

# La incorporació de la propietat compartida al Codi civil de Catalunya

CARLES ENRIC FLORENSA I TOMÀS

*Catedràtic de Dret Civil  
Universitat de Lleida*

## SUMARI

---

<i>I. Objectiu global de la llei 19/2015, del 29 de juliol .....</i>	<i>2</i>
<i>II. La propietat compartida.....</i>	<i>3</i>

## I. OBJECTIU GLOBAL DE LA LLEI 19/2015, DEL 29 DE JULIOL

1. Qui? La Secció de Drets Reals de la Comissió de Codificació de Catalunya (Presidència: Antoni Isac Aguilar; Vocalies: Immaculada Barral Viñals, Esteve Bosch Capdevila, Francisco Echeverría Summers, M. Carmen Gete-Alonso Calera, Juan Luís Gimeno Gómez-Lafuente, Pere del Pozo Carrascosa, Francesc Torrent Cufí, Pere Yúfera Sales; s'hi incorpora fins al final dels treballs, Sergio Nasarre Aznar i, en una primera reunió – 5 de juliol de 2012 –, la lletrada de la Direcció general d'Habitatge, Immaculada Ribas Algueró), va assumir la tasca principal de confegir l'esborrany d'avantprojecte; en el procés hi va participar també el Ple de la Comissió de Codificació i l'Observatori de Dret privat, així com els diferents agents socials i jurídics convocats.

L'impuls legislatiu neix de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Territori i Sostenibilitat (Sr. Carles Sala), que encarrega a la Comissió de Codificació de Catalunya dotar de perfils recognoscibles i conformes a la nostra tradició jurídica a les noves modalitats de la propietat. L'empenta final de la Secció als treballs preparatoris – encara que no la darrera reunió – es dona el cap de setmana del 15 i 16 de desembre de 2012, en una reunió intensa de la Secció a Món Sant Benet.

Per tant, ha existit una tasca prèvia d'adequació d'aquestes figures als principis informadors del dret de propietat, per a encaixar-les sense problemes de sistemàtica – i tampoc de tècnica legislativa, gràcies a l'estructura de codi obert - en el Codi civil de Catalunya: la propietat temporal (PT) s'ha inserit en un darrer capítol (el VIIè) del títol dedicat a la propietat (el IV), com una configuració concreta (a termini) d'aquest dret, i la propietat compartida (PC) en un capítol (VIè), en tant que concurrència de cotitularitats, dintre del títol dedicat a les situacions de comunitat, la qual cosa és força indicativa de la naturalesa de la figura.

2. Què? Facilitar l'accés del ciutadà a l'habitatge després d'una crisi tan cruel com la que encara estem vivint i, alhora, ajudar a desbloquejar i dinamitzar el mercat immobiliari. No es tracta d'un mer exercici intel·lectual, acadèmic, sinó que en tot moment ha estat ben present la necessitat de millorar l'oferta jurídica per coadjuvar a la solució d'aquest problema. La llei ha tingut en compte l'actual crisi econòmica i d'accés a l'habitatge, però té una mirada llarga.

3. Com? Trencant el binomi propietat clàssica/lloguer (tal com ha estat considerat sempre respecte de l'habitatge, com a fórmules tradicionals per accedir-hi), però sempre en l'àmbit del dret de propietat – per això, malgrat l'ancoratge legal, no són “tinençes intermèdies”: l'estadística demostra que el règim (molt) majoritari de tinença és el de propietat - a partir de la seva fragmentació o, millor dit, a partir de la diferenciació entre el dret de propietat i la seva titularitat: aquesta pot conformar-se de diferents maneres – limitada

en el temps o en comunitat asimètrica – per a proporcionar a l'adquirent una posició el més aproximada possible al propietari tradicional, malgrat sigui titular dominical només per un temps determinat (PT) o comparteixi transitòriament la seva titularitat amb un altre (PC).

4. Per a qui? Beneficia tant al transmissent (privat o públic) com a l'adquirent; la Generalitat ja ha previst aquestes figures en el seu vigent Pla per al Dret a l'Habitatge (art. 54, Decret 75/2014, de 27 de maig).

5. Per a quan? Per al present i per al futur. Les òbvies raons conjunturals de l'origen de la llei no es corresponen amb uns resultats així mateix conjunturals, el quals pretenen assolir l'estabilitat pròpia de la llei civil: per això, per exemple, la incorporació al Codi i no a una llei especial (extracodicial).

6. Addenda. Estupefacció davant la DA Tercera (introduïda en el tràmit parlamentari): la llei s'ha de complir i el consumidor, quan ho és, ha de ser tractat com a tal!! Per acabar-ho d'adobar, la DA ha estat impugnada d'inconstitucionalitat!

## II. LA PROPIETAT COMPARTIDA

1. La propietat compartida (PC) és, com la temporal, una forma de configuració de la titularitat del dret de propietat, en aquest cas en forma de cotitularitat (concurrència de titularitats: Preàmbul, I, § 4), és a dir, com una comunitat dominical. Des d'un punt de vista dinàmic, es tracta d'un supòsit d'adquisició diferida del bé (habitatge) conforme a un pla predeterminat d'adquisició pactat entre el venedor - propietari formal - i el comprador - propietari material -, que comporta l'existència temporal d'una copropietat per quotes (arts. 556-1 i 556-4).

2. La PC evoca la figura de la *Shared Ownership*, que podria ser considerada l'antecedent en dret comparat, tot sigui dit amb totes les cauteles en relació a la configuració del dret de propietat britànic. Aquest acostament al model anglosaxó pot fer-lo recognoscible per a l'inversor estranger, al qual no cal menystenir – malgrat el Brexit - com a agent dinamitzador i actual i potencial titular dominical d'una part no menyspreable de l'habitatge de costa.

3. L'art. 71 de la Llei, 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge ja preveia els “contractes de copropietat” en la seva rúbrica que, a partir de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, passa a ser la de “propietat compartida” per designar ara un fenomen més complex però encara no idèntic a l'actual, ja que «pot implicar o no la transmissió futura o progressiva i per fases a l'adquirent del ple domini sobre l'habitatge» (art. 71.2).

És amb l'art. 54 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge actualment vigent que, en relació a l'accés a l'HPO, es contempla la PC ja només en relació a l'adquisició successiva de quotes; en un exercici de pseudo-anacronisme legislatiu, aquest Decret estableix un ancoratge clar

en el Codi apostant per la civilitat de la PC (i no només com un expedient administratiu) per mitjà de la Disp. Final 2ª del Decret: «L'entrada en vigor de les previsions sobre les modalitats de propietat compartida i propietat temporal per a l'accés a habitatges amb protecció oficial queda diferida a l'entrada en vigor de la regulació del seu règim jurídic pel Codi civil de Catalunya, llibre V, de drets reals».

4. És evident que al mateix resultat tipificat per la llei es podia haver arribat per mitjà de l'exercici de l'autonomia de la voluntat, però això no obsta per considerar la utilitat i conveniència de la llei, tot fent visible una determinada configuració de la propietat amb la proposta d'un marc d'actuació per a ambdues parts i, principalment, garantint a l'adquirent una posició jurídicament segura, per delimitada, no deixant-ho tot forçosament a la negociació; tanmateix, cal advertir que és un règim de mínims i, llevat dels elements tipificadors consubstancials (art. 556-4.2: "quota inicial", "dret d'adquisició gradual"; Preàmbul, II, § 5), les normes són de caire dispositiu (Preàmbul, I, § 4).

5. La PC es configura com una comunitat especial, no només per l'exclusió de l'acció de divisió (art. 556-1.2), sinó principalment perquè, com a característica més important de la figura, el (co)propietari "material" posseeix, usa i gaudeix de l'immoble (del bé) de forma exclusiva i excloent (art. 556-6.1, a); Preàmbul, I, § 2), des del començament de la comunitat i encara que només sigui titular d'una quota minoritària; per tant, té una posició anàloga a la del propietari exclusiu, allunyant-se així de la figura habitual del copropietari *pro indivís*.

6. La manera que l'adquirent (propietari material) té d'accedir a la propietat compartida en "exclusiva" parteix d'una inversió inicial menor, tot reconeixent-li el "dret d'adquisició gradual" de la resta: el pla tipus (Preàmbul, II, § 4) - és flexible: dependrà en tot cas de la voluntat de les parts - resulta d'una inversió inicial d'un 5% amb diner propi i d'un 20% finançat amb préstec hipotecari (25% inicial); el 75% restant s'adquireix gradualment amb un mínim d'un 10% cada cop que s'exercita el dret d'adquisició gradual (art. 556-4.2, b).

7. El dret d'adquisició gradual es configura com un dret d'opció de naturalesa real: el propietari material no té l'obligació d'adquirir més quotes - no figura en l'art. 556-7 -, sinó el dret d'adquirir-les (art. 556-6, 1, c); si no n'exercita qualssevol dels previstos s'extingeix la PC (art. 556-11.1, d) i la comunitat converteix en una *pro indiviso* (art. 556-11.3), amb la facultat per part del propietari formal d'adquirir la quota del material per un 80% del preu actual, pagador en diners, tot evitant així la situació de comunitat.

8. Temporalment, el pla d'adquisició s'estableix, per defecte, en un termini de 30 anys - la mateixa durada màxima que per als préstecs hipotecaris -, amb un topall de 99 (art. 556-4.3).

9. Pot establir-se una contraprestació dinerària – que en cap cas és un “lloguer” o “renda” - a favor del (co)propietari formal, no usuari, a canvi de l'exercici en exclusiva de l'immoble que en fa el material i que serà inversament proporcional al percentatge de la seva quota: la contraprestació decreixerà a mesura que el propietari material vagi incrementant la seva quota de propietat (art. 556-7, b).

10. El propietari formal, que té dret a inspeccionar l'immoble, pot exigir judicialment la seva reparació o reconstrucció al propietari material si es devalua en un 20% o més o es compromet la seva subsistència (art. 556-8, b). És una regla que no està associada a la culpa o dol del propietari material, com contràriament ho preveia el projecte de llei.

11. La total garantia jurídica de les respectives posicions en la relació jurídica s'assoleix mitjançant l'accés al Registre de la Propietat, tot i que la inscripció no és ni constitutiva ni obligatòria (art. 556-5.1); a més, els respectius drets poden ser objecte de negociació, per qualsevol títol (venda, donació, etc.), i de transmissió (*inter vivos* i *mortis causa*). Tots dos copropietaris són titulars del dret de tanteig i de retracte sobre la quota de l'altre (art. 556-10).

12. La utilitat de la figura és clara: l'adquirent se sent propietari des del primer moment assumint totes les facultats de la propietat i, a més, es compromet amb l'habitatge perquè ha de ser totalment seu al final del pla d'adquisició, havent-se hipotecat només per una part raonable; el venedor, al seu torn, té una rendibilitat immediata al desprendre's d'una primera quota de domini (25%), un pla d'adquisició gradual que compromet a l'adquirent i, molt probablement, una ingressos periòdic per l'ús exclusiu del bé: si no fos així, potser li seria més difícil vendre el bé, més si el crèdit bancari continua de difícil accés.

13. En el cas que un propietari tradicional no pugui seguir pagant el préstec hipotecari concertat per a adquirir l'habitatge, el banc pot retenir com a propietari formal la quota que equivalgui al preu que resta per pagar i el propietari deutor pot esdevenir propietari material per la quota equivalent al preu ja pagat del préstec, tot establint-se un nou pla d'adquisició: aquest pacte – inicial o sobrevingut - concedeix una segona oportunitat al deutor front l'execució de la hipoteca i el subsegüent llançament del seu pis.

Cal tenir en compte que aquesta possibilitat també és viable en el marc d'un concurs de creditors mitjançant un acord extrajudicial de pagament (art. 231 LC).

14. Només el temps ens dirà si aquestes fórmules serveixen per a la finalitat per a la qual han estat concebudes; sabem que la solució al problema de l'habitatge no vindrà determinat únicament pel Dret. No obstant això, no es vol ocultar que aquesta proposta legislativa intenta posicionar-se millor en el mercat immobiliari, en el sentit de creure que els agents immobiliaris privats (promotors, bancs, etc.) podran estructurar les seves ofertes al voltant d'una

escenari jurídic més versàtil: un dels principals actors, com ho és el sector representat per les entitats financeres, sembla haver rebut bé aquesta llei; però la pròpia DA Primera assenyala a les administracions públiques com el gestor encarregat de protagonitzar l'impuls principal - tal com ho demostra l'actual Pla per al dret a l'Habitatge (Decret 75/2014, de 27 de maig) -, en el paper directe de propietari formal (promotor o no) i, també, en el de facilitador de la implantació de la PC (i també de la PT) per mitjà de les "accions necessàries" amb les entitats de crèdit i els promotors.

15. Si veritablement no hi ha un tractament tributari favorable, no només per part de les administracions locals (DA Segona), la implementació de la llei es veurà probablement frustrada: si cada adquisició de quota s'ha d'escripturar i inscriure caldria, per exemple, un tractament bonificat dels aranzels.

16. Tot l'anterior no obsta a que es valori la conveniència de treballar sobre una llei d'arrendaments urbans catalana.