

NOVIEMBRE 2015
CIRCULAR Nº 11

LEY CATALANA 19/2015, DE INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA AL LIBRO V DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

ENLACES:

Ley catalana 19/2015, de 29 de julio.

[DOGC Nº 6927 04/08/2015](#)
[BOE Nº 215 08/09/2015](#)

ENTRADA EN VIGOR :
24 DE AGOSTO DE 2015

INSCRIPCIÓN
OBLIGATORIA DE AMBAS
PROPIEDADES EN EL
REGISTRO PÚBLICO
CORRESPONDIENTE

Voluntad de creación de un **MERCADO INMOBILIARIO ALTERNATIVO** a los mercados de la propiedad y alquiler de la vivienda, **que permita:**

- comprar un piso adquiriendo sólo un 40% y el resto progresivamente, sin endeudarse (prop. compartida); y
- comprar un piso únicamente por los años que se vaya necesitar (prop. temporal).

Se configuran como **alternativas jurídicas intermedias y más flexibles** a las tradicionales figuras de propiedad y de alquiler, para **adecuarlas a las necesidades actuales** de acceso a la vivienda.

El uso de estas nuevas figuras jurídicas tiene que venir acompañado de un **cambio cultural**.

Lea nuestras últimas circulares en:

<http://www.addvera.eu>



Síguenos en:



Objetivo de esta norma

Teniendo en cuenta el contexto de crisis actual y con el ánimo de ampliar las alternativas de los ciudadanos para acceder al mercado inmobiliario de la propiedad, el legislador catalán ha promulgado, recientemente, la **Ley de incorporación de la propiedad temporal y la propiedad compartida al libro V del Código Civil de Cataluña**.

Dicha Ley introduce **dos nuevos conceptos jurídicos en el ordenamiento catalán:** la **propiedad temporal** y la **propiedad compartida**, que se configuran como fórmulas de "**tenencias intermedias**" entre la propiedad y el alquiler (figuras jurídicas habituales en el Reino Unido y en los Países Bajos, p. ej.).

Estas nuevas formas de propiedad pretenden superar los obstáculos con que se topan actualmente los ciudadanos a la hora de acceder a la vivienda, ofreciendo fórmulas que permitan abaratar los costes económicos y respeten la naturaleza jurídica del derecho de propiedad.

LA PROPIEDAD TEMPORAL ("P.T."), limitada en el tiempo

En la P.T., la propiedad se divide en dos: **Propiedad temporal** y **propiedad sucesiva**.

El **propietario temporal** adquiere del **propietario original** –o **titular sucesivo**– la **titularidad de un bien por un tiempo determinado** (entre 1 y 99 años en **bienes muebles**, y entre 10 y 99 años en **bienes inmuebles**). La P.T. se puede **adquirir a título gratuito u oneroso** (mediante el pago a plazos del precio).

Al vencimiento del plazo fijado, el bien pasa a ser propiedad plena del titular sucesivo.

Facultades del propietario temporal: las de cualquier propietario, pero limitadas al tiempo pactado, pudiendo enajenar, hipotecar y gravar su **derecho de P.T.**, pero siempre con una duración temporal menor a la suya.

Deberes del propietario temporal: (en su caso) pago a plazos del precio de adquisición y pago de gastos, durante el tiempo pactado.

Facultades del titular sucesivo: enajenar, hipotecar y gravar y disponer mortis causa, pero **únicamente** de su **derecho de reversión** o recuperación de la propiedad del bien al vencimiento del plazo.

LA PROPIEDAD COMPARTIDA ("P.C."), o adquisición progresiva

En la P.C., la propiedad se divide en dos: **Propiedad material** y **propiedad formal**.

El **propietario material** adquiere del **propietario formal** una **cuota de propiedad; la posesión, uso y disfrute exclusivo del bien; y el derecho a adquirir gradualmente las demás cuotas**, mediante el pago de una **contraprestación dineraria**, que disminuye a medida que el propietario material adquiere más cuotas.

En defecto de pacto, la duración de este derecho es de 30 años.

Facultades del propietario material: las de cualquier propietario, pero limitadas a su **cuota** (usar y disfrutar de forma plena y exclusiva del bien; enajenar, hipotecar y gravar su cuota; y adquirir las cuotas restantes de modo gradual).

Límite importante: para dividir el bien, necesita el consentimiento del propietario formal.

Deberes del propietario material: pago del precio inicial y de las restantes cuotas, y pago de los gastos ordinarios e impuestos vinculados al bien (los extra-

ordinarios se reparten).

Facultades del propietario formal: enajenar, hipotecar y gravar su cuota, así como a recibir la contraprestación dineraria pactada y a exigir el pago de obras de reparación si el bien se deteriora en un 20%.

Derecho de tanteo y retracto recíproco: En caso de enajenación por uno de los propietarios de su cuota, el otro propietario tiene derecho de tanteo y retracto.

Otros comentarios

Estas nuevas figuras están pensadas para la **adquisición de bienes inmuebles, previniéndose también su aplicación a bienes muebles duraderos** inscribibles en Registro Público

(p. ej., embarcación).

Finalidades de la norma:

- **Facilitar adquisición de un bien** a través de la constitución de un derecho de propiedad comparti-

da o con carácter temporal.

- **Evitar el lanzamiento de un deudor hipotecario** través de la propiedad compartida con la entidad financiera.

Nota: Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda. Recuerde, por favor, que esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa. Cualquier actuación debe consultarse antes con nuestros especialistas.

Bruc, 72-74 3ª planta
08009 Barcelona

Tel. +34 93 488 27 45
Fax. +34 93 488 28 64

addvera@addvera.eu
www.addvera.eu