

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

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

*Catedràtic de Dret civil*

*Departament de Dret Privat, Processal i Financer*

*Universitat Rovira i Virgili*

## SUMARI

1. INTRODUCCIÓ. 2. LA PROPIETAT TEMPORAL. 2.1. *La propietat és perpètua, o pot ser temporal? Propietat temporal, o titularitat temporal del dret de propietat?.* 2.2. *Els precedents de la propietat temporal en el dret civil català.* 2.3. *Esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat en el dret civil català.* 3. LA PROPIETAT TEMPORAL A LA LLEI 19/2015. 3.1. *Aspectes generals.* 3.2. *Naturalesa jurídica.* 3.3. *Constitució.* 3.4. *Contingut de la propietat temporal: els mecanismes per a la protecció del dret d'adquisició.* 3.5. *Extinció.* 4. AVANTATGES I INCONVENIENTS DE LA INSTITUCIÓ.

## 1. 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—. <sup>1</sup>

---

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

La gènesi de la norma es troba en uns treballs elaborats per la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili,<sup>2</sup> 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, sobre les aleshores anomenades «tinences intermèdies»: 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 ja existents, en concret la institució anglosaxona del leasehold,<sup>3</sup> 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 una magnífica acollida: en lloc de comprar la propietat «per sempre», es podria adquirir només pel temps que es necessitaria —és a dir, temporalment—, per la qual cosa el preu a pagar hauria d'ésser, lògicament, inferior, 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 ocórrer el mateix amb la propietat temporal, inspirada com dic en una idea semblant.

Aquest treball, dedicat a la «incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya», es dividirà en dues parts, estretament relacionades. En una primera s'estudiarà la propietat temporal en general, fent referència a les diverses situacions de temporalitat del dret de propietat. En la segona part s'estudiarà el règim legal de la propietat temporal a partir de la regulació catalana en la llei 19/2015 (arts. 547-1 i

---

2 Una referència a aquests treballs, així com un comentari article per article a la Llei 19/2015, es pot trobar a Sergio Nasarre Aznar (director), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015)*. Aspectos legales y económicos, Tirant lo Blanch, València, 2017.

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

ss. CCCat). Abans, però, cal advertir que el President del Govern Central va interposar, en data 4 de maig de 2016, recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016 contra l'art. 1 i, en tot allò referit a la propietat temporal, contra les disposicions addicionals primera, segona i tercera, i contra la disposició final de la llei 19/2015. El Ple del Tribunal Constitucional, per providència de 24 de maig de 2016, va admetre a tràmit el recurs, i va decretar la suspensió de la Llei en els preceptes que regulaven la propietat temporal, suspensió que el mateix Tribunal va aixecar per interlocutòria de 4 d'octubre de 2016. Entre d'altres arguments, la impugnació es basa en què la propietat temporal no és una institució connexa amb les regulades a la Compilació o en la legislació civil catalana que la desenvolupa, i subratlla les seves diferències amb el fideïcomís, la venda a carta de gràcia o el cens emfitèutic. En aquest treball podrem observar com els arguments emprats per l'Advocacia de l'Estat es poden rebatre fàcilment si atenem a la naturalesa d'institucions com el propi fideïcomís d'un bé singular a termini, o el llegat a termini resolutori, institucions ja contemplades a la CDCC,<sup>4</sup> que donen lloc a un dret de propietat similar al dret del propietari temporal. I així ho ha entès també el Tribunal Constitucional, que en la seva sentència 95/2017, de 6 de juliol, ha desestimat el recurs per unanimitat.

## 2. LA PROPIETAT TEMPORAL

### 2.1. 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 constitució d'una propietat temporal atempta o no contra la configuració jurídica del dret de propietat en l'ordenament civil de Catalunya o, dit d'una altra manera, 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 caracteritzen el dret de propietat. Borrell i Soler afirmava

---

4 El llegat a termini resolutori, regulat actualment a l'art. 427-13 CCCat, ja es contemplava de manera genèrica a l'art. 221 CDCC.

que «el dominio es esencialmente perpetuo e irrevocable».<sup>5</sup> 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».<sup>6</sup> 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 anys,<sup>7</sup> 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 preveu 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

---

5 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).

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

7 Arg. art. 561-3.4; vegi's Del Pozo/Vaquer/Bosch, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 5ª ed., Marcial Pons, 2015, pp. 380-381.

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».<sup>8</sup>

Aquesta adquisició temporal de la propietat és la que contemplen 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 per a 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. La «propietat temporal» no és més que una denominació utilitzada per designar la titularitat temporal del dret de propietat, dret que és perpetu.

## 2.2. Els precedents de la propietat temporal en el dret civil català

L'art. 547-1 CCCat defineix la propietat temporal per tres notes: 1a) L'atribució al seu titular del domini d'un bé; 2a) La temporalitat certa i determinada d'aquesta atribució; i 3a) El trànsit del bé a un altre titular quan arriba el termini. I l'art. 547-4.2 estableix que la propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort. Doncs bé, ja abans de la regulació de la propietat temporal als arts. 547-1 i ss. CCCat, existien en el dret civil català altres institucions que donaven lloc a una titularitat temporal de la propietat d'un bé, quan l'adquisició es feia per un negoci per causa de mort —el fideïcomís a termini d'un bé singular, art. 426-1.1, i el

---

<sup>8</sup> Ob. cit., p. 288.

llegat ordenat sota termini, suspensiu o resolutori, arts. 427-11 a 427-13—, o bé per un negoci entre vius a títol gratuït —la donació subjecta a termini resolutori, art. 531-16.2—. I aquestes institucions continuen existint, amb una regulació idèntica a la que hi havia abans de l'aprovació dels arts. 547-1 i ss.

### ***2.2.1. Fideïcomís a termini d'un bé singular, i llegat sota termini, suspensiu o resolutori***

En el fideïcomís a termini d'un bé singular el testador disposa d'aquest bé a favor d'una persona, que n'adquireix la propietat fins a l'arribada d'un termini, moment en què el bé fa trànsit al fideïcomissari (art. 426-1.1). En el llegat subjecte a termini suspensiu, la persona gravada amb el llegat —l'hereu si es tracta d'un llegat d'eficàcia real— té la propietat del bé fins al moment en què arriba el termini, moment en el que el legatari adquirirà la propietat del bé (art. 427-12.2). I en el llegat subjecte a termini resolutori, el legatari té, d'acord amb l'art. 427-13.1 la propietat del bé a partir de la mort del causant —si es tracta d'un llegat d'eficàcia real—, i quan arriba el termini el bé passa a ser propietat de la persona gravada amb el llegat.

Les analogies de totes tres figures amb la propietat temporal dels arts 547-1 i següents són evidents: en totes elles la propietat es té temporalment, fins a l'arribada d'un termini cert i determinat. La diferència entre elles rau en els subjectes que hi intervenen. En totes elles el causant disposa d'un bé de la seva propietat —partim de la base que si es tracta d'un llegat aquest és d'eficàcia real— per causa de la seva mort. El que pot variar són els successors —els que seran propietaris temporals o titulars successius—:

a) En el fideïcomís pot haver-hi un o varis propietaris temporals, i un o varis titulars successius.

b) En el llegat a termini suspensiu, el propietari temporal es l'hereu, i arribat el termini el bé farà trànsit a un tercer.

c) En el llegat a termini resolutori, el propietari temporal és el tercer, i l'hereu —o la persona gravada amb el llegat— és el titular successiu.

d) En la constitució per causa de mort de la propietat temporal d'acord amb l'art. 547-4.2, tant el propietari temporal, com el titular

successiu, poden ser terceres persones —és a dir, a diferència del llegat, cap d'ells ha de ser necessàriament l'hereu—.

Per tant, amb la diferència dels subjectes que hi intervenen, la naturalesa de totes aquestes figures ve a ser la mateixa, per la qual cosa semblaria lògic que el règim de la propietat temporal estigués unificat, i que la regulació dels arts. 547-1 i ss. hagués tingut en compte el règim d'aquestes altres institucions. Però, com passem a veure a continuació, no ha estat així, i aquest règim s'ha mantingut inalterat.

### A) *El llegat sota termini suspensiu*

Després que l'art. 427-11.1 estableixi la regla general segons la qual «1. Els llegats es poden ordenar sota condició o sota termini, tant suspensius com resolutoris», al llegat sota termini suspensiu s'hi refereix l'art. 427-12 CCCat, precepte que té el seu precedent a l'art. 428 Pr. 1955,<sup>9</sup> i que va ser recollit a l'art. 263 CS.<sup>10</sup> Diu aquest art. 427-12: «2. El termini suspensiu retarda simplement els efectes del llegat. Si el legatari mor abans del venciment del termini, el dret llegat es transmet als seus successors. 3. La persona gravada pot anticipar el lliurament o el compliment del llegat, llevat que el termini s'estableixi en benefici del legatari. 4. Fins que no venci el termini o es compleixi la condició, la persona gravada fa seus els fruits i les rendes produïts pel bé llegat». Per tant, el legatari adquirirà el bé llegat quan arribi el termini; el termini suspensiu no suspèn la delació, sinó que simplement retarda l'execució

9 «El termino suspensivo retrasará simplemente la efectividad del legado, a menos que el testador disponga que suspenda la adquisición; pero, en ambos casos, aunque fallezca el legatario antes de vencer el término, se transmitirá el legado a sus sucesores. La persona gravada no deberá devolver los frutos y rentas producidos por la cosa legada mientras no venza el término. Salvo que el término sea establecido en beneficio del legatario, la persona gravada podrá anticipar la entrega o cumplimiento del legado».

10 No va passar, en canvi, a la Compilació, que només contenia una norma general al respecte a l'art. 221: «Los legados podrán ser dispuestos eficazmente bajo termino o condición suspensivos o resolutorios. Salvo voluntad distinta del testador, se entenderá término y no condición el legado dispuesto para cuando fallezca el propio legatario o llegue a determinada edad otra persona»; vegeu el comentari que fa a aquest precepte Encarna ROCA TRÍAS, a Manuel ALBALADEJO (dir.), Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, tomo XXIX, vol. 2, EDERSA, 1984, pp. 44 ss. Y respecte a l'art. 263 CS, vegeu Pedro ALBIOL MARÉS, a Comentarios al Código de Sucesiones, vol. 2, Bosch, 1994, pp. 933 ss.

o el compliment del llegat,<sup>11</sup> per la qual cosa, si el legatari mor abans del venciment del termini, el dret llegat es transmet als seus successors. I en relació a l'estatut del propietari, que és la persona gravada amb el llegat, mentre no arriba el termini, l'art. 427-12 només diu, al final de l'apartat 4rt., que «la persona gravada fa seus els fruits i les rendes produïts pel bé llegat». Lògicament, si fa seus els fruits i les rendes, haurà de satisfer les despeses necessàries per produir-los. Però respecte a si hi ha o no obligació de conservació, o en relació a qui s'ha de fer càrrec de les reparacions extraordinàries, o si les millores s'han de rescabalar o no, entre d'altres qüestions, es guarda silenci. Ja Roca Trías apuntava que un dels problemes fonamentals que planteja aquest llegat és el de l'assegurament de l'obligació de tornar el bé en el moment que arribi el termini, i que davant el silenci de la Llei, calia acudir a la norma que regulava les obligacions del fiduciari, entre les que s'hi trobava la de prestar fiança o la inscripció dels immobles en el Registre de la Propietat.<sup>12</sup>

### *B) El llegat sota termini resolutori*

En el llegat sota termini resolutori el propietari és el legatari, que ho serà fins que arribi el termini. L'art. 427-13.1 diu que «el legatari adquireix els béns objecte del llegat amb el gravamen resolutori, que afecta els béns com a càrrega real, si el causant no ha ordenat que produeixi efectes obligacionals».<sup>13</sup> Per tant, queda clar que el legatari és un propietari temporal; l'art. 427-13.2 diu expressament que el legatari «és propietari dels béns». Com a tal propietari,

11 Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ, «Art. 427-12», a EGEA-FERRER, Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions, vol I, Atelier, Barcelona, 2009, pp. 787-788.

12 ROCA TRÍAS, Ob. Cit., p. 61.

13 El precepte té el seu precedent en l'art. 429 Pr. 1955: «En los legados bajo término o condición resolutorios, el legatario adquirirá los bienes legados con el referido gravamen resolutorio, que afectará con carga real a tales bienes, si el testador no ha dispuesto que surjan efectos obligacionales. El legatario conservará la propiedad de los bienes y hará suyos los frutos mientras no venza el término o ceda la condición, y prestará fianza y podrá producirse sobre aquéllos del mismo modo que el fiduciario en las sustituciones fideicomisarias de legados. De fallecer entre tanto el legatario, sus sucesores adquirirán los bienes con sujeción al indicado gravamen. Vencido el término o cumplida la condición, dichos bienes harán tránsito de pleno derecho a la persona gravada con el legado o a sus sucesores. Si el legado consistiere en dinero



«fa seus els fruits fins que no venci el termini», i «ha de prestar garantia i té sobre els béns objecte del llegat la mateixa posició que el fiduciari en les substitucions fideïcomissàries de llegat». Per tant, en aquest cas sí es troba regulat, ni que sigui per remissió, l'estatut jurídic del legatari temporal. Arribat el termini, el bé farà trànsit de nou a la persona gravada.

Quant al dret de la persona gravada amb el llegat, l'art. 427-13.1, en la mateixa línia que els seus precedents, parla de «gravamen resolutori, que afecta els béns com a càrrega real, si el causant no ha ordenat que produeixi efectes obligacionals». Aquesta configuració encaixa amb la que proposem per al titular successiu en la propietat temporal, que té un dret real d'adquisició, si bé l'autonomia de la voluntat també permetria configurar-lo com un dret personal.<sup>14</sup>

### *C) Fideïcomís d'un bé singular a termini*

L'art. 426-1.1 estableix que en el fideïcomís «el fideïcomitent disposa que el fiduciari adquireixi l'herència o el llegat amb el gravamen que, un cop vençut el termini o complerta la condició, facin trànsit al fideïcomissari». Quan el fideïcomís recau sobre un bé singular (llegat), i quan el trànsit es fa una vegada vençut el termini, el fiduciari es converteix en un propietari temporal, atès que, d'acord amb l'art. 426-26.1, a més de tenir l'ús i el gaudi dels béns fideïcomesos, «gaudeix de tots els altres drets que la llei atribueix al propietari». Ara bé, igual que el legatari sotmès a termini resolutori, el fiduciari està gravat amb l'obligació de lliurament al fideïcomissari, amb la qual cosa es restringeixen les seves facultats dominicals i queda obligat a conservar el bé.

La principal diferència del fideïcomís tant respecte a la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., com en relació al legatari a termini, és la possibilitat que hi hagi una pluralitat de fideïcomissaris, és a dir, que es prevegin de manera successiva varis propietaris temporals (si bé amb una sèrie de límits, art. 426-10).

---

o bienes fungibles, el legatario devolverá otro tanto de la misma especie y calidad»; aquest precepte, amb l'excepció del darrer apartat relatiu al llegat consistent en béns fungibles, va passar a l'art. 264 CS.

14 Vegeu l'apartat 2.2.2. dedicat a la naturalesa del dret del titular successiu.

### 2.2.2. *La donació subjecta a termini resolutori*

L'art. 531-16.2 es refereix a la donació subjecta a termini resolutori per establir que el donatari és propietari i adquireix els fruits i les rendes del bé o del dret donats (art. 531-16.2). Tot i que no es digui expressament, el seu règim ha de ser anàleg al del llegat sota termini resolutori. El donatari a termini resolutori és un propietari temporal, que encaixa dins l'art. 547-1 com una propietat temporal adquirida per un negoci jurídic entre vius a títol gratuït.

### 2.2.3. *Conclusió*

La conclusió és, doncs, que tot i que la temporalitat en la titularitat del dret de propietat no ha estat una institució ni molt menys desconeguda en el dret civil català, la regulació dels arts. 547-1 i ss. CCCat no ha tingut en compte la regulació de les figures que donaven lloc a la propietat temporal, i tampoc s'ha produït una harmonització de règims jurídics. Així, per exemple, quan es vulgui llegar temporalment un bé, queda el dubte de si s'ha d'aplicar el règim de l'art. 427-13, el dels arts. 547-1 i ss., o si s'han de combinar tots dos règims. Tot i que una regulació completa de la propietat temporal la trobem només en els arts. 547-1 i ss., els dubtes poden sorgir en qüestions com per exemple la durada mínima de la propietat temporal (l'art. 547-4.3 sí preveu una durada mínima, però no en canvi l'art. 427-13).

## 2.3. **Esquema de les situacions de temporalitat del dret de propietat en el dret civil català**

Les característiques essencials la propietat temporal conforme a l'art. 547-1 —atribució de la propietat, durada certa i determinada, i l'existència d'un titular successiu al qui farà trànsit el bé una vegada arribat el termini— es donen també, com acabem de veure, en 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 en el llegat sota termini suspensiu (art. 427-12.2);<sup>15</sup> ja hem dit

---

<sup>15</sup> El propietari temporal serà en aquest cas la persona gravada.

que el règim de totes aquestes institucions hauria de ser coincident, però que no és així.

A part d'aquestes institucions caracteritzades per les 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.

### 2.3.1. *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» (o, millor dit, la titularitat vitalícia del dret de propietat), que no es troba regulada al CCCat.<sup>16</sup> Ja hem vist que la regulació dels arts. 547-1 i ss. no admet una propietat vitalícia, atès que l'art. 547-1 exigeix que es tracti d'un termini cert i determinat.<sup>17</sup>

Alguns autors entenen que seria convenient poder pactar una «propietat temporal vitalícia».<sup>18</sup> No veig inconvenient en pactar una titularitat vitalícia del dret de propietat d'acord amb els principis de llibertat de pacte i de numerus apertus. Ara bé, dit això, cal advertir que: 1r.) L'atribució temporal del gaudi vitalici d'un bé encaixa molt millor amb la constitució d'un dret d'usdefruit, que no pas amb un dret de propietat.<sup>19</sup> 2n.) A aquesta «propietat vitalícia» no li seria aplicable el règim jurídic dels arts. 547-1 i ss., sinó que el seu règim hauria de venir fixat pel pacte entre les parts; observem que,

16 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.

17 I no és un cas de propietat temporal vitalícia 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—. És a dir, si realment fos una propietat temporal vitalícia, la mort del fideïcomissari abans que el fiduciari no hauria de suposar que la propietat deixés de ser temporal, sinó que arribat el termini (incert: la mort del fiduciari) el bé hauria de passar als hereus del fideïcomissari, i no als hereus del fiduciari.

18 En aquest sentit, MOLINA ROIG, La propiedad compartida y la propiedad temporal cit., pp. 122-124 i 129; vegeu l'apartat III.3.4 d'aquest treball.

19 O un fideïcomís o un llegat si la constitució es fa per causa de mort, o una donació amb clàusula de reversió.

entre d'altres circumstàncies, la titularitat vitalícia no encaixa amb el termini mínim de deu anys que la Llei exigeix per als immobles (art. 547-4.3). 3r.) La mort del propietari introdueix un element d'aleatorietat estrany a la naturalesa del contracte,<sup>20</sup> i incompatible amb els interessos del finançador.

### 2.3.2. *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 certes restriccions al dret del propietari.

#### A) *Les titularitats condicionades*

La titularitat del dret de propietat pot estar 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 pacte de condició resolutòria, com per exemple l'impagament del preu (art. 621-54 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).

#### B) *El propietari gravat amb un dret d'adquisició*

Si el propietari està gravat amb un dret d'adquisició, la seva titularitat depèn de l'exercici del dret d'adquisició: si el dret s'exercita, deixarà de ser propietari. D'acord amb l'art. 568-1.a), el dret d'opció «faculta el seu titular per a adquirir un bé en les

<sup>20</sup> Tret que el preu d'adquisició es transformés en el pagament d'una renda anual, el que no està previst a l'art. 547-5.a) i faria variar la naturalesa del contracte.

condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix». Es tracta d'un dels anomenats «poders de configuració jurídica» (RDGDEJ 5.11.2009). El preu per a l'adquisició del bé ve establert en el títol constitutiu (art. 568-6.b). I, lògicament, aquest preu es fixa d'acord amb l'estat del bé en el moment de la constitució del dret. La quantia de la contraprestació és, en principi, invariable i, per aquest motiu, el bé ha de mantenir les mateixes condicions essencials que tenia en constituir-se el dret. Per això, al propietari del bé se l'imposa el deure de conservació: «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» (art. 568-10.1).<sup>21</sup> I també en el dret de redimir en la venda a carta de gràcia el propietari té el deure de no deteriorar la cosa (art. 568-32.2).

### C) *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. Per tant, el donant corre amb el risc de no poder recuperar no tan sols el bé que ha donat, sinó tampoc el seu equivalent.

### D) *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, arts. 451-22 i 452-5). 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.). En

---

21 Vegeu amb més detall DEL POZO/VAQUER/BOSCH, Derecho civil de Cataluña. Derechos reales, 5ª ed. 2015, pp. 491 ss.

el cas dels llegats, el legatari, tot i ser propietari per la delació (en el llegat d'eficàcia real, arts. 427-10.2 i 427-15,1), pot no tenir la possessió del bé (art. 427-22), com a garantia de l'hereu per si el llegat s'ha de reduir o suprimir.

### 2.3.3. *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 temporal.<sup>22</sup>

## 3. LA PROPIETAT TEMPORAL A LA LLEI 19/2015

### 3.1. Aspectes generals

#### 3.1.1. *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, com ja he dit anteriorment, els trets bàsics del dret de propietat temporal són:

---

<sup>22</sup> Vegeu l'apartat 3.4.2.B.b.

- 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 fideïcomís,<sup>23</sup> 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 adquirent.<sup>24</sup> 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.

### 3.1.2. *Objecte*

No qualsevol bé és susceptible de propietat temporal. La propietat temporal té la seva raó d'ésser primordial 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 de propietat horitzontal (art. 547-4.1.fin). No obstant això, i com succeeix 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 també determinats béns mobles que reuneixin les tres condicions següents: 1) que es tracti de béns «duradors», és a dir, que no es destrueixin pel seu ús continu; es poden deteriorar, però no destruir per aquest ús, com podria ser per exemple un motor, o una obra d'art; 2) que siguin béns «no fungibles», en el sentit que s'han de poder identificar en venir determinats per determinades circumstàncies

---

23 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

24 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.

que permeten individualitzar-los; i 3) que «puguin constar en un registre públic».

El requisit de que els béns mobles han de ser «duradors» s'ha de connectar amb el tema de la durada de la propietat temporal sobre aquests béns, que és d'un any com a mínim (art. 547-4.3). Si, per exemple es vol constituir una propietat temporal sobre un vehicle a motor, la seva durada —màxima— hauria d'estar d'acord amb la durada útil del bé en qüestió; no tindria gaire sentit constituir una propietat temporal de 30 anys sobre un cotxe.

La propietat recau sobre béns (art. 541-1.1), que ho són tant les coses com els drets patrimonials (art. 511-1.1); per tant, es podria constituir, per exemple, una propietat temporal sobre un dret d'usdefruit, i també una propietat temporal sobre una altra propietat temporal.

### 3.1.3. 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 per les que es regeix la propietat temporal 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 dona 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.<sup>25</sup>

---

25 Aquest article enumera els següents pactes que es poden establir en el títol constitutiu:

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



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, la que estableix determinades característiques per a què els béns mobles puguin ser objecte de propietat temporal, art. 547-1, o la que fixa un termini cert de durada, art. 547-1).

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 propietat ordinària. 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 temporal.<sup>26</sup>

### 3.2. Naturalesa jurídica

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

---

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

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

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

caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta [...]».<sup>27</sup> 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 així ho afirma amb rotunditat; en aquest sentit, 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

<sup>27</sup> 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».

de propiedad porque participa, plenamente, de sus caracteres y régimen excepción de lo que afecta al tiempo».<sup>28</sup>

### **3.2.1. La naturalesa del dret del propietari temporal**

#### *A) El propietari temporal com a propietari*

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:

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 que el bé «fa trànsit» 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

---

28 Carmen Gete-Alonso Calera, «Una primera lectura de la Llei 19/2015, de 29 de julio, de incorporación 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

propietari temporal, per la seva condició de propietari, encara que siguin obligatòries i redundin finalment en benefici del titular successiu quan arribi el termini.

g) I, finalment, del fet que no es preveu la facultat d'inspeccionar el bé per part del titular successiu; la inexistència de la dita facultat d'inspecció es podria justificar en el 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.

### *B) Límits al dret del propietari temporal*

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 del propietari temporal 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).

### C) *El propietari temporal com a propietari «especial»*

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-ne). Al propietari temporal li queda doncs només la facultat de gaudir del bé, el que l'acosta a l'usufructuari, però es diferencia d'aquest en què 1) té la facultat d'alterar la forma i la substància de la cosa;<sup>29</sup> 2) no ha de respectar la destinació econòmica del bé;<sup>30</sup> i 3) no té l'obligació de conservació.<sup>31</sup>

Ja he dit que, partint de la base que en tota relació jurídica sobre un objecte cal que existeixi un propietari, la Llei hagués pogut qualificar el propietari temporal com a propietari, però també com a titular d'un dret real limitat, com una mena d'usdefruit reforçat. La Llei ha considerat que, durant la vigència de la propietat temporal, qui té la consideració de propietari ha de ser el propietari temporal —que té el gaudi del bé—, i no el titular successiu, que en aquest període només té un dret d'adquisició —per més que aquest dret d'adquisició operi automàticament en arribar el termini—. L'opció elegida pel Legislador és discutible, si atenem a la qualificació del dret de propietat com un dret perpetu, ja que qui exercirà «a perpetuïtat» les facultats del domini no serà el propietari temporal, sinó el

29 A diferència del règim general de l'usufructuari, art. 561-2.1, segons el qual «l'usdefruit és el dret real d'usar i gaudir béns aliens salvant-ne la forma i la substància», si bé aquest mateix precepte permet que les lleis o el títol de constitució puguin establir una altra cosa.

30 A diferència de l'art. 561.2.3 per a l'usufructuari: «Els usufructuaris han de respectar la destinació econòmica del bé gravat i, en l'exercici de llur dret, s'han de comportar d'acord amb les regles d'una bona administració».

31 Vegeu l'apartat III.4.2.2.4., on es defensa la inexistència d'aquest deure de conservació.

propietari originari o la persona a qui ell hagi transmès el seu dret. La propietat temporal és només un parèntesi dins la perpetuïtat del dret de propietat. La tradicional característica de la «elasticitat» del domini es manifesta en el propietari originari, qui arribat el termini final de la propietat temporal recobrarà el seu dret de propietat; per això entenc que hagués encaixat millor dins del sistema del CCCat la configuració de la propietat temporal com un dret real limitat, mentre que el titular successiu seria un propietari gravat.

#### *D) El propietari temporal no és un propietari gravat*

La configuració, com veurem amb més detall tot seguit, del dret del titular successiu com un dret d'adquisició podria fer arribar a la conclusió que el propietari temporal és un propietari ordinari gravat amb aquest dret d'adquisició, és a dir, el propietari temporal seria 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 temporal,<sup>32</sup> la limitació del propietari temporal és institucional, és 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. Sí que és cert que si, per exemple, el propietari temporal grava la seva propietat amb un dret d'usdefruit, quan s'extingeixi l'usdefruit la propietat temporal recobrarà la seva extensió originària. Però el propietari temporal no es podrà alliberar mai del gravamen que suposa el dret d'adquisició del titular successiu —sí si adquireix el dret del titular successiu, però aleshores la propietat temporal s'haurà extingit i passarà a ser una propietat ordinària—. Per això, no podem dir que el propietari temporal sigui un propietari ordinari gravat, sinó que té un dret de propietat «especial», amb un contingut diferent —més limitat— que el de la propietat ordinària.

#### **3.2.2. 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

---

32 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).

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, sense necessitat d'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). És diferent en canvi del dret del propietari gravat amb un dret de superfície, que si bé és propietari del terreny, sobre la construcció o plantació que en ell s'hi realitzi no té més que una simple expectativa. Mentre el titular successiu adquirirà en virtut del dret d'adquisició que té, el propietari gravat amb un dret de superfície, que com diem ja és propietari del terreny, adquirirà per accés 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.<sup>33</sup>

El titular successiu té, doncs, 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). Tot i això, 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 arribi el dia final té

---

33 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 extinga la propiedad temporal [...]».

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 al titular successiu, 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.

### 3.3. Constitució

#### 3.3.1. *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 que els arts. 556-4 i concordants utilitzen el terme «constitució» per designar la seva creació o establiment, 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»,<sup>34</sup> és a dir, una propietat en la que el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, les mateixes que tenia aquell de qui la va adquirir. La idea és, doncs, que l'objecte no canvia, sinó que canvia només el titular; 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...», pot crear el dubte de si aquesta adquisició no 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

---

34 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».



equiparar una i altra.<sup>35</sup> En qualsevol cas, si es volés partir de la idea de l'equiparació entre propietat temporal i propietat ordinària, no s'hauria d'haver parlat d'adquisició de la propietat temporal, sinó d'adquisició temporal de la propietat: la propietat s'adquireix de manera temporal.

I no es pot oblidar que, tal com veurem en l'apartat següent i com estableix explícitament l'apartat 1 de l'art. 547-4, pot haver-hi una propietat temporal sense adquisició ni transmissió de la propietat: quan el propietari es reserva temporalment la propietat, i constitueix un dret d'adquisició a favor d'un tercer.

De tota manera, hi hagi una reserva temporal o es transmeti temporalment la propietat, el que no hi ha dubte que es crea és un dret real d'adquisició per al titular successiu. La pretesa «transmissió» de la propietat temporal determinarà que, 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.

### 3.3.2 *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, la propietat es pot adquirir temporalment per cessió, per reserva o divisió, com succeeix també en la constitució d'alguns drets reals, com per exemple el dret d'usdefruit o el dret d'opció.

a) El propietari pot cedir temporalment la propietat a un tercer (cessió), i quedar-se ell amb un dret d'adquisició. La transmissió pot ser onerosa, però també gratuïta, i en aquest cas ens trobaríem davant la donació subjecta a termini resolutori previst a l'art. 531-16.2.

b) El propietari també pot quedar-se temporalment la propietat (reserva), i constituir un dret d'adquisició a favor d'un tercer.

c) I el propietari pot transmetre temporalment a un tercer la propietat i a un altre tercer el dret d'adquisició (divisió); si es fa per

---

<sup>35</sup> Vegeu l'apartat 3.2, relatiu a la qüestió de si la propietat temporal és o no una propietat ordinària.

causa de mort, estaríem davant d'un supòsit equiparable al llegat sota termini, suspensiu o resolutori, arts. 427-11 a 417-13.

Mitjançant un fideïcomís, es poden constituir per un negoci per causa de mort vàries propietats temporals de manera successiva; per exemple, A, propietari, transmet per 15 anys la propietat a B, i passats els 15 anys la propietat passarà a C, després de 15 anys més a D, i així successivament, amb els límits de l'art. 426-10. Entenc que el principi d'autonomia de la voluntat també permet constituir aquestes successives propietats temporal per un negoci jurídic entre vius, ja sigui a títol oneros o gratuït, i el contingut de drets i obligacions dels successius titulars es regirà per les normes dels arts. 547-1 i ss. Per tant, poden haver-hi varis propietaris temporals, que poden concórrer simultània o successivament; en aquest darrer cas, estaríem davant d'una transmissió temporal de la propietat feta en el mateix acte a varis subjectes, els quals organitzarien el seu gaudi del dret de propietat de manera successiva. La diferència essencial respecte al règim del fideïcomís es trobaria en què cap dels successius propietaris temporals podria ser un concepturus, sinó que tots ells haurien de concórrer a l'acte de constitució. Tingui's en compte que l'art. 547-6.4 ja permet la transmissió successiva d'una propietat temporal;<sup>36</sup> la diferència envers el supòsit que plantegem es trobaria en què els successius propietaris temporals no apareixen en el moment inicial de la constitució de la propietat temporal, sinó a mesura que es van fent les transmissions.

### 3.3.3. *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. La Llei no exigeix, per tant, cap requisit de forma específica en el títol constitutiu, per la qual cosa s'haurien d'aplicar les regles generals: a) si es transmet temporalment la propietat per un negoci jurídic entre vius a títol oneros, hauria de regir el principi de llibertat de forma; b) si la transmissió es fa per un negoci jurídic per causa de mort, les regles formals seran les aplicables a les disposicions testamentàries;

<sup>36</sup> 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».

i c), 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 oneros, cal tenir present que al mateix temps s'està constituint un dret d'adquisició a favor del titular successiu, constitució que, d'acord amb la teoria general dels drets d'adquisició, requereix escriptura pública (i, si recau sobre immobles, inscripció registral, art. 568-2.1). Tot i que l'absència de requisits formals es podria fonamentar en un intent d'abaratir 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 aplicable la regla de l'art. 568-2.1.

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 usucapió i per la llei.<sup>37</sup>

a) Tot i que l'art. 547-4.2 no ho prevegi expressament, la propietat es pot adquirir temporalment per usucapió, si bé es plantegen certs dubtes. 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 exigít per la Llei determinarà que s'adquireixi per usucapió (art. 531-27). La possessió ad usucapionem hauria de venir determinada pel contingut possessori de la propietat temporal, el que implicaria que la possessió hauria de venir fonamentada en un títol adquisitiu ineficaç. És a dir, imaginem que es fa una donació de la propietat temporal d'un immoble en un document privat per 30 anys. Si el donatari posseeix l'immoble amb els requisits assenyalats per la llei (arts. 531-23 i 531-24), passats 20

---

<sup>37</sup> 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.

anys (art. 531-27) adquirirà la propietat (temporal) de l'immoble, i serà propietari temporal 10 anys més, moment en què aquesta s'extingirà i haurà de fer trànsit al propietari originari, ja que el que se ha usucapit en el seu perjudici és només la propietat temporal. En canvi, el que no es pot usucapir és el dret real d'adquisició, atès que no té contingut possessori; per això, si es fa una donació en document privat del dret d'adquisició del titular successiu (el propietari es reserva la propietat temporal durant un termini de 30 anys, per exemple, passat el qual el bé immoble passarà a ser propietat d'un tercer), aquest titular successiu no podrà usucapir el dret d'adquisició.

b) I la Llei també podrà donar lloc a la constitució d'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 en la que concorren descendents i cònjuge vidu, el dret que si li atribuís a aquest no fos un dret d'usdefruit (arts. 442-3 i ss.), sinó un dret de propietat temporal.

Finalment, i com en un altre lloc s'ha apuntat, 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 amb el llegat a termini, suspensiu o resolutori (arts. 427-11 a 427-13); i si es constitueix per un negoci jurídic entre vius a títol gratuït, l'analogia es produeix amb la donació a termini resolutori (art. 531-16). En aquests casos, el testador o el donant hauran de decidir quina figura i quin règim jurídic els resulta més convenient, si el de la propietat temporal dels arts. 547-1 i ss., o el dels fideïcomisos, llegats o donació, però en cap cas es pot arribar a confondre l'una amb les altres, ja que com dic cadascuna té el seu règim jurídic específic; per exemple, al llegat a termini no se li aplicarien les limitacions temporals de l'art. 547-4.3.

### ***3.3.4. 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 que es preveu en la propietat compartida (art. 556-4.3), 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.<sup>38</sup>

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 podria permetre proposar l'aplicació analògica de l'art. 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 és 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.

---

38 Vegeu l'apartat 2.3.1.

### 3.4. 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. L'adquisició és certa, ja que es produirà —en ell o en els seus successors— 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.

#### 3.4.1. *Contingut general de deures i facultats del propietari temporal i del titular successiu*

El propietari temporal ha de pagar el preu d'adquisició de la propietat temporal, si l'adquisició és a títol oneros, preu que es pot pactar que es pagui a terminis (art. 547-5.a). Amb els límits que veurem més endavant, el propietari temporal «pot usar de forma plena els béns» (arts. 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».<sup>39</sup> En qualsevol cas, els actes

---

<sup>39</sup> 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

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 constitutiu (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.

### ***3.4.2. Referència específica als mecanismes per a la protecció del dret d'adquisició del titular successiu***

#### ***A) En el moment de constitució de la propietat temporal***

La Llei contempla alguns mecanismes de protecció del dret del propietari temporal als que a continuació ens referim.

#### ***a) 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».<sup>40</sup> No es diu, per tant, que la inscripció de la propietat temporal sigui obligatòria (hauria de dir s'ha d'inscriure), sinó que sembla que és voluntària

---

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 transmissor.

40 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».

(s'inscriu). Aquest precepte contempla la inscripció des del punt de vista del propietari temporal, a qui sembla tractar com a qualsevol altre propietari i per tant li resultarà convenient la inscripció, però no es preveu la seva obligatorietat. Es podria pensar que el propietari temporal és 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.

### ***b) 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). La formació d'inventari té per objecte relacionar tant el contingut del bé —per exemple, si es tracta d'un habitatge, el mobiliari que hi ha—, com el seu estat, si bé això no vol dir que el propietari temporal hagi de restituir els béns en l'estat en què es trobaven en constituir-se la propietat temporal; es tracta només d'una mesura de control per poder apreciar si el possible mal estat dels béns en el moment del



trànsit és una normal conseqüència del transcurs del temps, o si es deu a dol o culpa del propietari temporal.<sup>41</sup>

*c) La no exigència de prestació de caucions*

El fiduciari ha de prestar «garantia suficient i a càrrec seu en seguretat dels béns mobles fideïcomesos, exclosos els no susceptibles de desaparició o alienació i els que siguin objecte de disposició o inversió» (art. 426-21); tractant-se d'immobles, l'art. 462-22.1.a) estableix l'obligació del fiduciari d'inscriure el títol successori en el Registre de la Propietat i inserir-hi literalment la clàusula fideïcomissària. En el llegat sotmès a termini resolutori el legatari «ha de prestar garantia» (art. 427-13.2). La finalitat de la garantia és evident: assegurar el trànsit del bé al fideïcomissari quan arribi el termini. En canvi, la Llei no exigeix aquesta caució al propietari temporal, amb la qual cosa el titular successiu pot trobar-se indefens davant de possibles abusos per part del propietari temporal.

*B) Durant la vigència de la propietat temporal: l'ús i el gaudi dels béns*

En la propietat temporal és evident la tensió entre el dret del propietari temporal com a propietari per una banda, 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 un costat el precepte diu que el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat —i d'acord amb l'art. 541-1 pot «utilitzar de forma plena els béns que constitueixen el seu objecte» i gaudir d'ells—, però per altre 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

---

41 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».

límits; cal tenir en compte que l'adquisició del titular successiu no és condicionada, sinó certa, de manera que, a diferència del que succeeix per exemple amb el dret d'opció, 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 o d'un altre esdeveniment futur i incert).

### *a) 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 la Llei no l'imposa cap limitació explícita que pugui donar a entendre el contrari. En aquest aspecte s'acosta al fiduciari,<sup>42</sup> i se separa de l'usufructuari.<sup>43</sup> 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 fe.<sup>44</sup>

### *b) 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 hagi 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

42 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».

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

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

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. 568-31.d) 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 aquestes hagi experimentat la cosa en el moment 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 eventuals 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).

### *c) 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, despeses que 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, per l'Administració o per una 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 successiu.<sup>45</sup>

#### *d) 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: 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». Fins i tot en casos en què la temporalitat no és certa, sinó que la titularitat està només amenaçada, s'estableix l'obligació de conservació: si el propietari està 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»; i el mateix succeeix en la venda a carta de gràcia —l'art. 568-32.2 diu que «en el moment de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar el rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als anteriors titulars»—.

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<sup>a</sup>) L'assimilació del propietari temporal al ple propietari («té totes les facultats del dret de propietat», art. 547-6.1); 2<sup>a</sup>) No se l'imposa l'obligació de conservació, a diferència per exemple de l'art. 426-28.1 en relació al fiduciari; 3<sup>a</sup>) 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<sup>a</sup>) Només se'l fa responsable dels danys que pateix el bé per dol o culpa (art. 547-10.2).

---

45 Aquesta regla respon a l'equitat, però segons el meu 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.

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 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.

#### *e) 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<sup>a</sup>) 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 bé.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> 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

2ª) 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 successiu no té dret a exigir la realització de les obres de reparació o reconstrucció.<sup>47</sup> 3ª) 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.

#### *f) 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 estat.<sup>48</sup> 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 «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 permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal»; aquesta afirmació del Preàmbul exclou, com s'ha dit, 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.

---

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.

47 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».

48 Vegeu l'apartat 2.2.2. respecte a la impossibilitat de l'aplicació per analogia de l'art. 568-10.2.

### C) Una vegada extingida la propietat temporal

#### a) 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'aquest.<sup>49</sup>

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 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 la seva adquisició es produeix (automàticament) pel simple transcurs del temps.

#### b) La presa de possessió pel titular successiu

Arribat el termini, el titular successiu pot prendre possessió del bé per sí mateix (art. 547-10.1); això és congruent amb el fet que, a diferència del que passa per exemple en el fideïcomís,<sup>50</sup> 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 millors que el propietari temporal hagi realitzat en el bé.<sup>51</sup>

49 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.

50 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 aboni una sèrie de despeses, i l'art. 426-48 li concedeix un dret de retenció fins que no li satisfacin aquelles despeses.

51 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

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 accions que s'hagin produït (art. 547-10).

### 3.5. Extinció

#### 3.5.1. 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 passa 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.

---

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.



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 institucional que pesava sobre ella i es converteix en una propietat plena o lliure.<sup>52</sup> 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 o no l'extinció de la propietat temporal.<sup>53</sup>

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»

---

52 En el Projecte sí s'establí 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.

53 A favor de la tesi 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 patrimoni 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 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.

(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).

### ***3.5.2. 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 «els drets reals que graven la propietat temporal, en cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció».<sup>54</sup>

## **4. AVANTATGES I INCONVENIENTS 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 valor);<sup>55</sup> 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

<sup>54</sup> 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.

<sup>55</sup> Vegeu l'apartat 3.1.2. dedicat a l'objecte de la propietat temporal.

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 —dret 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 següents:<sup>56</sup> 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 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 per al 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

---

56 NASARRE AZNAR, ob. cit., pp. 64 i ss., on es citen també altres supòsits en què pot ser interessant l'adquisició de la propietat temporal.

molt important de què no té cap garantia de cóm rebrà 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.<sup>57</sup>

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.

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 cóm es pot millorar i avançar en aquest camí.

---

57 Una anàlisi econòmica de la institució pot veure's als treballs de Lorcan SIRR, «Análisis económico de la propiedad compartida y la propiedad temporal», i Ma. José SOLER TARRADELLAS, «Análisis económico sobre la accesibilidad a la vivienda: el esfuerzo familiar en las tenencias intermedias», dins l'esmentada obra *La propiedad compartida y la propiedad temporal*, pp. 575-615 i 617-647, respectivament.

