari inclourà un certificat de l'estat dels elements comunitaris".

als béns immobles, perquè s'entén que la inscripció ja protegeix suficientment al titular successiu).

3.2.2. Durant la vigència de la propietat temporal: l'ús i el gaudi dels béns

En la propietat temporal xoquen per una banda el dret del propietari temporal com a propietari, i per altra el dret d'adquisició del titular successiu. Aquesta tensió es posa de relleu a l'art. 547-6.1, segons el qual “[e]l propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la seva durada i de l'existència del titular successiu”. És a dir, per una banda el precepte diu que el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, però per altra reconeix que l'existència d'un titular successiu, i per tant la temporalitat del seu dret, fa que aquestes facultats quedin limitades. La qüestió és veure fins on arriben aquests límits. Cal tenir en compte que el dret d'adquisició del titular successiu és més “fort” que el dret d'opció, ja que l'adquisició és segur que es produirà (depèn simplement de l'arribada d'un termini, i no de l'exercici del dret per part del seu titular).

El propietari temporal pot “utilitzar de forma plena els béns que constitueixen el seu objecte” i gaudir i d'ells (art. 541-1). Per tant, el propietari temporal pot actuar sobre el bé de la manera que estimi convenient: pot alterar la seva forma i substància i la seva destinació econòmica, i fer altres modificacions i millores. El propietari temporal no està obligat a la conservació del bé: és a dir, si el bé es deteriora pel transcurs del temps o per cas fortuït, no està obligat a fer-se càrrec de les reparacions; pot fer-les, i si les fa són al seu càrrec, però no està obligat a dur-les a terme. Anem a veure aquest règim amb una mica més de detall.

3.2.2.1. L'alteració de la forma i la substància de la cosa

El propietari temporal pot alterar la forma i la substància de la cosa. Així es dedueix de la seva consideració de propietari, i del fet que, si la Llei no imposa al propietari cap limitació explícita que pugui donar a entendre el contrari. En aquest aspecte s'acosta al fiduciari¹⁴, i se separa de l'usufructuari¹⁵. El propietari temporal pot alterar la destinació econòmica de la cosa, fins i tot encara que aquesta alteració suposi una pèrdua de valor, sempre que no hi hagi mala fe¹⁶.

¹⁴ El fiduciari també té aquesta facultat, si bé amb certs límits. L'art. 426-29.2 diu que “el fiduciari pot alterar la substància de les coses si no en disminueix el valor, amb les limitacions que estableix aquest capítol”.

¹⁵ Se separa del règim general de l'usufructuari, d'acord amb l'art. 561-2.1, que imposa a l'usu-

fructuari el deure de conservar la forma i substància de la cosa, si bé amb la prevenció que les lleis o el títol de constitució poden establir una altra cosa.

¹⁶ En aquest aspecte es diferencia, doncs, del fiduciari.

3.2.2.2. Millores

El propietari temporal també pot fer millores en la cosa, però no té dret a què se li abonin, tal com es dedueix de l'art. 547-10.3: “les millores i les accessions introduïdes en els béns que subsisteixen [...] en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu”; no es preveu el dret del propietari temporal de retirar-les (en el cas que fos possible), ni es diu que el titular successiu hagin d'abonar el seu import. Això sí, es preveu la possibilitat que hi hagi pacte en un altre sentit.

Les millores tampoc són abonables al propietari gravat amb un dret d'opció. Sembla doncs que la solució de l'art. 547-10.3 és coherent amb el règim de l'art. 568-10.3. Però hi ha una diferència important entre el dret d'adquisició del propietari temporal, i el dret d'adquisició que té el titular d'un dret d'opció: la durada. Mentre el termini de durada màxim del dret d'opció és de 10 anys (art. 568-8.1), la propietat temporal pot arribar fins als 99 anys. Doncs bé, en les situacions de temporalitat en què la durada es pot allargar, sí s'estableix un dret a l'abonament de les millores. Així té lloc en el dret de redimir en la venda a carta de gràcia, i en el fideïcomís. En el dret de redimir en la venda a carta de gràcia, l'art. 328.4 CDCC diu que, per a obtenir la redempció, el rediment ha d'abonar, a més del preu fixat per a la redempció, “les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per elles hagi experimentat la cosa al temps de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el 25% del preu fixat per a la redempció”. I en el fideïcomís, el fiduciari té dret a què se li aboni l'import de les millores efectuades a càrrec seu, estimades en l'augment de valor que el bé hagi experimentat (art. 426-47).

En canvi, el propietari temporal ha de ser conscient que no podrà recuperar cap quantitat que hagi invertit en els béns. I entenc que no són compensables els eventuais augments de valor a conseqüència de la millora amb els danys ocasionats en el bé per culpa o dol, perquè la Llei no fa responsable al propietari temporal per l'eventual disminució de valor del bé, sinó pels “danys ocasionats al bé per culpa o dol” (art. 547-10.2).

3.2.2.3. Despeses i reparacions

En tant que propietari, el propietari temporal pot utilitzar el bé, però també s'ha de fer càrrec de les despeses de conservació, de les obres i de les reparacions necessàries. Ara bé, aquestes despeses no són reemborsables. El propietari temporal pot decidir entre reparar o no el bé, entre millorar-lo o no, entre conservar-lo o no, però si realitza aquestes despeses, no podrà reclamar el seu import al titular successiu (a diferència del que succeeix, per exemple, en el fideïcomís, art. 426-47). L'única matisació a aquesta regla general la preveu l'art. 547-5, que permet que en el títol constitutiu es pugui establir “[e]l dret del propietari temporal a què el titular successiu li pagui les despeses per

obres o reparacions *necessàries i exigibles*, atenent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les dites despeses". El precepte es refereix a aquelles obres o reparacions que el propietari temporal no fa voluntàriament, sinó perquè li vénen imposades, ja sigui per l'Administració, o per la comunitat de propietaris, per exemple. En qualsevol cas, si a la propietat temporal li queda poc de durada, no és gaire equitatiu que el propietari temporal hagi de suportar íntegrament aquestes despeses, de manera que la Llei admet el pacte que prevegi que el seu import es pugui exigir al titular successiu¹⁷.

3.2.2.4. La conservació del bé

El propietari temporal està obligat a conservar el bé? En diverses situacions de temporalitat del dret de propietat sí s'imposa aquesta obligació. Quan es tracta d'un propietari gravat amb un dret d'opció, diu l'art. 568-10.1 que "els propietaris estan *obligats a conservar amb la diligència deguda* el bé subjecte al dret d'opció i responen davant dels optants per la deterioració que el dit bé sofreix per culpa o dol". El mateix passa en la venda a carta de gràcia; l'art. 327.3 CDCC diu que "al temps de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar al rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als anteriors titulars". I en el fideïcomís l'art. 426-28.1 estableix que "la conservació i l'administració dels béns fideïcomesos són funcions obligades del fiduciari, el qual respon personalment amb la diligència que cal esmerçar en els béns propis".

En canvi, en la propietat temporal dels arts. 547- i ss., el propietari temporal no té l'obligació de conservar. Així ho deduïm de les següents circumstàncies: 1^a) L'assimilació del propietari temporal al ple propietari ("té totes les facultats del dret de propietat", art. 547-6.1); 2^a) No se l'imposa l'obligació de conservació, a diferència per exemple del fiduciari; 3^a) No es preveu, a diferència de la propietat compartida, ni que la facultat d'usar el bé tingui el límit de "no comprometre la seva subsistència" (art. 556-6.1.a), ni que hi hagi la obligació de reparar o reconstruir el bé si aquest es deteriora en un 20% o més (art. 556-8.b); i 4^a) Només se'l fa responsable dels danys que pateix el bé per dol o culpa (art. 547-10.2).

Així doncs, els únics límits a les facultats del propietari temporal es troben en què no pot causar danys en el bé per la seva culpa o dol (art. 547-10.2). Se'l

¹⁷ Aquesta regla respon a l'equitat, però segons el nostre parer es queda curta. En primer lloc, perquè no hauria de requerir el seu establiment en el títol constitutiu, sinó que hauria de venir imposada per la llei. I, en segon lloc, perquè el fet que l'art. 547-5 només contempli aquest

pacte, planteja el dubte de si seria admissible aquell altre pacte pel qual no solament les "obres o reparacions necessàries i exigibles", sinó també les millores o un altre tipus d'obres, serien repercutibles al titular successiu, sense alterar per això la naturalesa de la institució.

fa responsable tant dels danys causants voluntàriament –per exemple, posa foc a la casa-, com dels ocasionats de manera negligent –per exemple, es deixa oberta una aixeta i la casa s’omple d’aigua-. En canvi, no respon dels danys ocasionats per cas fortuït o força major, ni tampoc dels deterioraments ocasionats pel simple transcurs del temps; no té en aquests casos l’obligació de reparar els béns. Atès que no se l’imposa l’obligació de conservar, no respon tampoc dels deterioraments o pèrdues ocasionades per la no realització de les tasques de manteniment del bé; per exemple, no és responsable del deteriorament de la caldera produït per no haver fet les revisions adients, sens perjudici de què sí pugui ser responsable dels danys ocasionats a la casa per l’explosió de la dita caldera ocasionada per l’absència del manteniment corresponent.

3.2.2.5. Deterioraments

El titular successiu adquireix la propietat del bé en l'estat en què es troba, i té dret a què el propietari l’indemnitzi pels danys causats per la seva culpa o dol (art. 557-10.2). El propietari temporal només respon, doncs, pels deterioraments ocasionats per la seva culpa o dol. En aquests casos, 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”. Aquesta regla requereix una sèrie de matisacions: 1^a) Per apreciar el deteriorament, la referència no és la taxació inicial del bé en relació amb la que el bé tingui en el moment del fet culpable o dolós, sinó que, com estableix l’art. 547-7.3.fin, “s’ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós”. És a dir, per veure si s’ha produït o no un deteriorament no cal atendre a l’apreciació o depreciació del bé respecte del moment en què es va constituir la propietat temporal, sinó que s’ha de calcular la pèrdua que l’acte dolós o culpós ha provocat respecte al valor actual del bé¹⁸. 2^a) Si el deteriorament per dol o culpa no produeix aquesta depreciació del 50%, o si s’arriba a aquest percentatge però el deteriorament no es produeix per aquestes causes (per exemple, té lloc pel simple transcurs del temps, o per cas fortuït o força major), el titular

¹⁸ És a dir, imaginem que es tracta d’un habitatge que quan es constitueix la propietat temporal té un valor de 1.000, i quan es produeix el fet dolós o culpós val 1.500, valor que, a conseqüència de l’esmentat fet, queda reduït a 700; en aquest cas s’haurà produït un deteriorament de més del 50%. En canvi, si el valor inicial era 1.000 i aquest valor es redueix pel transcurs del

temps a 600, si a conseqüència del dol o culpa el valor es redueix de 600 a 400, no s’haurà produït tal deteriorament en més del 50%. En aquest sentit, és més correcte, com fa la Llei, la utilització del terme “deteriora”, que fa referència a l’estat material del bé, que la del vocable “deprecia”, que era la que manejava el Projecte, i que fa referència més aviat a la pèrdua de valor per circumstàncies externes.

successiu no té dret a exigir la realització de les obres de reparació o reconstrucció¹⁹. 3^a La propietat temporal s'extingeix "[p]er deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció" (art. 547-9.1.b). Aquesta causa d'extinció no és automàtica, sinó que opera a requeriment del titular successiu.

3.2.2.6. No hi ha facultat d'inspecció

A diferència del que passa respecte a la propietat compartida (art. 556-8.b), la Llei no concedeix al titular successiu la facultat d'accedir a l'immoble per a comprovar el seu estat²⁰. Per tant, la protecció que es dispensa al titular successiu és menor que la que l'art. 568-10 concedeix al titular d'un dret d'opció, que té la facultat d'inspeccionar el bé per veure si el propietari gravat compleix amb el deure de conservació. El Preàmbul de la Llei 19/2015 diu que "[a]quest dret a la recuperació de la propietat quan arriba el dia final té un contingut jurídic i econòmic, del qual es pot disposar *inter vivos* i *mortis causa*, però no permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal"; aquesta afirmació del Preàmbul exclou la possibilitat d'aplicar per analogia l'art. 568-10.2 dedicat a la facultat d'inspecció per part del titular de l'opció, i més tenint en compte que en l'art. 547-3.1, dedicat al règim jurídic, no es fa cap referència a l'aplicació supletòria de les normes dels drets d'adquisició.

3.2.3. Una vegada extingida la propietat temporal

3.2.3.1.- L'adquisició automàtica de la propietat

En la propietat temporal, quan arriba el termini -o quan per una altra causa s'extingeix la propietat temporal- es produeix l'adquisició automàtica de la propietat per part del titular successiu, sense necessitat de cap pronunciament per part d'aquest²¹.

L'art. 547-10.1.pr. comença dient que "l'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé [...]". Aquesta adquisició, a més de ser automàtica, no es pot renunciar; és a dir, no estem davant d'una delació en la que el bé "és ofert", sinó que per l'efecte del temps

¹⁹ D'altra banda, s'ha de fer notar que l'art. 547-7.3 fixa quantitativament la mesura del deteriorament (un 50%), a diferència per exemple del que passa en relació al fideïcomís, en què l'art. 426-23.2 parla de "posar en perill, dissipar o danyar greument els béns fideïcomesos".

²⁰ Vegeu l'apartat 2.2 respecte a la impossibilitat de l'aplicació per analogia de l'art. 568-10.2.

²¹ El mateix passa, per exemple, amb els llegats d'eficàcia real (art. 427-15.1) o amb els fideïcomisos (art. 426-44.1), que s'adquireixen automàticament amb la delació, sense que sigui necessari cap acte d'acceptació.

el bé “fa trànsit” (art. 547-1) al titular successiu. Abans que arribi el termini el titular successiu pot renunciar al seu dret d'adquisició, i una vegada vençut el termini el propietari pot abandonar el seu dret de propietat. Però el que no es pot fer és renunciar a l'adquisició en sí mateixa, perquè la propietat no se li ofereix, sinó que simplement la seva adquisició es produeix (automàticament) pel simple transcurs del temps.

3.2.3.2. La presa de possessió pel titular successiu

Arribat el termini, el titular successiu pot prendre possessió del bé per si mateix (art. 547-10.1); això és congruent amb el fet que, a diferència del que passa per exemple en el fideïcomís²², no hi ha cap dret de retenció per part del propietari, atès que, llevat de pacte en un altre sentit (art. 547-5.e) res se li ha d'abonar per les possibles despeses o millores que el propietari temporal hagi realitzat en el bé²³.

Una vegada extingida la propietat temporal, el titular successiu adquireix els béns en l'estat en què es troben. És a dir, no hi ha cap obligació de lliurament dels béns en un determinat estat per part del propietari temporal; aquest únicament ha de respondre davant del titular successiu “dels danys ocasionats al bé per culpa o dol” (art. 547-10.2). La responsabilitat per culpa o dol té lloc sigui quina sigui la quantia del deteriorament produït. L'exigència de deteriorament del 50% a què al·ludeix l'art. 547-7.3 es refereix a la facultat del titular successiu d'exigir al propietari temporal la reparació o reconstrucció del bé; si el deteriorament causat per dany o culpa no arriba al 50% del valor, no es pot exigir la reparació, però sí la indemnització pels danys ocasionats.

I, com ja s'ha dit, el titular successiu no ha d'abonar res al propietari temporal per les possibles despeses i millores que hagi pogut fer, o pels fruits pendents o accessions que s'hagin produït (art. 547-10).

²² El fideïcomissari, d'acord amb l'art. 426-45, pot sol·licitar al fiduciari el lliurament de la possessió dels béns, però no pot prendre possessió per si mateix. I és que segons l'art. 426-47.1 el fiduciari té dret a exigir al fideïcomissari que li abonï una sèrie de despeses, i l'art. 426-48 li concedeix un dret de retenció fins que no li satisfacin aquelles despeses.

²³ L'art. 547-10.1.fin, de manera innecessària (això no es trobava en el Projecte, sinó que va

ser fruit de les esmenes núm. 37 i 38, dels GP de Ciutadans i CiU, respectivament), estableix que el titular successiu “pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin”; així, en cas de resistència per part del propietari temporal, podrà exercir l'acció reivindicatòria, com no podia ser d'altra manera per la seva condició de propietari.

4. Extinció

4.1. Causes d'extinció

La propietat temporal s'extingeix per les causes següents:

a) Per les causes generals d'extinció de la propietat (art. 547-9.1): la pèrdua total de la cosa, i l'abandonament. Per la pèrdua de la cosa s'extingeix tant la propietat temporal com el dret d'adquisició del titular successiu. Per l'abandonament, el que s'extingeix és la propietat temporal, mentre que subsisteix el dret d'adquisició del titular successiu. D'acord amb la teoria general, si el bé abandonat és un bé moble, es converteix en *res nullius* susceptible d'ocupació, mentre que si és un immoble el bé per a ser propietat de l'Estat; l'abandonament no aprofita al titular successiu, que no és copropietari, sinó que simplement té un dret d'adquisició que es farà efectiu quant arribi el termini, però no abans.

b) Tot i que no ho digui literalment l'art. 547-9.1 (sí que hi ha una referència a la renúncia a l'apartat segon de l'art. 547-9), la situació de propietat temporal s'extingeix també per les causes d'extinció dels drets reals, previstes a l'art. 532-1: a més de la pèrdua del bé, a la que acabem d'al·ludir, per la renúncia del seu titular i per la consolidació. Així, en cas de renúncia del titular successiu (que té un dret d'adquisició sobre el bé), la propietat temporal queda lliure del gravamen que pesava sobre ella i es converteix en una propietat plena o lliure²⁴. Pel que fa a la consolidació, en el Projecte es preveia com a causa específica d'extinció de la propietat temporal “la reunió de les titularitats en una sola persona”. No obstant això, a conseqüència de l'acceptació de les esmenes núm. 30 i 31 (del GP Socialista i d'ERC, respectivament), es va suprimir aquesta regla, de manera que queda el dubte de si aquesta consolidació suposa l'extinció de la propietat temporal. A favor de l'extinció per consolidació es troba la regla de l'art. 532-3.1, conforme al qual “el dret real s'extingeix quan es produeix la reunió de titularitats entre els propietaris i els titulars del dret real”; només s'exceptua el cas en què “aquest codi estableix o permet la separació de patrimonis o la subsistència autònoma dels drets reals” (art. 532-3.2), subsistència que no està prevista expressament a l'art. 547-9. A favor de la tesi contrària, és a dir, que la propietat temporal subsisteix, es pot al·legar la supressió de l'esmentada norma del projecte -que d'altra banda contrasta amb el que es preveu expressament per a la propietat compartida en l'art. 556-1.a): la seva extinció per la reunió en una sola titularitat de totes

²⁴ En el Projecte sí s'establia expressament, en l'art. 547-9.3, que “per la renúncia del titular successiu, la propietat deixa de ser temporal”;

va ser a conseqüència de les esmenes núm. 34 i 35, d'ICV-EUA, i ERC, respectivament, que es va suprimir el precepte esmentat.

les quotes de propietat-, i la utilitat que per al seu titular pot tenir el manteniment separat de propietat temporal i dret d'adquisició: la disponibilitat per separat d'una i un altre.

c) La causa més típica d'extinció de la propietat temporal és el venciment del termini (art. 547-9.a); es tracta d'una causa d'extinció que opera pel simple transcurs del temps, sense que es requereixi cap declaració de voluntat ni cap acte específic: l'extinció de la propietat temporal i l'adquisició de la propietat plena per part del titular successiu es produeixen de manera automàtica.

d) I, finalment, la propietat temporal s'extingeix també "[p]er deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció" (art. 547-9.1.b). Aquesta causa d'extinció no és automàtica, sinó que opera a requeriment del titular successiu. El titular successiu adquireix la propietat del bé en l'estat en què es troba, i té dret a què el propietari l'indemnitzi pels danys causats per la seva culpa o dol (art. 557-10.2).

4.2. Protecció dels tercers en cas d'extinció voluntària de la propietat temporal

Com a norma general de protecció dels tercers que poden haver adquirit algun dret sobre la propietat temporal o sobre el dret del titular successiu, l'art. 547-9.2 estableix que "[e]ls 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"²⁵.

III.- LA PROPIETAT TEMPORAL DINS DEL MARC DEL CCCAT

1. La propietat és perpètua, o pot ser temporal? Propietat temporal, o titularitat temporal del dret de propietat?

Una primera qüestió que es planteja és si la creació d'una propietat temporal no atempta contra la configuració jurídica del dret de propietat en l'ordenament civil de Catalunya, és a dir, si la perpetuïtat és o no una característica essencial del dret de propietat. Tot i que la Llei no ho estableixi expressament, la majoria de la doctrina assenyala la perpetuïtat com una de les notes que

²⁵ Es tracta d'una norma similar a la de l'art. 556-11.2 en relació a la propietat compartida; en el mateix sentit, arts. 561-16.3 i 107.1 LH.

caracteritzen el dret de propietat. BORRELL I SOLER afirmava que “el dominio es esencialmente perpetuo e irrevocable”²⁶. MONTÉS PENADÉS es feia ressò de l’opinió general de què “el derecho de propiedad es perpetuo [...] lo que significa, de una parte, que el derecho de propiedad tiende a durar tanto como su objeto: es la duración física de la cosa la que determina la duración del derecho. Y aún más, si la cosa perece por efecto del tiempo o por accidente – dirán los autores- el carácter perpetuo del derecho tiene como consecuencia que el derecho recaiga sobre los vestigios de la cosa”²⁷. I LACRUZ deia que la perpetuïtat de la propietat “significa que el derecho de dominio no depende de la vida del titular, o de las otras personas: que, al contrario, está llamado a durar sin límite de tiempo entre las manos de los sucesivos dueños mientras siga existiendo físicamente el objeto sobre el que recae”.

La perpetuïtat del dret de propietat es basa en la idea que mentre els drets reals acostumen a tenir una durada limitada en el temps, com és el cas del dret d’usdefruit, que és vitalici o té una durada màxima de 99 anys²⁸, la Llei no estableix una durada temporal o una durada màxima del dret de propietat: el dret de propietat podrà existir mentre existeixi l’objecte. Només podríem parlar de propietat no perpètua sinó temporal en aquells casos en què la Llei establís una durada temporal del dret de propietat, circumstància que estableix la Llei només en comptades ocasions: a) En els drets d’explotació de la propietat intel·lectual; l’art. 26 LPI estableix: “Els drets d’explotació de l’obra duraran tota la vida de l’autor i setanta anys després de la seva mort o declaració de mort”. b) En la propietat superficiària, a la que la Llei atribueix una durada màxima de 99 anys (art. 564-3.2.a).

Ara bé, que el dret de propietat sigui perpetu, no impedeix que el dret de propietat no es pugui adquirir temporalment. LACRUZ així ho afirma de manera clara quan diu que “al titular se le puede atribuir tal derecho sólo por tiempo cierto y limitado. Así, es válido y eficaz el pacto, consignado en escritura pública, mediante el cual traspaso a Héctor la propiedad de la finca por veinte años, o hasta su fallecimiento, momento –el uno o el otro- en el cual automáticamente revierte a mí o a mis herederos”²⁹.

²⁶ Si bé el propi BORRELL Y SOLER deia que la qualitat d’irrevocable del dret de propietat “no es admisible en el derecho catalán, donde lo hace revocable el derecho de luir y quitar, y las herencias fideicomitidas también atribuyen al fiduciario un dominio revocable” (Antonio M. BORRELL Y SOLER, *Derecho Civil vigente en Cataluña*, vol. II, 2ª, ed., Bosch, Barcelona, 1944, pp. 46-47).

²⁷ Vicente Luis MONTÉS PENADÉS, «arts. 348 y 349», en Manuel ALBALADEJO (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo V, vol. I, Edersa, Madrid, 1990, pp. 154-155.

²⁸ Arg. art. 561-3.4; vegi’s DEL POZO/VAQUER/BOSCH, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 5ª ed., pp. 380-381

²⁹ *Ob. cit.*, p. 288.

Aquesta adquisició temporal de la propietat és la que contempen el arts. 547-1 i ss. CCCat. Tot i que es parli de “propietat temporal”, el dret de propietat segueix sent perpetu –mentre existeix la cosa existeix el dret de propietat– però la titularitat del dret de propietat s’adquireix només a per un temps determinat. I el que caracteritza l’anomenada propietat temporal dels arts. 547-1 i ss. és que arribat el termini el dret de propietat no deixa d’existir, sinó que aquest dret passarà a un altre titular predeterminat – al mateix transmetent o a un tercer-; és essencial, doncs, l’existència del titular successiu.

En resum, els arts. 547-1 i ss. regulen l’adquisició temporal del dret de propietat (perpetu). La “propietat temporal” no és més que un denominació utilitzada per designar la titularitat temporal del dret de propietat.

2. La propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., és l’únic cas d’adquisició temporal de la propietat regulat en el dret català? Esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat

La propietat temporal regulada als arts. 547-1 i ss. es caracteritza per dues notes bàsiques: la seva durada certa i determinada, i l’existència d’un titular successiu al qui farà trànsit el bé una vegada arribat el termini. Aquestes dues característiques es donen també en altres institucions regulades en el CCCat: el fideïcomís a termini (art. 426-1.1), la donació subjecta a termini resolutori (art. 531-16.2), el llegat ordenat sota termini resolutori (art. 427-13), i també el llegat sota termini suspensiu (art. 427-12.2)³⁰. El règim de totes aquestes institucions hauria de ser coincident, però ja hem vist que no és així, per exemple, en el cas del fideïcomís a termini i la propietat temporal³¹.

A part d’aquestes institucions caracteritzades per les dues notes que acabem d’apuntar, hi ha altres situacions de temporalitat del dret de propietat, que podem classificar en funció de la certesa o no de la temporalitat.

2.1. Durada temporal però indeterminada

Podria haver-hi casos en què el titular del dret de propietat sap amb certesa que només ho serà temporalment, però ignora fins quan. El termini és cert però indeterminat. Seria el cas de la propietat vitalícia, que no es troba regulada al CCCat³². Ja hem vist que la regulació dels arts. 547-1 i ss. no admet una propietat vitalícia, ja que l’art. 547-1 exigeix que es tracti d’un termini cert i

³⁰ El propietari temporal serà en aquest cas la persona gravada.

³¹ En l’apartat II. 3.2.2.1 ja hem apuntat, per exemple, les diferències que hi ha en relació al règim de millores.

³² En la propietat vitalícia, arribat el termini la propietat no passaria als hereus, sinó al titular successiu que s’hagués designat quan es va constituir la propietat vitalícia.

determinat. No és un exemple el fideïcomís ordenat per a després de la mort del fiduciari, ja que aquest fideïcomís té el caràcter de condicional –art. 426-4.2, i per tant la regla general és que el fideïcomissari no adquireix cap dret fins a la mort del fiduciari, art. 426-5.3-.

2.2. Incertesa en la temporalitat

Hi ha altres casos en què ni tan sols hi ha certesa de la temporalitat. La temporalitat no és segura, però sí possible, i això fa que es puguin imposar restriccions al dret del propietari.

2.2.1. Les titularitats condicionades

Hi ha casos en què la titularitat del dret de propietat està amenaçada pel compliment d'una condició. El propietari sap que pot deixar de ser-ho si és compleix l'esdeveniment futur i incert en què la condició consisteix. És el cas del fideïcomís condicional (art. 426-1.1), la donació subjecta a condició, suspensiva o resolutòria (art. 531.16), el llegat ordenat sota condició, suspensiva o resolutòria (art. 427-12 i 427-13), la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19), i el pacte reversional en els heretaments (art. 431-27). També ho seria la venda feta sota condició resolutòria, com per exemple l'impagament del preu (art. 621-54 Pr. Llibre Sisè CCCat).

L'amenaça que recau sobre el propietari fa que en alguns d'aquests casos –no en tots- s'imposin limitacions al propietari; l'exemple més evident és el fideïcomís (arts. 426-1 i ss.), en el que s'imposen al fiduciari les mateixes restriccions tant si el fideïcomís és condicional como si és a termini; en canvi no es contempla cap restricció en les donacions sotmeses a condició ni en les fetes amb clàusula de reversió a favor de terceres persones (art. 531-19.2).

2.2.2. El propietari gravat amb un dret d'adquisició

Si el propietari està gravat amb un dret d'adquisició, la seva titularitat dependrà de l'exercici del dret d'adquisició: si el dret s'exercita, deixarà de ser propietari. Per això, en la regulació del dret d'opció s'estableix el deure de conservació del propietari (art. 568-10), i en el dret de redimir en la venda a carta de gràcia el deure de no deteriorar la cosa (art. 327.1.III CDCC).

2.2.3. Les titularitats revocables

Qui adquireix un bé per donació, tot i que no se li hagi imposat una condició ni un termini resolutori (art. 531-16.2), sap que pot ser privat de la seva titularitat. L'amenaça és clara en les adquisicions verificades en virtut d'una donació per causa de mort, ja que aquestes són lliurement revocables pel donant

(art. 432-5). Les donacions entre vius també es poden revocar, si bé és necessari que concorri una causa legal de revocació (art. 531-15). Ara bé, en aquests casos, tot i l'amenaça, no s'imposa al donatari el deure de conservar, ni cap restricció al seu dret de propietat.

2.2.4. Reducció o supressió de donacions i de llegats

Per últim, les atribucions gratuïtes, ja sigui entre vius o per causa de mort, fetes pel causant poden ser reduïdes, o fins i tot suprimides, per pagar els drets successoris d'origen legal (llegítima i quarta vidual). Així mateix, els llegats es poden reduir o suprimir per ser excessius, o per tal que l'hereu es pugui satisfer la quarta falcídia (arts. 427-39 i ss.).

2.3. Conclusió

Hem vist, doncs, diverses situacions de temporalitat del dret de propietat, en les que la certesa o no del trànsit del bé a un titular successiu hauria d'influir en les facultats del propietari (temporal). La Llei no sempre imposa limitacions a les facultats del propietari; no les imposa, per exemple, quan la titularitat està amenaçada per la possibilitat de revocació d'una atribució gratuïta. En altres casos, observem certes discordances en el CCCat en relació a la protecció del titular successiu, como ho palesen aquests dos exemples: a) El titular d'un dret d'opció està més protegit que el titular successiu en la propietat temporal, tot i que qui té un dret cert és aquest últim (per exemple, l'art. 568-10.1 imposa un deure de conservació al propietari gravat amb un dret d'opció, deure que els arts. 547-1 i ss. no imposen al propietari temporal). b) El fideïcomís a termini i la propietat temporal, tot i la certesa del trànsit en tots dos casos, tenen un règim ben diferent, com per exemple en relació a les millores, que s'han d'abonar al fiduciari però no al propietari temporal³³.

3. La propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., és un veritable dret de propietat?

En la propietat temporal coexisteixen poders de dos subjectes: els del propietari temporal (enumerats a l'art. 547-6), i també els del titular successiu (art. 547-7). La Llei hauria pogut articular aquesta concurrència de poders de diferents maneres:

a) Com un domini dividit. El Preàmbul de la Llei 19/2015 assenyala que "la propietat temporal és present [...] en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta

³³ Vegi's l'apartat II.3.2.2.1.

[...]”³⁴. Però la divisió del domini es manté només en el Codi civil espanyol (especialment art. 1605), i no en el dret català, en què el cens és un dret real en cosa aliena (arts. 565-1 i ss.).

b) Com una comunitat, en la que els cotitulars tindrien diferents facultats, i que passat un temps es convertiria en propietat exclusiva per al que no havia tingut l’ús i el gaudi del bé.

c) Com una propietat gravada amb un dret real. Aleshores, *a priori*, el propietari tant podria ser el titular successiu, com el propietari temporal. En el primer cas, el titular de l’ús i el gaudi –el que la Llei 19/2015 coneix com a propietari temporal- no seria tal propietari, sinó que vindria a tenir una mena d’usdefruit reforçat. En el segon cas, el titular successiu només tindria un dret d’adquisició.

Ja des dels primers treballs preparatoris es va partir d’aquesta darrera concepció –el propietari temporal és el propietari-, i fins i tot s’assimila el dret del propietari temporal al d’un propietari ordinari. En el Preàmbul de la Llei 19/2015 s’estableix: “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”. I doctrina autoritzada això ho afirma amb rotunditat; així, Carmen GETE-ALONSO assenyala: “[...] la propiedad temporal es el mismo derecho de propiedad ordinaria recogida en los Códigos civiles (cfr, arts. 348 CC, 541-1 CCCat) [...]”, i la propietat temporal “es el derecho de propiedad porque participa, plenamente, de sus caracteres y régimen excepción de lo que afecta al tiempo”³⁵.

Amb tot, aquesta plena assimilació entre propietari temporal i propietari ordinari no és tan evident. El que sí està clar és la intenció del legislador d’equiparar un i altre. A més de en l’esmentat apartat del Preàmbul, això es fa palès en diversos preceptes de la Llei 19/2015:

³⁴ Sobre la discutida qüestió de la naturalesa jurídica del dret de cens vegeu Antoni Mirambell i Abancó, *Els censos en el dret civil de Catalunya: la qüestió de l’emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*, Barcelona, 1997, pp. 312 ss., qui afirma que “Pel que respecta a la legislació i la doctrina jurídica catalana històriques sobre l’emfiteusi, la institució com s’ha vist es regula i estudia sota l’estructura de la divisió del domini entre el senyor directe i el senyor útil o emfiteuta de manera, però, que el domini directe apareix com un domini superior respecte

del domini útil, superioritat que es tradueix en un contingut dominical tan ampli que, gairebé, s’acosta a una «propietat exclusiva» la qual es veuria limitada per l’existència del domini útil”.

³⁵ Carmen GETE-ALONSO CALERA, “Una primera lectura de la Llei 19/2015, de 29 de julio, de incorporació de la propiedad temporal y la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña”, *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, núm. 7, junio-diciembre 2015, p. 22

a) En l'art. 547-1, que quan defineix la propietat temporal, no estableix cap límit al domini: “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”.

b) En el mateix art. 547-1, que utilitza l'expressió “fer trànsit” el bé al titular successiu: no s'estableix cap obligació de lliurament de la cosa, sinó l'adquisició automàtica per part d'aquell.

c) En l'art. 547-3, dedicat al règim jurídic, que fa una remissió a les regles generals del dret de propietat, i no a les d'altres situacions de temporalitat com podria ser el fideïcomís, extensament regulat en els arts. 426-1 i ss. CCCat.

d) A l'art. 547-6.1, que comença dient que “el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat [...]”.

e) A l'art. 547-6.3: “Si el bé objecte de propietat temporal és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivades d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal”.

f) En l'art. 547-5.e), que admet el pacte en virtut del qual s'estableix que el titular successiu pagui al propietari temporal les “despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles”; d'això es dedueix que, si no hi ha pacte, les despeses les ha d'assumir el propietari temporal, per la seva condició de propietari, encara que siguin obligatòries i redundin finalment en benefici del titular successiu en arribar el termini.

g) I, finalment, del fet que no es preveu la facultat d'inspeccionar el bé per part del titular successiu; això es pot justificar pel caràcter de propietari ordinari del propietari temporal, en veure's la inspecció externa com una intromissió al dret de propietat. En canvi, a la propietat compartida (art. 556-8.b) el propietari formal sí té aquesta facultat d'inspecció, el que es justifica pel seu caràcter de copropietari.

No obstant això, en altres preceptes de la Llei s'estableixen límits al dret del propietari temporal, que posen en qüestió la seva plena assimilació al propietari ordinari:

a) Si bé l'art. 547-6.1 concedeix al propietari temporal “totes les facultats del dret de propietat”, matisa tot seguit que té les limitacions “derivades de la seva durada i de l'existència del titular successiu”. Per tant, el dret del titular successiu limita les facultats del propietari temporal, i l'allunya lleugerament del propietari ordinari. Quan l'art. 547-10.2 diu que “el propietari temporal respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol”, no està establint un deure de conservació del bé, però sí que està limitant una de les facultats que integra el contingut del dret de propietat: la facultat d'abusar del bé; el propietari temporal no pot destruir total o parcialment el bé.

b) La facultat dispositiva del propietari temporal té el límit derivat de la seva pròpia temporalitat. Conforme a l'art. 547-6.2, “[l]a propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat [...]”. La facultat dispositiva no arriba a la propietat plena, sinó a la propietat temporal. Quan l'art. 541-1.1 defineix el dret de propietat per l'atribució, entre d'altres, de la facultat de disposar, ho refereix a la disposició del propi dret de propietat. Així es palesa clarament en l'usdefruit amb facultat de disposició (arts. 561-1 i seg.): l'usufructuari ordinari té la facultat de disposició sobre el seu dret d'usdefruit, no sobre la propietat (com succeeix en la majoria de drets reals limitats); la facultat dispositiva va referida a la propietat, no a l'usdefruit.

c) L'art. 547-7.3 estableix: “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”; l'incompliment d'aquesta obligació origina l'extinció de la propietat temporal (art. 547-9.1.b).

Els arguments que, en una i altra direcció, acabem d'apuntar, ens permeten arribar a la conclusió que el propietari temporal és un propietari, però mancat d'alguna de les facultats que integren el contingut de la propietat ordinària (la d'abusar del bé, i la de disposar). Al propietari temporal li queda doncs només la facultat de gaudir del bé, com a l'usufructuari, però amb la facultat d'alterar la forma i la substància de la cosa (a diferència de l'art. 561-2.1 per a l'usufructuari³⁶), i sense que hagi de respectar la destinació econòmica del bé (a diferència de l'art. 561.2.3 per a l'usufructuari), ni que tingui que conservar-lo. Malgrat això, és a dir, malgrat que per les seves facultats s'assembla tant a l'usufructuari com al propietari, se'l qualifica de propietari perquè, si partim de la base que en tota relació jurídica sobre un objecte cal que existeixi un propietari, la Llei ha considerat que aquest ha de ser el propietari temporal –que té el gaudi del bé–, i no el titular successiu, que només té un dret d'adquisició –per més que aquest dret d'adquisició operi automàticament en arribar el termini–.

Si considerem –com veurem tot seguit– que el titular successiu té un dret d'adquisició, es podria afirmar que el propietari temporal és un propietari ordinari gravat, un propietari que té totes les facultats del dret de propietat, però limitades per l'existència d'un dret real que el grava, com succeeix, per exemple, amb el propietari gravat amb un dret d'opció. Però aquesta configuració té el problema que mentre el gravamen que suposa l'existència d'un dret real és temporal³⁷, la limitació del propietari temporal és institucional, és

³⁶ Si bé l'art. 561-2.1 permet que les lleis o el títol de constitució puguin establir una altra cosa.

³⁷ Aquesta és la regla general; hi ha excepcions, com és el cas del cens emfitèutic, que és perpetu, si bé redimible (art. 565-2.1).

a dir, per sempre, amb la qual cosa la pretesa elasticitat del domini no existirà: aquest domini, per al seu titular, no podrà recuperar mai la seva extensió originària. Per això, no podem dir que el propietari temporal sigui un propietari ordinari gravat, sinó que més aviat té un dret de propietat “especial”, amb un contingut diferent –més limitat- que el de la propietat ordinària.

4. El dret d'adquisició automàtic del titular successiu

El titular successiu, mentre dura la situació de propietat temporal, té un dret d'adquisició que, per la seva inevitable vinculació amb la finca -ja que els seus efectes no són hipotètics o aleatoris, sinó que necessàriament es produiran, amb l'arribada del termini-, s'ha de qualificar com un dret real, com ho confirma el fet que es pot hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen (art. 547-7.1). En definitiva, el titular successiu no té una simple expectativa, caracteritzada per la seva incertesa (per exemple, art. 231-15 en relació als béns adquirits amb pacte de supervivència; art. 451-2.1, respecte al dret a la legítima abans de la mort del causant), sinó que té un autèntic dret real.

Però és un dret d'adquisició especial, que es distingeix del dret real d'opció regulat en els arts. 568-1 i ss. en què el seu efecte adquisitiu és automàtic, és a dir, l'adquisició es produeix pel mer transcurs del temps, i no necessita l'exercici del dret per part del seu titular. L'efecte adquisitiu es produeix en el moment fixat, ni abans ni després. Des d'aquest punt de vista, el dret del titular successiu s'assembla al del fideïcomissari a termini, que també té un dret real (art. 426-35), i es distingeix del dret del propietari gravat amb un dret de superfície, que si bé és propietari del terreny, sobre la construcció o plantació que sobre ell s'hi realitzi no té més que una simple expectativa (adquirirà per accessió la construcció o plantació que pugui haver-hi en el terreny en el moment de l'extinció del dret de superfície, però mentre no arribi aquest moment no té cap dret sobre la construcció o plantació)³⁸.

Estem, doncs, davant d'un dret real d'adquisició, que fins i tot és més “fort” que el dret d'opció, ja que hi ha la certesa que l'adquisició es produirà (depèn simplement de l'arribada d'un termini, i no de l'exercici del dret per part del seu titular). Amb tot, la protecció que es dispensa al titular successiu és menor que la que l'art. 568-10 concedeix al titular d'un dret d'opció, que té la facultat d'inspeccionar el bé per veure si el propietari gravat compleix amb el deure de conservació. El Preàmbul de la Llei 19/2015 diu que “[a]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 vivos* i *mortis causa*, però no

³⁸ També parla de dret d'adquisició GETE-ALONSO CALERA, “Una primera lectura ...”, p. 27: “A diferencia del propietario temporal, el

propietario sucesivo tiene un derecho de adquisición que actúa en el momento en que se extingue la propiedad temporal [...]”.

permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal". Aquesta afirmació del Preàmbul exclou la possibilitat d'aplicar per analogia l'art. 568-10.2 dedicat a la facultat d'inspecció per part del titular de l'opció, i més tenint en compte que en l'art. 547-3.1, dedicat al règim jurídic, no es fa cap referència a l'aplicació supletòria de les normes dels drets d'adquisició.

IV. CONCLUSIÓ. PROS I CONTRES DE LA INSTITUCIÓ

A l'igual que la propietat compartida, la propietat temporal, tal com està regulada en els arts. 547-1 i ss., té com a finalitat principal facilitar l'accés a la propietat de l'habitatge (i, per extensió, a la propietat d'altres béns generalment d'un cert valor³⁹); com assenyala el preàmbul de la Llei 19/2015, aquesta institució "obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics".

La propietat temporal sorgeix com una institució a mig camí entre la propietat (plena) i l'arrendament, que pretén aprofitar els avantatges i eliminar els inconvenients que cadascuna d'aquestes figures presenten. Si ens centrem en la posició del comprador -que se suposa que és la part a la qual la Llei vol afavorir facilitant-li l'accés a l'habitatge-, la propietat temporal li ofereix una sèrie d'avantatges, la més important que la seva adquisició li resulta econòmicament més assequible que la de la plena propietat, en ser de durada limitada en el temps. I si fem la comparació amb l'arrendament, presenta l'avantatge de la certesa del dret del propietari temporal -del que no podrà ser privat durant el termini establert-, la seva disponibilitat, i l'ampli poder que confereix, que permetrà al seu titular fer alteracions en el bé.

Són diversos els casos en què pot ser interessant l'adquisició temporal de la propietat; entre ells podem citar els següents⁴⁰: a) Els matrimonis amb fills que necessiten un habitatge relativament gran mentre els fills viuen al domicili familiar, però quan els fills s'emancipin en tindrien prou amb un espai més reduït; a aquest matrimoni li podria interessar adquirir no la propietat plena de l'habitatge, sinó la propietat temporal durant el termini en què es prevegi que la necessitaran, el que lògicament suposarà un estalvi en el preu d'adquisició. b) La família que s'ha de traslladar temporalment per raons de treball, a la que li podria convenir adquirir un habitatge per al temps que es

³⁹ Vegeu l'apartat 2.5 dedicat a l'objecte de la propietat temporal.

⁴⁰ NASARRE, *ob. cit.*, pp. 50 i ss., on es citen també altres supòsits en què pot ser interessant l'adquisició de la propietat temporal.

prevegi que durarà la seva vida laboral. c) La persona sense fills que vol adquirir un habitatge, a la que li pot interessar adquirir-lo temporalment en relació a la seva expectativa de vida.

Però la figura també presenta alguns inconvenients. Per una banda, és força difícil conèixer a priori el temps pel qual es necessitarà el bé (si bé l'art. 547-5.b permet pactar en el títol constitutiu que el propietari temporal pugui prorrogar el seu dret; i per altra banda de l'«escreix» -és a dir, del període que ja no es necessita- se'n podrà disposar). A més, quan venç el termini, el dret del propietari temporal s'extingeix, sense que tingui dret a rebre cap contraprestació, i sense que pugui reclamar no ja l'import de les despeses realitzades, sinó tampoc les millores que hagi portat a terme. Si comparem la propietat temporal amb l'arrendament, presenta per a l'adquirent els inconvenients de: a) la menor flexibilitat de què disposa pel que fa a la durada del seu dret; b) que ha d'abonar no una renda mensual, sinó tot el preu de la propietat temporal en el moment de l'adquisició del bé (si bé l'art. 547-5-a permet pactar en el títol constitutiu que es pagui a terminis el preu d'adquisició); i c) que el propietari temporal s'ha de fer càrrec de les reparacions del bé. I per al transmetent té l'inconvenient molt important de què no té cap garantia de combrar el bé. Si el propietari sap que al cap d'un temps perdrà el bé a canvi de res, no té cap estímul per conservar-lo.

En definitiva, la propietat temporal presenta avantatges, però també té inconvenients. I en els casos en què la figura sigui interessant per a l'adquirent, no és fàcil que també ho sigui per al qui transmet. L'element clau serà, moltes vegades, el preu, és a dir, des del punt de vista de l'adquirent, l'«estalvi» que la propietat temporal suposi respecte a l'adquisició de la propietat plena. No és el mateix, per exemple, que una propietat temporal de trenta anys costi el 75% del preu de la propietat plena, que si el seu preu és el 30% d'aquest valor. En aquest últim cas pot resultar atractiva per l'adquirent, encara que caldria preguntar-se si també ho seria per al venedor. I realment serà difícil que en aquest punt puguin coincidir els interessos d'ambdues parts. Si per exemple el preu anual del lloguer és un 4% del valor del pis, se suposa que amb 25 anys de lloguer s'hauria pagat el valor total del pis. Si això és realment així, quin hauria de ser el preu de la propietat temporal per 25 anys? Si el preu no és força reduït respecte al preu de la propietat ordinària, al propietari temporal no l'interessarà. I si el preu es redueix, per exemple, en un 50%, resultarà que el propietari rebrà un 50% menys que si hagués llogat el pis.

Finalment, també es podria qüestionar si per aconseguir la temporabilitat i estabilitat de l'habitatge era imprescindible crear una nova institució, o si amb un usdefruit –amb les modificacions al règim legal supletori que fossin necessàries i que permet expressament la Llei, art. 561-2.1- s'hagués pogut aconseguir una finalitat similar. Recordem que en el dret anglosaxó, inspirador d'aquesta figura, no coneix l'usdefruit.

En qualsevol cas, el que no podem desconèixer, i el més positiu de la Llei 19/2015, és que ja s'ha obert un camí per a la creació de noves institucions que facilitin l'adquisició d'un habitatge, i que la pràctica diària i el debat científic diran com es pot millorar i avançar en aquest camí.