



4

Investigación

En cada número se explica detalladamente uno de los proyectos de investigación de la Cátedra.

Se puede encontrar el listado de los proyectos en <http://housing.urv.cat/portada/recerca/projectes/>



¿Es posible la reclamación judicial de las obligaciones pecuniarias derivadas de las nuevas tenencias intermedias?

Elisabet Cerrato Guri, profesora de Derecho

Procesal de la Facultad de Ciencias Jurídicas y coordinadora del Master Universitario en Derecho de la Empresa y de la Contratación de la URV.

Miembro de la Cátedra de Vivienda de la URV.

La vivienda es una de las cuestiones que más preocupa a los ciudadanos de nuestro país. Y ello es debido al grave problema que en la actualidad suponen tanto el acceso a la misma como la evitación de su pérdida (en alquiler o propiedad) por las familias que no pueden hacer frente al pago regular de sus deudas. Una novedosa solución a esta realidad es la que plantean las tenencias intermedias del Proyecto de ley de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro Quinto del Código Civil de Cata-

lunya. Sin embargo, la reciente creación de estas figuras hace que, previa a su entrada en funcionamiento, debamos identificar las situaciones conflictivas que pueden plantearse ante los tribunales de justicia en caso de incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que de estas nuevas formas de tenencia se deriven, y que la vigente regulación procesal no contempla. En definitiva, se trata de determinar el encaje de las nuevas tenencias intermedias en la actual normativa procesal y las soluciones existentes ante la falta de regulación expresa.

Al respecto, debemos destacar que la proximidad de estas nuevas formas de tenencia con otras figuras de nuestro ordenamiento jurídico, nos han permitido encontrar respuesta en la actual Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC). A pesar de ello, debemos reconocer que la solución alcanzada quizás no siempre permite la inmediata satisfacción de los intereses del acreedor, por lo que deberían someterse a revisión algunos preceptos procesales para mejorar la aplicabilidad de estas nuevas formas de tenencia.

Centrándonos en el concreto caso de la propiedad compartida, que permite al propietario material: 1) acceder, en pleno dominio, a una parte del inmueble (cuota del dominio), cuyo pago deberá satisfacer al propietario original; 2) tener la posesión, uso y

disfrute exclusivo de todo el inmueble – por lo tanto, también de la cuota de dominio del propietario formal– por la que deberá pagar una contraprestación dineraria; y, 3) ostentar el derecho a adquirir gradualmente la cuota restante del propietario formal, examinaremos la situación que puede derivarse si tras el pago de la cuota de dominio inicial deja de pagar la renta por el ejercicio exclusivo de las facultades dominicales que tiene atribuidas sobre el bien (art. 556-4 Proyecto de ley). En este caso, ¿qué opciones tiene el acreedor (propietario formal) para cobrar su crédito sin tener que renunciar al sistema de propiedad compartida? La respuesta a este interrogante debe articularse tomando en consideración la redacción del art. 556-9 del Proyecto de ley, que establece una afectación real sobre la cuota del propietario material para garantizar el pago de la contraprestación dineraria en caso de transmitirla a un tercero (que pasaría a ocupar la posición de propietario material –no deudor–), lo que significa que si el propietario material deja de pagar la renta y transmite su propiedad, el nuevo adquirente quedará vinculado al abono de la deuda del anterior titular; pero, además, este precepto establece también una preferencia de cobro sobre la cuota del propietario material (deudor).

Siendo esto así, ¿cómo debería articularse la reclamación judicial por el impago de la

contraprestación dineraria al propietario formal (o acreedor)? Partiendo de la base del art. 556-5 del Proyecto de ley, observamos que el título por el que se constituye la propiedad compartida debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que evidencia su previa formalización en una escritura pública (art. 3 LH). Dicha escritura tendrá la consideración de título ejecutivo (extrajudicial) que lleva aparejada ejecución (art. 517.2.4 LEC). En consecuencia, el propietario formal tendría un título ejecutivo que le daría carta de naturaleza para pedir la ejecución forzosa de la cuota de dominio del propietario material (deudor), siendo innecesario un juicio declarativo previo.

En este supuesto, la realización de dicha cuota de dominio comportaría que el rematante se subrogase en los derechos y las obligaciones del propietario material (art. 556-12 del Proyecto de ley), por lo que, además del precio de adquisición, tendría que hacer frente al pago de la contraprestación dineraria que correspondiese por el ejercicio de las facultades dominicales atribuidas sobre la cuota del propietario formal (art. 556-4 c) del Proyecto de ley), así como de todos los gastos e impuestos vinculados a la posesión, uso y disfrute del bien, salvo que se hubiera pactado otra cosa (art. 556-7 del Proyecto de ley). Además de ostentar el derecho de adquisición gradual de la cuota restante.

En definitiva, la ejecución de la cuota de dominio del propietario material (ejecutado) para hacer frente al pago de la contraprestación dineraria debida al propietario formal (ejecutante), tendría como consecuencia su pérdida en beneficio del rematante, quien devendría el nuevo propietario material de la vivienda. Por lo tanto, el régimen de propiedad compartida se mantendría entre el nuevo adquirente de la propiedad material (rematante) y el propietario formal (ejecutante), salvo que el adquirente coincidiese con la persona del ejecutante, en cuyo caso se extinguiría, por reunirse en una sola titularidad todas las cuotas de propiedad (art. 556-II.1 a) del Proyecto de ley).

Sea cual fuere la vía seguida para reclamar el pago de lo debido, lo cierto es que para hacer efectiva la realización del bien (en defecto de satisfacción voluntaria del deudor) deberá estarse a los trámites que nuestra LEC dispone para la ejecución forzosa (y, de manera específica, a la ejecución dineraria prevista en los arts. 571 y siguientes de esta norma procesal). Así, el ejecutante (propietario formal) podrá cobrar su crédito tras la enajenación de la cuota de dominio. Sin embargo, esta opción puede complicarse ante la concurrencia de otros titulares de derechos de crédito junto con el propietario formal. En este caso, ¿cómo puede hacer valer su preferencia el propietario

formal frente al resto de acreedores? La única opción que entendemos ofrece la actual normativa procesal es la de acudir al incidente de los arts. 614 y siguientes LEC, reguladores de la tercería de mejor derecho. En nuestra opinión, para garantizar su éxito sería recomendable que en la escritura de constitución de la propiedad compartida se hiciese constar la preferencia de cobro del propietario formal. De este modo, el tercerista contaría con el “principio de prueba del crédito que se afirma preferente” que exige el punto primero de la citada disposición. Para más información: http://www.indret.com/ca/dret_processal/5/