

NOVEMBRE 2015
CIRCULAR Nº 11

LLEI CATALANA 19/2015, D'INCORPORACIÓ DE LA PROPIETAT TEMPORAL I DE LA PROPIETAT COMPARTIDA AL LLIBRE V DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ENLLAÇOS:

Llei catalana 19/2015, de 29 de juliol.

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

ENTRADA EN VIGOR :
24 D'AGOST DE 2015

**INSCRIPCIÓ
OBLIGATÒRIA
D'AMB DUES PROPIETATS
AL REGISTRE PÚBLIC
CORRESPONENT**

Voluntat de creació d'un **MERCAT IMMOBILIARI ALTERNATIU** als mercats de la propietat i lloguer de l'habitatge, **que permeti:**

- comprar un pis adquirint només un 40% i la resta progressivament, sense endeutar-se (prop. compartida); i
- comprar un pis únicament pels anys que s'hagi de necessitar (prop. temporal).

Es configuren com **alternatiues jurídiques intermèdies i més flexibles** a les tradicionals figures de propietat i de lloguer, per **adequar-les a les necessitats actuals** d'accés a l'habitatge.

L'ús d'aquestes noves figures jurídiques ha de venir acompanyat d'un **canvi cultural**.

Llegeixi les últimes circulars a:
<http://www.addvera.eu/>



Segueixi'ns a:



Objectiu d'aquesta norma

Tenint en compte el context de crisi actual i amb l'ànim d'ampliar les alternatives dels ciutadans per accedir al mercat immobiliari de la propietat, el legislador català ha promulgat, recentment, la **Llei d'incorporació de la propietat temporal i la propietat compartida al llibre V del Codi Civil de Catalunya**.

Aquesta Llei introdueix **dos nous conceptes jurídics en l'ordenament català**: la **propietat temporal** i la **propietat compartida**, que es configuren com a fórmules de "**tinences intermèdies**" entre la propietat i el lloguer (figures jurídiques habituals al Regne Unit i als Països Baixos, p.ex).

Aquestes noves formes de propietat pretenen **superar els obstacles amb què es topen actualment els ciutadans a l'hora d'accedir a l'habitatge**, oferint fórmules que permetin abaratir els costos econòmics i respectin la naturalesa jurídica del dret de propietat.

LA PROPIETAT TEMPORAL ("PT"), limitada en el temps

A la PT, la propietat es divideix en dos: **Propietat temporal i propietat successiva**.

El **propietari temporal** adquireix del **propietari original** –o **titular successiu**– la **titularitat d'un bé per un temps determinat** (entre 1 i 99 anys en **béns mobles**, i entre 10 i 99 anys en **béns immobles**). La PT es pot **adquirir a títol gratuït o oneros** (mitjançant el **pagament a terminis del preu**).

Al venciment del termini fixat, el bé passa a ser propietat plena del titular successiu.

Facultats del propietari temporal: les de qualsevol propietari, però limitades al temps pactat, podent alienar, hipotecar i gravar el seu **dret de PT**, però sempre amb una durada temporal menor a la seva.

Deures del propietari temporal: (si escau) pagament a terminis del preu d'adquisició i pagament de despeses, durant el temps pactat.

Facultats del titular successiu: alienar, hipotecar i gravar i disposar **mortis causa**, però **únicament** del seu **dret de reversió** o recuperació de la propietat del bé al venciment del termini.

LA PROPIETAT COMPARTIDA ("PC"), o adquisició progressiva

A la PC, la propietat es divideix en dos: **Propietat material i propietat formal**.

El **propietari material** adquireix del **propietari formal** una **quota de propietat; la possessió, ús i dret a adquirir gradualment les altres quotes**, mitjançant el pagament d'una **contraprestació dinerària**, que disminueix a mesura que el propietari material adquireix més quotes.

En defecte de pacte, la durada d'aquest dret és de 30 anys.

Facultats del propietari material: les de qualsevol propietari, però limitades a la seva quota (usar i gaudir de forma plena i exclusiva del bé; alienar, hipotecar i gravar la seva quota; i adquirir les quotes restants de manera gradual).

Límit important: per dividir el bé, necessita el consentiment del propietari formal.

Deures del propietari material: pagament del preu inicial i de la resta de quotes, i pagament de les despeses ordinàries

es i impostos vinculats al bé (els extraordinaris es reparteixen).

Facultats del propietari formal: alienar, hipotecar i gravar la seva quota, així com a rebre la contraprestació dinerària pactada i a exigir el pagament d'obres de reparació si el bé es deteriora en un 20%.

Dret de tanteig i retracte recíproc: En cas d'alienació per un dels propietaris de la seva quota, l'altre propietari té dret de tanteig i retracte.

Altres comentaris

Aquestes noves figures estan pensades per a l'**adquisició de béns immobles, preveient també la seva aplicació a béns mobles duradors** inscripcions en Registre Públic

(p. ex., embarcació).

Finalitats de la norma:

- **Facilitar d'adquisició d'un bé a través de la constitució d'un dret de propietat compartida o amb**

caràcter temporal.

- **Evitar el llançament d'un deutor hipotecari a través de la propietat compartida amb l'entitat financera.**

Nota: Quedem a la seva disposició per aclarir qualsevol dubte. Recordi, si us plau, que aquesta comunicació té una finalitat exclusivament informativa. Qualsevol actuació s'ha de consultar abans amb els nostres especialistes.

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