

Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña

Guillem Izquierdo Grau

Profesor asociado en el Departamento de Derecho privado de la Universitat Autònoma de
Barcelona

Abstract

La propiedad temporal y la propiedad compartida son dos nuevas formas de propiedad que fueron introducidas en el Código civil de Cataluña por la Ley 19/2015, de 29 de julio. La finalidad que perseguía el legislador de Cataluña era facilitar el acceso a la vivienda y superar el binomio propiedad-alquiler. Sin embargo, para que estas tenencias sean una alternativa real a la propiedad o al alquiler, es necesario proponer soluciones prácticas que faciliten la financiación de estas tenencias y superar los obstáculos que la legislación hipotecaria y registral presentan.

The temporal ownership and the shared ownership are new intermediate tenures which were introduced into the Catalan Civil Code by the Act 19/2016, 29th July. The goal of the Catalan lawmaker was to facilitate affordable housing by creating new tenures to overcome the property-rental binomial. Nevertheless, in order to become real alternatives in the housing market, mortgage and registry Spanish legal framework should be adapted to remove obstacles to finance both tenancies.

Title: Registry and mortgage aspects of temporal ownership and shared ownership of the Catalan Civil Code

Keywords: temporal ownership, shared ownership, condominium, Land Registration, final term, mortgages.

Palabras clave: propiedad temporal, propiedad compartida, condominio, comunidad de bienes, término final, término resolutorio, condición resolutoria, bienes hipotecables, hipoteca de usufructo, hipoteca de nuda propiedad, hipoteca de compraventa con pacto de retro.

Sumario

1. Introducción

2. El Tratamiento registral de la propiedad temporal

2.1. La naturaleza jurídica de la propiedad temporal

2.2. La adquisición de la propiedad temporal

2.3. La inscripción del título de adquisición de la propiedad temporal

a. Función y carácter de la inscripción del título

b. El contenido de la inscripción

c. La forma de practicar la inscripción

2.4. La extinción y la cancelación registral de la propiedad temporal

a. Las causas previstas en el título de constitución

(i) El vencimiento del plazo de duración y la prórroga de la propiedad temporal

(ii) El impago del precio de adquisición

(iii) Los derechos de adquisición preferentes de ambos titulares en el supuesto de transmisión onerosa de sus respectivos derechos

b. El deterioro del bien en un 50% o más de su valor

c. La renuncia del propietario y del titular sucesivo

2.5. La hipoteca de la propiedad temporal y de la titularidad sucesiva

a. La hipoteca de la propiedad temporal

(i) Especialidades sobre el plazo de amortización de la hipoteca de la propiedad temporal

(ii) Especialidades en sede de ejecución hipotecaria

- b. La hipoteca de titularidad sucesiva
- 2.6. El embargo de la propiedad temporal y de la titularidad sucesiva
- 3. El tratamiento registral de la propiedad compartida
 - 3.1. La naturaleza jurídica de la propiedad compartida
 - 3.2. La constitución de la propiedad compartida
 - 3.3. La inscripción de la propiedad compartida
 - a. Función y carácter de la inscripción
 - b. El contenido de la inscripción
 - c. La forma de practicar la inscripción
 - 3.4. La extinción y la cancelación de la propiedad compartida
 - a. La reunión de titularidades
 - b. El vencimiento del plazo de duración
 - c. La falta de ejercicio de los derechos de adquisición gradual
 - d. La conversión en una comunidad ordinaria y el acuerdo extintivo
 - e. La renuncia de cualquiera de los titulares
 - 3.5. La hipoteca de la propiedad compartida
 - a. La división de la finca hipotecada con posterioridad a la constitución de la hipoteca
 - b. La adquisición de la propiedad material o formal sin previa constitución de una hipoteca
 - 3.6. El embargo de la propiedad compartida. La afección real de la contraprestación dineraria
- 4. Bibliografía
- 5. Tabla de jurisprudencia citada

1. Introducción

La promulgación de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida en el libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC nº 6927, de 4 de agosto, en adelante, LPTPC), tenía por objeto la incorporación de dos nuevas formas de propiedad para facilitar el acceso a una vivienda digna de una forma más flexible, es decir, reduciendo el sobreendeudamiento en que incurren los particulares financiando la adquisición de la vivienda habitual a través de un préstamo hipotecario y, a su vez, proporcionar una mayor estabilidad de la que proporciona el alquiler.¹ Por tanto, el objetivo que perseguía el legislador regulando la propiedad temporal y la propiedad compartida fue facilitar el acceso a la vivienda, aunque la regulación del Código civil también contemple la adquisición de bienes muebles duraderos e inscribibles a través de estas figuras.

La génesis de la propiedad temporal y de la propiedad compartida se sitúa en el año 2014, con la elaboración de unos estudios por la Cátedra de vivienda de la UNESCO de la Universidad Rovira i Virgili. En consecuencia, las nuevas formas de propiedad se enmarcan en el contexto del mercado inmobiliario español resultante de la crisis económica. En este sentido, durante la crisis económica se produjo una caída de los precios de la vivienda propiciada por la ralentización de la economía y por la falta de concesión de nuevas hipotecas por parte de las entidades financieras. No obstante, la caída de los precios de la vivienda no condujo a la recuperación del mercado inmobiliario.

Tres años después de la entrada en vigor de la LPTPC, la creación o constitución de propiedades temporales o compartidas ha sido residual o inexistente y los españoles siguen accediendo a la vivienda a través del binomio propiedad-alquiler, las tenencias inmobiliarias mayoritarias. Ello conduce a la reflexión de por qué nuestro mercado inmobiliario es tan poco propenso a permitir el crédito de nuevas tenencias para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad.² Seguramente la respuesta a este interrogante puede responderse aduciendo la falta de conocimiento de la propiedad temporal y la propiedad compartida por los particulares, pero también puede ponerse el foco sobre las entidades financieras, que no han facilitado la financiación de nuevas tenencias inmobiliarias por la rigidez de nuestro sistema hipotecario, entre otros.

En este sentido, la propiedad temporal permite al comprador la adquisición del dominio temporal de un bien por un plazo de tiempo determinado, vencido el cual el bien hará tránsito al titular

¹ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida en el libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC nº 6927, de 4 de agosto). *“La introducción de estas modalidades de dominio obedece, principalmente, al propósito de aportar soluciones al problema del acceso a la propiedad de la vivienda, flexibilizando las vías de adquisición, ofreciendo fórmulas que permitan abaratar o minorar los costes económicos y respetando la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de conformidad con la tradición jurídica propia.”*

² Los datos demuestran que mayoritariamente los españoles optan por acceder a la vivienda a través de la propiedad o el alquiler, por lo que se desprende que otras tenencias inmobiliarias como la propiedad temporal o compartida o la rehabilitación por renta a cambio de obras no han conseguido abrirse campo en el mercado inmobiliario, convirtiéndose en alternativas reales a la plena propiedad o al alquiler. *Vid.* FOTOCASA, Radiografía del mercado de la vivienda 2017-2018 (2018), (www.fotocasa.es).

sucesivo. Puede observarse que la Ley hipotecaria vigente no contempla, con carácter general, la hipotecabilidad de un bien cuyo dominio sea resoluble, es decir, sometido a un término final o resolutorio (art. 106 LH). Por tanto, es necesario explorar, aunque sea por analogía con otros bienes o derechos hipotecables (art. 107 LH), la posibilidad de hipotecar un dominio *ad tempus* y las consecuencias que ello conlleva en sede de ejecución hipotecaria, toda vez que la satisfacción del crédito impagado por el acreedor hipotecario es fundamental para que éste acceda a facilitar la financiación de la propiedad temporal.

Asimismo, la realización forzosa del bien, por ejemplo, en caso de embargo de la propiedad temporal también puede ser un obstáculo por los acreedores del propietario temporal, toda vez que la traba de embargo también está afectada por la limitación temporal del derecho del propietario temporal.

Por su parte, la propiedad compartida, que pivota sobre la estructura de una comunidad de bienes, tampoco se ha convertido en una alternativa real para facilitar el acceso a la vivienda. A diferencia de la propiedad temporal, el legislador sí que previó una regla para el supuesto de la ejecución forzosa de la cuota de cualquiera de los comuneros, estableciendo que el adjudicatario se subrogará en los derechos y obligaciones del comunero ejecutado.

No obstante, esta vinculación del adjudicatario al título de constitución de la propiedad compartida puede dificultar la financiación de esta tenencia, toda vez que, si ambos comuneros no acuerdan la novación del título de constitución, el adjudicatario seguirá vinculado por lo convenido con el adjudicatario y esto puede resultar poco atractivo, y más si el acreedor es la propia entidad financiera.

Por otro lado, también se analizan los problemas registrales que puede conllevar el registro de las nuevas formas de propiedad, en relación con su inscripción y cancelación. Entre los preceptos que el Código civil de Cataluña dedica a ambas tenencias se prevén dos reglas para la inscripción de estos derechos, concretamente los arts. 547-8 y 556-5 CCCat para la propiedad temporal y la propiedad compartida, respectivamente.

El legislador ha previsto una solución registral diferente para las dos figuras, pues la doctrina mayoritaria ha entendido que la propiedad temporal y la titularidad sucesiva se inscriben en el mismo folio, mientras que para la propiedad compartida se prevé que la cuota del propietario material se inscriba en un folio independiente. No obstante, más allá de estas dos previsiones, el Código civil de Cataluña no se ocupa de otros aspectos registrales que comporta la inscripción y la cancelación por lo que en este estudio también se abordará el tratamiento de sus aspectos registrales, como corolario de su tratamiento hipotecario.

2. El Tratamiento registral de la propiedad temporal

2.1. La naturaleza jurídica de la propiedad temporal

Antes de adentrarse en la exposición de las particularidades registrales de la propiedad temporal conviene detenerse en el estudio de su naturaleza jurídica, puesto que el tratamiento registral de la nueva figura viene determinado por aquélla.

La naturaleza jurídica de esta nueva forma del derecho de propiedad del Código civil de Cataluña parece que no ha sido discutida entre la doctrina, toda vez que la inmensa mayoría de los autores³ han apoyado la opción del legislador de Cataluña de configurarla como un tipo del derecho de propiedad a plazo, es decir, sometido a un término final o resolutorio, en lugar de configurarla como un derecho real reforzado⁴ o como una forma de división del dominio.⁵

No obstante, el Tribunal Constitucional tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre la naturaleza jurídica de esta institución en el marco del recurso de inconstitucionalidad planteado por el Presidente del Gobierno⁶ contra el art. 1 de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y las disposiciones adicionales conexas. En la STC 95/2017, de 6 de julio, el Tribunal Constitucional optó, sorprendentemente, por la teoría del dominio dividido, aunque no se opone a que el estatuto jurídico del propietario temporal se asemeje al de un verdadero propietario, pero con la limitación temporal de su derecho.⁷

³ NASARRE (2017, p. 81-83). NASARRE (2015, p. 56-58). BOSCH (2017, p. 30-31, 35-38). BOSCH (2016, p. 345-349). BALLESTEROS PANIZO (2017, p. 506). GETE-ALONSO (2015, p. 22-23). GINEBRA (2018, p. 161). NASARRE y SIMÓN (2013, p. 3.088). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 158-159). MARTÍN (2017, p. 5-7).

⁴ BOSCH (2017, p. 38). Este autor defiende que el mejor encaje de la propiedad temporal en el sistema del derecho de bienes del Código civil de Cataluña hubiera sido configurándola como un derecho real en cosa ajena.

⁵Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad al libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC nº 6927 de 4 de agosto de 2015). El preámbulo de la LPTPC parecía asimilar la propiedad temporal a un supuesto de división del dominio, semejante a la enfiteusis: *“En efecto, la propiedad temporal está presente [...] en la caracterización originaria de los censos como propiedad dividida susceptible de duración temporal si así se pacta, particularmente el censo enfiteútico y el derecho de superficie (artículo 564-1).”*

⁶ El Consejo de Ministros celebrado el 29 de abril de 2016 acordó solicitar al Presidente del Gobierno la interposición de un recurso de inconstitucionalidad contra el art. 1 LPTPC, que introducía la propiedad temporal en el libro quinto de los derechos reales del Código civil de Cataluña, y contra las tres disposiciones adicionales y la final de la misma LPTPC.

El Pleno del Tribunal Constitucional de 24 de mayo acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad, lo que supuso la suspensión cautelar de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso (4 de mayo de 2016). No obstante, por Auto del Tribunal Constitucional de 4 de octubre de 2016 se acordó levantar la suspensión de los preceptos impugnados.

⁷STC, Pleno, 6.7.2017 (La Ley 111097/2017, MP: Juan José González Rivas). *“De esta descripción normativa se desprende que la propiedad temporal conlleva una cierta división del dominio sobre una cosa, pues al mismo tiempo es verdadero propietario el que tiene atribuidas las facultades dominicales en el momento presente y por un cierto periodo de tiempo como el que mantiene sobre la cosa el derecho a recuperar su propiedad al final de ese plazo, derecho que tiene un contenido jurídico y económico actual, del que puede disponerse inter vivos y mortis causa, aparte del que le corresponde al terminar dicho plazo, consistente en adquirir un derecho de propiedad plena sobre el bien de que se trate.”*

La configuración de la propiedad temporal como un nuevo tipo del derecho de propiedad⁸ basado en la titularidad temporal del dominio y como una situación de dominio dividido, es fundamental para abordar su disciplina registral, toda vez que la LPTPC parte de su configuración como un tipo de propiedad *ad tempus*⁹ y la STC 95/2017, de 6 de julio como un supuesto de dominio dividido similar al de la enfiteusis, según la doctrina mayoritaria.¹⁰

En consecuencia, el derecho de propiedad temporal confiere a su titular la titularidad temporal del derecho de propiedad y, una vez llegado el plazo de finalización de su derecho, se producirá un cambio en la titularidad del bien y éste hará tránsito al titular sucesivo. El vencimiento del plazo de la propiedad temporal, por tanto, no implica la revocación del derecho de propiedad temporal, sino que lo que sucede es un mero cambio en la titularidad del bien. En este sentido, el derecho de propiedad es el mismo, no se extingue, y, por ello, el derecho de propiedad deja de ser perpetuo, sino que el cumplimiento del plazo simplemente supone un cambio en la titularidad del bien.

2.2. La adquisición de la propiedad temporal

El art. 547-4 CCCat, cuando habla de adquisición de la propiedad temporal, parte de la base de que el derecho de propiedad temporal es el mismo que el derecho de propiedad pleno, exclusivo y excluyente del art. 541-1 CCCat, pero con la limitación temporal del derecho del propietario temporal y la necesaria salvaguarda de los derechos e intereses del titular sucesivo.

Es por ello que el art. 547-4 CCCat no habla de constitución de la propiedad temporal, sino que la propiedad temporal se adquiere mediante su título de adquisición. El art. 547-4 CCCat se limita a decir que la propiedad temporal se adquiere por un negocio jurídico *inter vivos*, oneroso o gratuito, o *mortis causa*. Salvo esta previsión, el Código civil de Cataluña no regula la forma de llevar a cabo la transmisión del dominio a favor del titular sucesivo, salvo el art. 547-10 CCCat que dispone que la adquisición del dominio por el titular sucesivo se produce automáticamente por el cambio en la titularidad del bien una vez vencido el plazo de duración.¹¹

⁸ No se trataría de un nuevo tipo del derecho de propiedad diferente del reconocido en el art. 541.1 CCCat, sino que lo que caracteriza a la propiedad temporal es el cambio en la titularidad del bien una vez vencido el plazo de tiempo por el cual fue adquirida. Ello supone que el derecho de propiedad no se extinga, sino que el cumplimiento del plazo de duración sólo tiene como consecuencia un cambio en la titularidad del derecho dominical.

⁹ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad al libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC nº 6927 de 4 de agosto de 2015). *"En la propiedad temporal, el propietario goza, durante el plazo fijado, de un poder jurídico idéntico al del propietario ordinario que le legitima para actuar como propietario único y exclusivo, mientras que el titular sucesivo lo es de un derecho de reversión."*

¹⁰ Los siguientes autores se posicionaron a favor de la tesis de la división del dominio. *Vid.* CLEMENTE (1959, p. 498). VALVERDE (1920, p. 460). Esta teoría tiene su origen en las obras de CLEMENTE DE DIEGO y VALVERDE VALVERDE y que fue desarrollada y aceptada por otros autores. En el mismo sentido, BONET (1993, p. 533-534). ALBALADEJO (2010, p. 635-640). LACRUZ *et al.*, (2009, p. 183-184).

¹¹ BOSCH (2016, p. 352) *"no s'està creant un dret de propietat diferent, sinó que es transmet i s'adquireix un dret ja existent: el dret de propietat"*. DEL POZO *et al.*, (2015, p. 161). No obstante, el hecho de que no se contemple la constitución de la propiedad temporal y el art. 547-4 CCCat hable de adquisición de este nuevo tipo del derecho de propiedad ha

El art. 547-4.1 CCCat contempla tres formas de adquisición de la propiedad temporal. En primer lugar, la reserva de la titularidad temporal a favor del propietario originario del bien. En este caso, el propietario originario del bien se reserva la titularidad temporal y transmite la titularidad sucesiva a un tercero que se convertiría en el propietario exclusivo y absoluto una vez se extinga la propiedad temporal. En segundo lugar, la cesión de la titularidad temporal a un tercero y la reserva de la titularidad sucesiva. Y, en tercer lugar, la división de la propiedad originaria. Es decir, el propietario originario del bien transmitiría a un tercero la titularidad temporal y a otro sujeto la titularidad sucesiva, con lo que dejaría de ser el propietario del bien.¹²

De este artículo se desprende que, necesariamente, la propiedad temporal deriva de un derecho de propiedad pleno y exclusivo y, por este motivo, el titular del derecho de propiedad puede retener la propiedad temporal y transmitir la titularidad sucesiva a un tercero o viceversa. Además, el art. 547-4.1 CCCat también permite que el propietario originario transmita a un tercero la propiedad temporal y a otro la titularidad sucesiva, con lo que, en definitiva, transmite su derecho de propiedad originario.

Por tanto, el art. 547-4.1 CCCat podría conducir a las siguientes conclusiones: en primer lugar, que la propiedad temporal es un derecho diferente del derecho real de propiedad pleno y exclusivo y, por ello, los arts. 547-6 y 547-7 CCCat regulan el haz de facultades dominicales de ambos titulares y, en segundo lugar, que la adquisición de la propiedad temporal sólo implica un cambio en la titularidad del bien una vez adquirida y cuando se extingue la propiedad temporal.

La adquisición de la propiedad temporal se construye sobre la base de la facultad de disposición del propietario original u ordinario¹³ que crea un derecho de propiedad limitado temporalmente y, por tanto, grava su propiedad. Según algunos autores, el derecho de propiedad sobre el bien es el mismo y lo único que implica la llegada del término final es el cambio de titularidad del bien a favor del titular sucesivo. Es en este momento cuando la titularidad del titular temporal se extingue y el bien se transmite al titular sucesivo.¹⁴

Independientemente de la formas de adquisición de la propiedad temporal del art. 547-4 CCCat que se realicen para adquirir este derecho, lo cierto es que se exige que el negocio jurídico

sido criticado por la doctrina: *“En nuestra opinión, esta configuración y la consiguiente utilización del término «adquisición», no son correctas, dado que la propiedad temporal es un derecho distinto de la plena propiedad. Por ello, para poder transmitir y adquirir la propiedad temporal, antes se debe haber constituido.”*

¹² MOLINA (2015, p. 84). MOLINA (2017, p. 114-115). BOSCH (2016, p. 353-354). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 161-162).

¹³ BOSCH (2016, p. 352). *“Aquesta constitució es fa mitjançant un negoci jurídic complex en el qual el propietari, en exercici del seu poder de disposició sobre l'objecte, transforma el seu dret de propietat ple en una propietat temporal [...], i alhora crea un dret real d'adquisició de constitució de la propietat plena que operarà automàticament un cop arribat el termini fixat.”*

¹⁴ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 158). *“La Ley emplea la expresión «hacer tránsito», [...], y que pretende indicar que, llegado el plazo, se extingue automáticamente la titularidad del primer propietario y, simultáneamente y también de manera automática, se atribuye la propiedad al nuevo adquirente; es decir, llegado el plazo, la propiedad no se extingue [...], sino que lo que se extingue es la titularidad del primer propietario.”*

adquisitivo se ajuste a la teoría del título y del modo que es la que consagra en el art. 531-1CCCat para la adquisición de los bienes.¹⁵

El siguiente precepto que hay que prestar atención es el art. 531-2 CCCat que define la tradición como *“La tradición consiste en la entrega de la posesión de un bien por los antiguos poseedores a los nuevos.”* En este sentido, la tradición consiste en el acto material de entrega de la cosa al adquirente, juntamente con la voluntad del transmitente y del adquirente de transmitir y adquirir, respectivamente, el derecho real que se trate.

Por tanto, la adquisición de la propiedad temporal podría adoptar diferentes modalidades, tanto si el título de adquisición de la propiedad temporal es un documento privado como el otorgamiento de escritura pública.

De esta forma, la adquisición de la posesión del bien podría llevarse a cabo tal y como previene el art. 531-4.1 CCCat, es decir, a través de la tradición real que consiste en la puesta a disposición del bien, mueble o inmueble, a favor del titular temporal.

Asimismo, tratándose de bienes muebles sería posible que el propietario ordinario entregara al titular temporal las llaves del lugar donde se hallan almacenados los bienes muebles, de acuerdo con el art. 531-4.2.c) CCCat. Se trata de la tradición simbólica que tiene lugar cuando la transmisión del dominio no es consecuencia de la entrega de la cosa, sino de un acto accesorio que la simboliza.

El acuerdo entre el titular temporal y el sucesivo pacto en virtud del cual las partes acuerdan que la tradición se produce sin que tenga lugar la entrega material del bien, previsto en el art. 531-4.2.d) CCCat, también sería válido cuando el bien mueble objeto de la propiedad temporal no se pudiera poner a disposición del titular temporal.

Por último, el art. 531-4.2.a) CCCat considera el otorgamiento de la escritura notarial de compraventa como una modalidad de tradición, a diferencia de lo dispuesto en el art. 1.462.2 CC que lo considera un acto equivalente a la tradición.

2.3. La inscripción del título de adquisición de la propiedad temporal

El Código civil de Cataluña dedica dos preceptos que regulan la inscripción de la propiedad temporal (art. 547-8 CCCat) y qué elementos debe reflejar la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad (art. 547-5 CCCat).

¹⁵ MOLINA (2015, p. 87). MOLINA (2017, p. 118). *“Per tant, per a que es transmeti la propietat del bé a l'adquirent per contracte de compravenda serà necessària la tradició, és a dir, que el PT prengui possessió del mateix, d'acord amb la teoria del títol i el mode de l'article 531-1 CCC. O bé, que la PT consti en escriptura pública, que substituirà la tradició del bé (art. 531-4.2.a CCC).”*

El primero de estos preceptos establece que:

“1. El título de adquisición de la propiedad temporal se inscribe en el registro correspondiente de conformidad con lo establecido por la ley y con los efectos correspondientes.

2. En la inscripción del título de adquisición debe hacerse constar la duración de la propiedad temporal y, si procede, el régimen voluntario que se haya pactado de acuerdo con lo establecido por el artículo 547-5.”

Con base en este artículo pueden hacerse tres grandes reflexiones. En primer lugar, la configuración de la inscripción de la propiedad temporal, es decir, si la inscripción de la misma es declarativa o constitutiva del derecho del propietario temporal y si, a su vez, ésta es voluntaria u obligatoria. En segundo lugar, qué elementos tienen que reflejarse en el Registro en el supuesto de que el negocio adquisitivo de la propiedad temporal acceda en el Registro público correspondiente. Y, en tercer lugar, cómo deberá procederse en la inscripción del nuevo tipo del derecho de propiedad.

a. Función y carácter de la inscripción del título

En primer lugar, sobre los efectos de la inscripción, la doctrina¹⁶ ha sostenido que el artículo 547-8 CCCat es ambiguo, toda vez que el precepto emplea la palabra “se inscribe”, en lugar de optar por un redactado más claro, como por ejemplo sucede en la regulación de la inscripción del título constitutivo de la propiedad horizontal en el Registro de la Propiedad (arts. 553-7 y 553-9.5 CCCat).

Por tanto, cabe plantearse si la inscripción del derecho del propietario temporal en el Registro correspondiente es un requisito necesario para que su derecho nazca en el tráfico jurídico-económico y tenga validez y eficacia frente terceros, o si, por el contrario, su inscripción en el Registro es meramente declarativa, de conformidad con la regla general para la adquisición y transmisión de los derechos reales.

En un primer momento, en sesión plenaria, se planteó la inscripción constitutiva en el Registro correspondiente del derecho de propiedad temporal, de conformidad con el régimen de inscripción constitutivo del derecho real de superficie, según lo previsto en el art. 564-3.2 CCCat.¹⁷

Sin embargo, el redactado final del art. 547-8 CCCat ha llevado a la conclusión, por la mayor parte de la doctrina, que la inscripción de la propiedad temporal en el Registro de la Propiedad o de bienes muebles es declarativa y voluntaria, pues tampoco se prevén sanciones en el supuesto de no inscripción del título adquisitivo en el Registro correspondiente.¹⁸

¹⁶ SIMÓN (2015, p. 137). SIMÓN (2017, p. 182).

¹⁷ VALLE (2017, p. 188).

¹⁸ SIMÓN (2015, p. 137-138). SIMÓN (2017, p. 182). VALLE (2017, p. 188). *“No se ha establecido por el CCCat la inscripción como constitutiva y, ni tan siquiera como obligatoria, por lo que se sigue la regla general de nuestro sistema registral en el que la inscripción es voluntaria y declarativa”*. DEL POZO et al., (2015, p. 163-164). BOSCH (2016, p. 354). MARTÍN (2017, p. 9-10). En contra de la inscripción declarativa y voluntaria se posicionó esta autora: *“En ambos casos, tanto en la propiedad temporal como en la propiedad compartida, la inscripción debería tener carácter constitutivo, y no uno meramente declarativo; aunque de la terminología utilizada por el legislador no se deduzca esta conclusión con total claridad.”*

Por tanto, si la inscripción de la propiedad temporal y de la titularidad sucesiva es declarativa y voluntaria, ésta estará en manos de los sujetos involucrados en este negocio jurídico, aunque la inscripción será beneficiosa para ambos. En este sentido, si se inscribe la adquisición de la propiedad temporal en el Registro correspondiente, ambos titulares estarán protegidos por la fe pública registral (art. 34 LH), en el supuesto de que un tercero inscriba su derecho, y también para facilitar la continuación del trato sucesivo (art. 20 LH).

Asimismo, de conformidad con los arts. 6 LH, 39 y 40 RH y en virtud del principio de rogación que preside el acto de inscripción de los derechos reales en el Registro de la propiedad, cabe decir que tanto el propietario temporal como el titular sucesivo estarán legitimados para inscribir el negocio jurídico de la propiedad temporal en el registro correspondiente.¹⁹

El art. 547-8 CCCat tampoco se pronuncia sobre la necesidad de que el título adquisitivo de la propiedad temporal conste en escritura pública, dejando abierta la posibilidad de que pueda constar en un mero documento privado, aunque la formalización del mismo en escritura pública es muy aconsejable para que ambos titulares puedan inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad (art. 3 LH). No obstante, la exigencia de escritura pública se producirá en función de cuál sea el título adquisitivo de la propiedad temporal. Por ejemplo, cuando la propiedad temporal se adquiera por donación deberá constar en escritura pública (art. 531-12.1 CCCat), salvo que se trate de una donación de la propiedad temporal de un bien mueble (art. 531.12.2 CCCat), y también cuando se adquiera *mortis causa*.

b. El contenido de la inscripción

En segundo lugar, los arts. 547-4 y 5 CCCat establecen los elementos que deberá reflejar la inscripción del título de adquisición de la propiedad temporal en el Registro correspondiente que, pudiéndose adquirir sobre un bien inmueble, deberán tenerse presentes las previsiones de los arts. 9.c) LH y los números 5, 6 y 7 del art. 51 RH.

En consecuencia, el contenido mínimo de la inscripción del título de adquisición de la propiedad temporal será el siguiente:

- 1) La identificación de los sujetos involucrados en el negocio jurídico de la propiedad temporal, que es una exigencia de los arts. 9 LH y 51 RH. De acuerdo con las formas de adquisición de la propiedad temporal (art. 547-4 CCCat), si el propietario originario se reserva la titularidad sucesiva porque se desprende de la titularidad temporal, se identificará al propietario temporal, puesto que el titular sucesivo ya constará inscrito si es el propietario originario. Por otro lado, si el propietario originario adquiere la propiedad temporal, deberá constar la identificación del titular sucesivo, quien adquirirá el derecho cuando finalice el plazo de duración de la propiedad temporal.

¹⁹ RDGRN 6.3.2017 (La Ley 10546/2017).

- 2) La naturaleza de título de adquisición de la propiedad temporal, que puede ser un acto *inter vivos* o *mortis causa* y oneroso o gratuito (art. 547-4.2 CCCat).
- 3) El plazo de duración cierto y determinado de la propiedad temporal, que se configura como un “elemento tipificador” o esencial de esta nueva forma de propiedad (art. 547-4.3 CCCat).²⁰
- 4) El inventario que debe reflejar los bienes que integra la propiedad temporal y que se debe acompañar en cada transmisión de este derecho (art. 547-4.4 CCCat).
- 5) La posibilidad de pagar a plazos el precio de adquisición de la propiedad temporal (art. 547-5.a) CCCat).
- 6) La posibilidad del propietario temporal de que prorrogue su derecho por un plazo que la suma total no supere el plazo máximo de noventa y nueve años (art. 547-5.b) CCCat).
- 7) Los posibles derechos de adquisición preferente a favor de ambos titulares, en el supuesto de que el propietario temporal decida enajenar su derecho o que el titular sucesivo decida enajenar el derecho de reversión del bien a favor suyo, una vez extinguida la propiedad temporal (art. 547-5.c) y d) CCCat).
- 8) Los acuerdos sobre obras necesarias y exigibles que el propietario temporal tenga que realizar para la reparación y conservación del bien, atendiendo al valor de tales obras y el plazo que falta para la extinción de la propiedad temporal (art. 547-5.d) CCCat).
- 9) Además, tendrán que formar parte de la inscripción de la propiedad temporal en el Registro público correspondiente cualquier acuerdo o pacto que tenga eficacia real (obligaciones *propter rem*).

c. La forma de practicar la inscripción

En tercer lugar, por lo que se refiere a la forma de llevar a cabo la inscripción de la propiedad temporal en el Registro público correspondiente, el art. 547-8 CCCat sólo establece que la propiedad temporal se inscribe en el Registro correspondiente, de conformidad con lo establecido en la ley y con los efectos correspondientes. Por tanto, deben tenerse presentes las previsiones de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de que la propiedad temporal recaiga sobre un bien inmueble (arts. 1.1 y 3 LH).

La Ley Hipotecaria sigue el sistema de folio real, es decir, se abre un folio independiente para cada finca registral, donde se inscriben todas adquisiciones y cancelaciones (art. 243 LH). No obstante, la idea de una finca un folio se ha visto superada, pues existen unidades inmobiliarias que pueden formar parte de diferentes fincas registrales independientes, como es el caso de los pisos constituidos en régimen de propiedad horizontal, por la situación de comunidad en la que se encuentran, y, por esta razón, se creó la técnica del doble folio. Se abre un folio para el edificio,

²⁰ BOSCH (2016, p. 353-354). BOSCH (2017, p. 45). “Objecte, règim voluntari, adquisició durada i facultats de les parts en la propietat temporal”..., *op.cit.*, MOLINA (2015, p. 88). MOLINA (2017, p. 119). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 163). No obstante, cuando no se haya fijado el plazo de duración de la propiedad temporal, estos autores proponen la aplicación analógica del art. 556-4.3 CCCat relativo a la propiedad compartida o del art. 563-2.3 CCCat en relación con los derechos de aprovechamiento parcial que establecen un plazo de duración supletorio de treinta años para conservar el negocio jurídico.

donde se hacen constar los derechos, cargas y limitaciones que recaen sobre el mismo y, a su vez, se abre un folio por los distintos pisos en régimen de propiedad horizontal. Asimismo, si el edificio formara parte de un conjunto inmobiliario se llegaría al sistema de triple folio y, si por ejemplo, alguno de los pisos fuera objeto de un derecho real de aprovechamiento por turnos se podría llegar, incluso, al sistema de cuádruple folio.

Centrándonos en la inscripción de la propiedad temporal, en el mismo folio real se inscribirá el titular propiedad temporal, toda vez que el titular sucesivo será el propietario originario si sólo transmite la propiedad temporal del bien y, por tanto, se deduce que de acuerdo con el desenvolvimiento de este negocio jurídico éste ya adquirirá el derecho una vez finalice la propiedad temporal. Por otro lado, si el propietario originario se reservara la propiedad temporal, tendrá que constar la identificación del titular sucesivo (art. 51 RH).²¹ No obstante, teniendo en cuenta que el propietario temporal puede enajenar su derecho y constituir una “subpropiedad temporal” (art. 547-6.4 CCCat), siempre que esta nueva propiedad temporal no supere el plazo de duración del derecho de propiedad temporal primario, se podría llegar a una situación de mayor confusión.²²

Por este motivo, la doctrina²³ ha propuesto alguna solución, de *lege ferenda*, consistente en incorporar en el art. 547-8 CCCat una previsión similar a la que se prevé en el art. 556-5.3 CCCat, que prevé que la adquisición del derecho del propietario material se practique en un folio independiente.

2.4. La extinción y la cancelación registral de la propiedad temporal

El art. 547-9 CCCat regula las causas de extinción de la propiedad temporal:

“1. La propiedad temporal se extingue por las causas generales de extinción de la propiedad y, además, por las siguientes causas:

a) Por el vencimiento del plazo.

b) Por deterioro del bien en un 50% o más de su valor por culpa o dolo del propietario temporal, si este, una vez requerido por el titular sucesivo, no se ha hecho cargo de las obras de reparación o reconstrucción.

2. Los derechos reales que gravan la propiedad temporal, en caso de renuncia al derecho y de abandono de la posesión del bien o de cualquier otra causa de extinción voluntaria de la propiedad temporal, subsisten hasta que venza el plazo o se produzca el hecho o causa que comporte su extinción.”

²¹ De conformidad con el art. 377 RH, la primera inscripción podría ser tanto para la inscripción de la propiedad temporal como para la titularidad sucesiva. La STC, Pleno, 6.7.2017 configura la propiedad temporal como un supuesto de división del dominio, similar a la enfiteusis.

²² VALLE (2017, p. 187-188). En un sentido contrario se pronuncia BALLESTEROS PANIZO, quien considera que no hubiera sido prudente que se abriesen folios independientes para inscribir las titularidades del propietario temporal y sucesivo, habida cuenta de la facultad del propietario temporal de transmitir subpropiedades temporales. BALLESTEROS PANIZO (2017, p. 506).

²³ SIMÓN (2015, p. 140). SIMÓN (2017, p. 186-187).

Partiendo de las causas de extinción de la propiedad temporal que contempla el art. 547-9 CCCat, se procede al análisis de sus implicaciones registrales.

a. Las causas previstas en el título de constitución

(i) El vencimiento del plazo de duración y la prórroga de la propiedad temporal

En primer lugar, la propiedad temporal se extingue por las causas previstas en el título de adquisición (arts. 532-1 y 111-6 CCCat). Explícitamente, el art. 547-9.1.a) CCCat se refiere al vencimiento del plazo de la propiedad temporal, que es la primera causa prevista en el título de adquisición que conlleva la extinción de la propiedad temporal, dado que se admite que las partes acuerden la duración del nuevo tipo de propiedad, siempre que se respeten los límites que establece el art. 547-4.3 CCCat.

En materia registral, la cancelación del derecho de propiedad temporal viene dada, con carácter general, por el art. 82 LH: *“Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.”*

En relación con el vencimiento del plazo de duración de la propiedad temporal, se plantea la duda de si el derecho del propietario temporal podría ser cancelado sin el procedimiento judicial ni la escritura pública o documento auténtico que exige el art. 82 LH, toda vez que el art. 547-9.1.a) CCCat prevé esta causa de extinción de su derecho (art. 82 LH *in fine*). La doctrina ha considerado que el vencimiento del plazo opera como una causa automática de extinción del derecho de propiedad temporal que habilitaría al Registrador de la Propiedad para cancelar de oficio este derecho o a solicitud de cualquier interesado (art. 82.5 LH *in fine* y art. 353 RH).²⁴

Asimismo, el art. 547-5.b) CCCat contempla la posibilidad de que en el título de adquisición se pacte la prórroga del derecho de propiedad temporal y, en este sentido, si se ha previsto la posibilidad de prorrogar el derecho de propiedad temporal, esto deberá reflejarse en la inscripción de la propiedad temporal en el Registro correspondiente (art. 547-8.2 CCCat).

No obstante, el problema que plantea la prórroga es si su ejercicio es facultativo por el propietario temporal y si es conocida o no por el Registro de la Propiedad. En el primer caso, si el propietario temporal decide hacer uso de la facultad de prorrogar su derecho, en los términos del título de adquisición, y la prórroga se comunica al Registro de la Propiedad, la solución de debería

²⁴ VALLE (2017, p. 193). *“Mi opinión es que si no hay posibilidad de prórroga, el plazo debe operar automáticamente, lo mismo que si se cumple el plazo máximo pactado o, en su defecto, el legal de 99 años. En consecuencia, el registrador podría cancelar de oficio o a solicitud de cualquier interesado”.*

adoptarse es la misma que la cancelación del derecho de propiedad temporal por el vencimiento del plazo de duración, es decir, que se podría practicar de oficio por el Registrador de la Propiedad o a instancia de cualquier interesado.

En caso contrario, si la prórroga no es conocida por el Registro de la Propiedad, la doctrina ha propuesto acudir a la vía del art. 210.8 LH.²⁵ Es decir, transcurridos cinco años desde el momento en que pudo ejercitarse la prórroga, el derecho de propiedad temporal se podría cancelar a instancia de cualquier interesado, sin necesidad de escritura pública o procedimiento judicial.

En todo caso, la extinción de la propiedad temporal por el vencimiento del plazo de duración facultaría al titular sucesivo para solicitar la cancelación de la inscripción de la propiedad temporal por haberse extinguido este derecho (art. 6 y 79.2 LH). En este caso, no será necesario recabar el consentimiento del titular sucesivo, habida cuenta de que la extinción se produce por el vencimiento del plazo de duración que consta en el mismo título adquisitivo de la propiedad temporal (art. 82.2 y 5 LH y arts. 174.1 y 353 RH).

(ii) El impago del precio de adquisición

El art. 547-5.a) CCCat prevé que en el título de adquisición de la propiedad temporal pueda pactarse el pago a plazos del precio de adquisición de la propiedad temporal, toda vez que no exista ninguna norma que establezca la obligación del propietario temporal de pagar el precio de adquisición al contado. Por tanto, si se pacta el pago a plazos, dicho pacto accederá al Registro correspondiente, de conformidad con el art. 547-8.2 CCCat.

Algún sector doctrinal ha defendido que el impago del precio faculta al titular sucesivo para acudir a un procedimiento judicial para resolver la propiedad temporal, de conformidad con el art. 1124 CC.²⁶

En consecuencia, la sentencia firme que declare la resolución de la propiedad temporal será suficiente para proceder a la cancelación registral de la misma (art. 82.3 y 257.1 LH y 174.3 RH),

²⁵ Art. 210.8 LH: “Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.” VALLE (2017, p. 193-194).

²⁶ CERRATO (2015, p. 12 y 15). “entendemos que la solución debemos buscarla en la genérica regulación del art. 1124 CC, que establece la facultad de resolver las obligaciones recíprocas ante el incumplimiento de uno de los obligados. Así, el perjudicado (esto es, el propietario sucesivo) podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación, es decir, el pago de lo debido; o bien su resolución”. Además, la misma autora ha alertado que la financiación de la propiedad temporal a través de un préstamo hipotecario no es atractivo para las entidades financieras, puesto que adquirirían un bien bajo la condición de propietario temporal, lo que implicaría que, una vez vencido el plazo de duración, el bien ya revertiría a su favor *ex lege*.

por lo que será necesario aportar el mandamiento judicial de cancelación y testigo de firmeza de la resolución.

Sin embargo, los problemas que puede plantear el impago del precio de adquisición de la propiedad temporal se relacionan con las consecuencias que tiene este hecho sobre los titulares de derechos inscritos que gravan la finca objeto de la propiedad temporal, como, por ejemplo, derechos reales de hipoteca, anotaciones preventivas de embargo o el derecho de uso reconocido a un cónyuge en el seno de un procedimiento de separación o de divorcio.

En estos casos, la oponibilidad de la carga que afecta al tercero adquirente dependerá de si está inscrita en el Registro de la propiedad o no²⁷; si su inscripción en el mismo es anterior o posterior a la inscripción del derecho del ejecutante²⁸ y si el tercero adquirente ha actuado de buena fe.²⁹ Todo ello de conformidad con el principio de la fe pública registral del art. 34 LH y del principio *prior tempore potior iure*.

(iii) Los derechos de adquisición preferentes de ambos titulares en el supuesto de transmisión onerosa de sus respectivos derechos

Otro de los aspectos que pueden regularse en el título de adquisición de la propiedad temporal son derechos de adquisición preferente a favor del propietario temporal en el supuesto de que el titular sucesivo transmita a título oneroso su derecho, o a favor del titular sucesivo en el supuesto de que el propietario temporal transmita a título oneroso su derecho de dominio limitado temporalmente. En el supuesto de pactarse estos derechos, esto se reflejará en la inscripción de la propiedad temporal en el Registro correspondiente (art. 547-8.2 CCCat).

El ejercicio de los derechos de adquisición preferente por el propietario temporal y el titular sucesivo deberían dar lugar a la reunión de las titularidades temporal y sucesiva a favor de una sola persona. Sin embargo, la reunión de titularidades en una sola persona no se contempla como una causa de extinción de la propiedad temporal en el art. 547-9 CCCat, sino que sólo se contempla como una causa de extinción de la comunidad ordinaria indivisa y de la propiedad compartida (arts. 552-9.b) y 556-11.a) CCCat).

En consecuencia, el art. 547-9 CCCat no prevé una solución específica en el supuesto de que el propietario temporal o el titular sucesivo ejerzan el derecho de adquisición preferente, en relación

²⁷ STS, 1ª, 22.4.2004 (La Ley 1161/2004, MP: Pedro González Poveda).

²⁸ STS, 1ª, 6.3.2015 (La Ley 21171/2015, MP: Eduardo Baena Ruiz). SAP Islas Baleares, Civil Sec. 8ª, 20.6.2006 (La Ley 103468/2006, MP: Miguel Álvaro Artola Fernández). SAP Valladolid, Civil Sec. 3ª, 27.11. 2008 (La Ley 285741/2008, MP: Miguel Ángel Sendino Arenas). SAP Islas Baleares, Civil Sec. 3ª, 14.7.2015 (La Ley 101426/2015, MP: María Rosa Rigo Rosselló). SAP Islas Baleares, Civil Sec. 3ª, 20.5.1999 (La Ley 81876/1999, MP: Carlos Gómez Martínez).

²⁹ STS, 1ª, 4.12.2000 (La Ley 3127/2001, MP: Antonio Romero Lorenzo).

con la extinción de la propiedad temporal. Por tanto, la doctrina³⁰ ha tratado de explicar las consecuencias del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a través del fenómeno de la consolidación del dominio o de los derechos reales en cosa propia, sin que ninguna de estas posibilidades ofrezca una solución convincente para la propiedad temporal, toda vez que el fenómeno de la consolidación del dominio se ha explicado³¹ en base a la extinción de los derechos reales en cosa ajena y los derechos reales en cosa propia se han regulado en supuestos muy concretos, cuando existe alguna necesidad económica que lo justifique (arts. 566-3.3 y 561-16.1.c) CCCat). Además, con base en el art. 547-4 CCCat tampoco parece que se pueda sostener la adquisición separada de la propiedad temporal o la propiedad sucesiva cuando se ejerciten los derechos de adquisición preferente.

A falta de una previsión legal explícita sobre la extinción de la propiedad temporal sobre la reunión en una sola persona de las titularidades temporal y sucesiva, la doctrina ha sostenido que si se ejercitan los derechos de adquisición preferente se producirá la extinción de la propiedad temporal por la reunión de titularidades por efecto de la ley.³²

Por tanto, la adquisición de la propiedad temporal o de la titularidad sucesiva por el ejercicio de los derechos de adquisición preferente en una escritura pública donde se adquiera la titularidad que no se ostenta será suficiente para proceder a la cancelación del asiento de la propiedad temporal por la vía del art. 82.1 LH.

b. El deterioro del bien en un 50% o más de su valor

La segunda causa de extinción de la propiedad temporal que prevé el art. 547-9 CCCat es el deterioro del bien objeto de esta propiedad en un 50% o más de su valor. No obstante, la extinción de la propiedad temporal en este supuesto exige la concurrencia de unos requisitos: 1) que se produzca un deterioro del bien en un 50% o más de su valor, lo que requerirá un peritaje para su valoración y declarar el incumplimiento de la obligación de conservación del propietario temporal; 2) que el deterioro del bien se haya producido por culpa o dolo del propietario temporal, lo que excluye la devaluación del bien por caso fortuito o fuerza mayor o por culpa de un tercero; 3) que el titular sucesivo haya requerido al propietario temporal para que se haga cargo de las obras de reconstrucción o reparación del bien; y, por último 4) que el titular sucesivo acredite fehacientemente que el propietario temporal no ha llevado a cabo las obras de reparación del bien, lo que podría tener lugar en un procedimiento judicial, si no se cumpliera la sentencia que obligare

³⁰ SIMÓN (2015, p. 153-157). SIMÓN (2017, p. 202-207). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 167-168). BOSCH (2016, p. 357-358).

³¹ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 111).

³² SIMÓN (2015, p. 157). SIMÓN (2017, p. 207). *“el hecho de no admitir la PT en cosa propia [...] tiene como consecuencia que tenga lugar una “reunión de titularidades” del propietario temporal y del titular sucesivo por efecto de la ley, es decir, no por el hecho de que la PT se extinga y se apliquen los efectos del art. 547-10.1 CCC, sino porque es la consecuencia necesaria de la no admisión de la PT en cosa propia en el sistema de propiedad catalán.”*

al propietario temporal a reparar el bien (art. 1124 CC) o extrajudicialmente, por medio de acta notarial.³³

En consecuencia, si se cumplen estos requisitos, la extinción de la propiedad temporal se producirá por mandamiento judicial, en virtud de sentencia que determine el incumplimiento de los deberes de conservación del propietario temporal, aportando testigo de la misma (art. 82.3 y 257.1 LH y 174.3 RH), o por medio de la certificación que expida el Registrador de la Propiedad en el marco del art. 103 bis LH.³⁴

c. La renuncia del propietario y del titular sucesivo

En tercer lugar, el art. 547-9.2 CCCat establece que la propiedad temporal se extingue por la renuncia del propietario temporal, aunque para la protección de terceros se establece que la renuncia no les perjudicará, toda vez que los derechos reales que graven la propiedad temporal subsisten hasta que venza el plazo o hasta que se produzca el hecho o causa que conduzca a su extinción.

La renuncia al derecho de propiedad temporal podría ser tácita o expresa. La primera se manifestaría a través de hechos concluyentes del titular temporal, como podría ser el abandono del bien, mientras que la segunda consistiría en una declaración de voluntad unilateral y expresa del propietario temporal que, si recayese sobre un bien inmueble, puede requerir excepcionalmente el otorgamiento de escritura pública, teniendo en cuenta que se trata de un derecho de naturaleza dominical.³⁵

La renuncia del propietario temporal comportaría que, temporalmente, el bien quedaría sin propietario, lo que implicaría que, tratándose de un bien inmueble, éste pertenecería a la Administración Pública por ministerio de la ley, de conformidad con lo previsto en el art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.³⁶

No obstante, un sector doctrinal ha propuesto que, en lugar de que el bien inmueble sea adquirido por la Administración, éste sea adquirido por el titular sucesivo, en virtud del derecho de reversión

³³ SIMÓN (2015, p. 149). SIMÓN (2017, p. 197). VALLE (2017, p. 194-195). También podría acudir al procedimiento de conciliación que se prevé en el art. 103 bis LH: *“Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.”*

³⁴ VALLE (2017, p. 195). *“En todo caso, parece que esta certificación, podría considerarse documento inscribible de conformidad con el artículo 3 LH. No sería obstáculo el hecho de que el registrador que certifica sea el mismo que inscribe, pues el hecho determinante de la cancelación es la avenencia de los interesados.”*

³⁵ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 110).

³⁶ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE nº 264, de 4 de noviembre de 2003).

de la propiedad temporal a su favor una vez venza el plazo de duración de la propiedad temporal y del principio de elasticidad del derecho de propiedad.³⁷

Sin embargo, el tránsito del bien al titular sucesivo, como consecuencia de la renuncia del titular temporal, también podría explicarse con base en el art. 547-10.1 CCCat, puesto que, por la renuncia de su titular, el derecho de propiedad temporal se extingue. Lo mismo podría decirse si la propiedad temporal se adquiere sobre un bien mueble.

Desde el punto de vista registral, la cancelación del asiento del derecho de propiedad temporal por la renuncia del propietario temporal sería más complicada si ésta se produce tácitamente, puesto que la declaración de voluntad del propietario temporal no se manifestaría explícitamente. Sin embargo, la renuncia expresa, materializada en escritura pública, sería suficiente para acceder al Registro de la Propiedad (art. 3 LH) y, de esta forma, apta para cancelar el derecho del propietario temporal por la vía del art. 82.1 LH.³⁸

Por otro lado, a diferencia de lo que se preveía en el art. 547-9.3 del Proyecto de Ley de 23 de junio de 2014, el actual art. 547-9 CCCat no regula los efectos de la renuncia del titular sucesivo sobre su derecho de reversión una vez extinguido el derecho de propiedad temporal, lo que plantea la duda sobre los efectos de su renuncia sobre el propietario temporal.

En ausencia de una previsión legal explícita sobre esta cuestión, podría entenderse que el propietario temporal se convertiría en el propietario absoluto del bien³⁹ o, en caso contrario, el propietario temporal mantendría su titularidad.⁴⁰

³⁷ SERRANO (2015, p. 105-106). *“aunque el propietario futuro no quisiese adquirir el bien inmueble devendría vacante pero no quedaría consolidado en el propietario actual (a diferencia, por ejemplo, del supuesto del propietario fiduciario si no llegase a existir el fideicomisario); por otra parte, el propietario actual tiene un derecho de goce ad tempus, y sin poderle atribuir la nota de imprescriptibilidad propia del dominio absoluto, y, finalmente, la nota de elasticidad únicamente se da a favor del propietario futuro.”* SIMÓN (2015, p. 150). SIMÓN (2017, p. 198). *“A nuestro entender, esta problemática se podría solucionar interpretando que el art. 17 de la Ley 33/2003 se aplica a la propiedad absoluta, mientras que en la PT serían aplicables por analogía los mismos efectos que la renuncia provoca en otros derechos reales limitados. En este sentido, el derecho de propiedad (art. 541-1 CCC) tiene como característica esencial la elasticidad [...], lo que conlleva que si está gravado con un derecho real limitado, el propietario recupera el dominio absoluto sin cargas una vez se extingue este derecho”.* MARTÍN (2017, p. 15-16).

³⁸ Por lo que se refiere a la renuncia del derecho de propiedad temporal sobre un piso integrado en un edificio en régimen de propiedad horizontal, VALLE (2017, p. 193).

³⁹ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 167). *“Así, en caso de renuncia del titular sucesivo [...], la propiedad temporal queda libre del gravamen que pesaba sobre ella y se convierte en una propiedad plena o libre.”* BOSCH (2016, p. 357).

⁴⁰ A favor de la consolidación de la titularidad del propietario temporal se han posicionado estos autores: SERRANO (2015, p. 105-106). SIMÓN (2015, p. 151-152). SIMÓN (2017, p. 200). *“A nuestro entender, este razonamiento es coherente con la naturaleza jurídica de la PT pues el propietario temporal tiene todas las facultades dominicales, pero no goza de dos características esenciales del dominio absoluto (art. 541-1 CCC): la perpetuidad y la elasticidad [...], lo que impediría al propietario temporal convertirse en el dueño absoluto del bien sin un apoyo legal expreso.”* MARTÍN (2017, p. 15).

Según la corriente doctrinal mayoritaria,⁴¹ favorable a la conservación de la titularidad temporal, si el titular sucesivo renuncia a su derecho de reversión, llegado el plazo de finalización de la propiedad temporal el bien sería adquirido por la Administración por ministerio de la ley (art. 17 Ley 33/2003, de 3 de noviembre) si se tratara de un bien inmueble y sería susceptible de ocupación si el bien de la propiedad temporal fuese un bien mueble.

En materia registral, para la cancelación del asiento del derecho de reversión sería oportuno que la renuncia a su derecho se materializara en escritura pública para poder acceder al Registro de la Propiedad (art. 3 LH) y la cancelación del mismo se produciría, también, por la vía del art. 82.1 LH. De conformidad con la doctrina que se ha pronunciado sobre la renuncia del titular sucesivo, la renuncia del mismo no extinguirá la anotación de la titularidad sucesiva en el Registro de la Propiedad, por lo que el Estado se subrogará en su posición *ex lege*.

2.5. La hipoteca de la propiedad temporal y de la titularidad sucesiva

Los arts. 547-6.2 y 547-7.1 CCCat contemplan, explícitamente, la facultad de los propietarios temporal y sucesivo de hipotecar sus derechos. En relación con la hipoteca del derecho de propiedad temporal deben de tenerse en cuenta una serie de particularidades, vinculadas sobre todo con la limitación temporal del derecho de propiedad temporal y con las especialidades del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Por su parte, la hipoteca de la titularidad sucesiva presenta otro tipo de problemas, relacionados con la reversión del dominio a favor del titular sucesivo, que constituye el principal efecto de la extinción de la propiedad temporal y con la determinación de la responsabilidad hipotecaria del titular sucesivo.

a. La hipoteca de la propiedad temporal

El art. 106 LH no contempla, con carácter general, la posibilidad de hipotecar un derecho sometido a un término final o resolutorio, como podría ser la propiedad temporal. Por esta razón, puede compararse la hipoteca de la propiedad temporal con otras hipotecas especiales por razón de su objeto, como la hipoteca de usufructo, la hipoteca sobre bienes vendidos a carta de gracia o pacto de retro, con el fin de establecer paralelismos entre aquéllas y la hipoteca de la nueva propiedad temporal.

En primer lugar, la hipoteca de usufructo se encuentra expresamente prevista en el art. 107.1 LH. La doctrina ha afirmado que, en este caso, la hipoteca no recae sobre la cosa usufructuada, sino que recae sobre el derecho de usufructo, es decir, la cualidad de percibir los frutos de un bien ajeno. La hipoteca sobre el usufructo se extingue por la extinción del usufructo por causas ajenas a la voluntad del usufructuario. Asimismo, en caso de ejecución hipotecaria de la hipoteca de

⁴¹ Véase por todos, SERRANO (2015, p. 105-106).

usufructo, la ejecución de la hipoteca comportará que el adjudicatario adquiera el bien en calidad de usufructuario.⁴²

La hipoteca del derecho de usufructo presenta algunas similitudes con la hipoteca de la propiedad temporal, pero el principal obstáculo se encuentra en la diferente naturaleza jurídica de ambas instituciones, pues el usufructo es un derecho real de disfrute de cosa ajena y la doctrina mayoritaria ha configurado la propiedad temporal como un caso de dominio *ad tempus*. No obstante, si partimos del modelo de la hipoteca de usufructo, en la hipoteca de la propiedad temporal no existe la incertidumbre sobre cuándo se va a extinguir el derecho de su titular, habida cuenta que, desde el principio, el propietario temporal y el titular sucesivo saben cuándo se va a extinguir el dominio temporal, lo que también ocurre con un usufructo temporal, pero no con un usufructo vitalicio.

En segundo lugar, el art. 107.7 LH contempla la hipoteca sobre bienes vendidos con pacto de retro o carta de gracia, lo que supone que el vendedor tiene la facultad de recuperar el dominio dentro de un plazo de tiempo determinado.

Este podría ser el caso de la propiedad temporal si el propietario originario decidiera vender la propiedad temporal y reservarse la titularidad sucesiva, hecho que le permitiría recuperar el dominio una vez llegado el vencimiento del plazo de duración de la propiedad temporal. No obstante, las principales diferencias entre ambas instituciones son que, en la propiedad temporal, la reversión del dominio a favor del titular sucesivo se produce por el efecto del vencimiento del plazo (arts. 547-10.1 CCCat), es decir, el cumplimiento del plazo opera como un término resolutorio del derecho del titular temporal, mientras que la reversión del dominio a favor del vendedor en la compraventa con pacto de retro o a carta de gracia se produce por la declaración unilateral del vendedor dentro del plazo previsto para ello, lo que se configura como un derecho del vendedor y no como un término resolutorio.⁴³

Además, el art. 107.7 LH prevé que en el momento en que el vendedor ejerza el derecho de redención y, consecuencia de ello, recupere el pleno dominio, el comprador tendrá que dar cuenta de ello al acreedor hipotecario para saldar la hipoteca con el precio obtenido. Sin embargo, esto no se produciría en la propiedad temporal, toda vez que la doctrina ha defendido que la recuperación del dominio por el titular sucesivo se produciría de forma gratuita, porque el titular sucesivo ya habrá percibido un precio por la enajenación de la propiedad temporal.⁴⁴

⁴² CERDEIRA (2016, p. 1041-1042). ROCA SASTRE (2009, p. 365). *“Afirmada la hipotecabilidad del derecho de usufructo en las condiciones expuestas, de ello resulta una restricción evidente de la hipoteca constituida, que es la que se deriva del carácter esencialmente temporal del usufructo. [...] Por consiguiente, la hipoteca está, pues, supeditada a la contingencia de la duración del usufructo”*.

⁴³ Véase por todos, DÍEZ PICAZO (2010, p. 163-164).

⁴⁴ SIMÓN (2015, p. 160). SIMÓN (2017, p. 182).

En caso de ejecución hipotecaria del bien vendido con pacto de retroventa, el adjudicatario no adquiriría el bien libre gravámenes, sino que éste aun estaría gravado con el pacto de retro y su dominio sería igualmente claudicante como el del comprador ejecutado.⁴⁵

Por lo que se refiere a la regulación de hipotecas especiales por razón de su objeto reguladas en el Código civil de Cataluña (título de la subsección que incluye los arts. 569-30 a 569-42 CCCat), el art. 569-33.4 CCCat regula la hipoteca de la finca vendida a carta de gracia, toda vez que el comprador a carta de gracia es un auténtico propietario de la finca y, de conformidad con el art. 569-33.4 CCCat, la puede transmitir y gravar. En esta forma especial de hipoteca, en el caso de que el vendedor ejercite el derecho de redimir, deberá comunicarlo al acreedor hipotecario, pues, aunque ello implica la recuperación de la finca vendida de la hipoteca, el precio pagado para la redención queda afectado al pago del crédito hipotecario.

Sin embargo, la analogía entre la hipoteca de la propiedad temporal y la hipoteca de la finca vendida a carta de gracia no es completa, pues sí que en ambos casos el vendedor a carta de gracia (cuando ejercite el derecho de redención) y el titular sucesivo (cuando la propiedad temporal finaliza por el vencimiento del plazo de duración pactado) reciben el bien libre de cargas, en la propiedad temporal la reversión del dominio a favor del titular sucesivo se produce gratuitamente, mientras que en la compraventa a carta de gracia el precio pagado para la redención queda afectado al pago del crédito hipotecario.

(i) Especialidades sobre el plazo de amortización de la hipoteca de la propiedad temporal

Como se ha dicho anteriormente, el art. 547-6.2 CCCat admite que el propietario temporal puede hipotecar su derecho, con el límite de la duración de su derecho y con el deber de comunicar el acto de enajenación al titular sucesivo una vez celebrado. No obstante, parece desprenderse que el acto de notificación no es un requisito de validez del negocio jurídico proyectado.⁴⁶

En el supuesto de que el propietario temporal necesite recabar financiación de un tercero a través de un préstamo hipotecario para la adquisición de la propiedad sobre un inmueble, el plazo de amortización de dicho préstamo podría ser, con carácter general, el plazo de duración que se haya pactado para la propiedad temporal, toda vez que el art. 547-7.2 CCCat establece que los actos y contratos no consentidos por el titular sucesivo que excedan de la duración de la propiedad temporal no le perjudican.⁴⁷

En este supuesto, el término final de la propiedad temporal operaría como un término resolutorio del derecho del propietario temporal y del acreedor hipotecario, por lo que la hipoteca surtiría

⁴⁵ CERDEIRA (2016, p. 1045-1046).

⁴⁶ MOLINA (2015, p. 158). MOLINA (2017, p. 139-140).

⁴⁷ CERRATO (2015, p. 14). *“Ello dará lugar a una obligación del propietario temporal con la entidad de crédito –de la que quedaría totalmente fuera el propietario original–, cuya garantía de pago estará limitada al tiempo de duración de la propiedad temporal, transcurrido el cual, la misma deberá ser devuelta al titular sucesivo libre de la hipoteca (así como de cualquier otra carga) que sobre la misma hubiera constituido sobre el inmueble.”*

efecto en cuanto a tercero, hasta que se haga constar en el Registro la extinción de la propiedad temporal (art. 142.2 LH).⁴⁸

Aun así, sería posible que, aunque sea un caso muy improbable, contando con el consentimiento del titular sucesivo, el plazo de amortización del préstamo hipotecario excediera del plazo de duración de la propiedad temporal pero, en este caso, aunque el bien ya hubiera revertido a favor del titular sucesivo por el efecto del plazo, si se produce el impago de la hipoteca después de finalizar de la propiedad temporal éste deberá soportar la ejecución del bien hipotecado, pues se trataría de un hipotecante no deudor. Es decir, el titular sucesivo adquiriría la propiedad absoluta del bien de forma automática por el efecto legal del vencimiento del plazo, con la que la garantía hipotecaria recaería sobre un bien de su propiedad si el plazo de cumplimiento de la obligación de pago se extiende más que el plazo de duración de la propiedad temporal.

(ii) Especialidades en sede de ejecución hipotecaria

Como consecuencia del impago del préstamo hipotecario contratado por el propietario temporal para financiar la adquisición temporal del dominio, el acreedor podrá iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria (arts. 681 a 698 LEC). Ante todo, cabe decir que el adjudicatario del bien en subasta lo hará en la condición de propietario temporal, lo que implica que su adquisición estará limitada temporalmente y, por tanto, podrá gozar del bien durante el plazo de tiempo que falte para la finalización de la propiedad temporal.

Una vez ejecutado el bien hipotecado para la adquisición de la propiedad temporal, el Letrado de la Administración de Justicia librará mandamiento al Registro de la Propiedad para que cancele la hipoteca y el adjudicatario adquirirá el bien en concepto de propietario temporal, es decir, tendrá la propiedad del bien por el tiempo que falte hasta que éste tenga que hacer tránsito al titular sucesivo.

b. La hipoteca de titularidad sucesiva

El art. 547-7.1 CCCat reconoce el derecho del titular sucesivo de gravar su derecho. En este caso, no se establece ninguna previsión sobre la duración de los gravámenes, toda vez que el titular sucesivo adquirirá el bien libre de cargas una vez extinguida la propiedad temporal (art. 547-7.2 CCCat).

⁴⁸ RDGRN 22.6.2005 (La Ley 140801/2005): *“Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. arts. 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Lógicamente la accesoriedad del derecho real de la hipoteca respecto del crédito garantizado (arts. 1875 del Código Civil y 134 de la Ley Hipotecaria), exigirá que en estas hipótesis de constitución de la hipoteca por un plazo determinado el vencimiento de ésta debe ser posterior al de la obligación asegurada, y lo usual, aunque no inexcusable, es que esta exigencia se traduzca en que el día inicial del plazo de la hipoteca sea el del vencimiento de la obligación garantizada.”*

La doctrina ha sostenido que la situación del titular sucesivo sería similar a la del nudo propietario en sede del derecho de usufructo.⁴⁹ En la hipoteca de la nuda propiedad, hipótesis contemplada en el art. 107.2 LH, la hipoteca recae sobre el derecho del propietario que ha sido despojado de la mayoría de las facultades dominicales, puesto que se han transferido al usufructuario. Este hecho, unido a la incertidumbre sobre la extinción del usufructo, ha conducido a un sector doctrinal a afirmar que la hipoteca de la nuda propiedad sea un derecho poco apto para el crédito.⁵⁰ Sin embargo, debe tenerse en cuenta que cuando se extinga el usufructo, la hipoteca se extenderá sobre la cosa que había sido gravada con el usufructo, lo que supone que el propietario recuperará las facultades dominicales que habían sido concedidas al usufructuario. Además, habrá desaparecido la incertidumbre sobre la extinción del derecho real y, por tanto, se tratará de un hipoteca típica sobre finca del art. 106 LH.⁵¹

En la propiedad temporal la incertidumbre sobre la extinción del usufructo es menor o inexistente, porque el titular sucesivo sabe cuándo va a adquirir o recuperar la propiedad absoluta del bien desde el momento de la transmisión de la titularidad temporal y, por tanto, ello podría facilitar el gravamen de la titularidad sucesiva para conseguir financiación de un tercero. Es decir, la titularidad sucesiva irá ganando valor en el mercado a medida que se acerque la extinción de la propiedad temporal por la finalización del plazo de duración.

En consecuencia, teniendo en cuenta el valor en alza de la titularidad sucesiva con el paso del tiempo, las entidades de crédito podrían explorar el gravamen de este derecho a través de formas más flexibles. Por ello, se admite la hipoteca de la titularidad sucesiva atendiendo al valor de este derecho en el momento de la constitución del gravamen y el incremento del valor que experimentaría el derecho como consecuencia de la extinción de la propiedad temporal.

Antes pero, el problema se encuentra en la forma para valorar la titularidad sucesiva y, por ello, se propone aplicar el mismo sistema de cálculo de las nudas propiedades.⁵²

⁴⁹ MOLINA (2015, p. 168). MOLINA (2017, p. 126).

⁵⁰ ROCA SASTRE (2009, p. 370).

⁵¹ ROCA SASTRE (2009, p. 369). CERDEIRA (2016, p. 1042).

⁵² FUERTES (2003, p. 252). PERA (2005, p. 310).

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE nº 303, de 19.12.1987). *“El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.*

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando a medida que aumenta la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.”

Por ejemplo, si el propietario originario transmite la propiedad temporal de una vivienda valorada en 150.000.- euros por un periodo de 30 años, la valoración de la titularidad sucesiva de asimilaría a la del nudo propietario:

Propiedad temporal: $2\% \times 30 \text{ años} = 60\%$ 60% de 150.000.- euros = 90.000.- euros.

Titular sucesivo: 150.000.- euros - 90.000.- euros = 60.000.- euros.

La determinación del valor de la titularidad sucesiva podría hacerse de acuerdo con las reglas de los derechos reales limitados, concretamente del usufructo temporal y la nuda propiedad. No obstante, la doctrina ha sostenido que la propiedad temporal no es un derecho real *in re aliena* limitativo del dominio y, por tanto, para la adecuada financiación de la propiedad temporal o de la titularidad sucesiva deberían explorarse otras vías de acuerdo con las peculiaridades de esta tenencia.

La ejecución hipotecaria de la nuda propiedad comportaría que el adjudicatario adquiriese el bien en concepto de nudo propietario, lo que conllevaría que su derecho estaría gravado con el usufructo que grava su propiedad si éste estuviera inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad (art. 32 LH).

También podría equipararse la hipoteca de la titularidad sucesiva con la hipoteca del derecho de retracto convencional del art. 107.8 LH. Los estatutos jurídicos del titular sucesivo y del vendedor en la compraventa con pacto de retro son similares, pues sus derechos se pueden gravar e hipotecar (art. 547-7.1 CCCat y 107.8 LH) y son transmisibles *inter vivos* o *mortis causa*.

Además, el ejercicio del retracto convencional implica que la hipoteca se extienda sobre los bienes retraídos por el vendedor-deudor y el acreedor hipotecario podrá dirigirse directamente contra los bienes retraídos.⁵³ Lo mismo sucedería cuando, llegado el vencimiento de la propiedad temporal, los bienes fuesen adquiridos por el titular sucesivo de forma automática, pues la hipoteca de la titularidad sucesiva se extendería al bien objeto de la propiedad temporal.

La equiparación entre la hipoteca de la titularidad sucesiva y la del derecho de retracto convencional plantea algunas dificultades, sobre todo en sede de ejecución hipotecaria. En la hipoteca del derecho de retracto el adjudicatario se colocaría en la posición del vendedor-deudor, y ello le facultaría para ejercer el derecho de retracto dentro del plazo estipulado y adquirir la propiedad libre de gravámenes. Sin embargo, ante el impago de la hipoteca que grava la titularidad sucesiva, el adjudicatario de este derecho lo haría en este concepto, no pudiendo anticipar la finalización o resolución del derecho del propietario temporal porque el plazo es un elemento institucional de la propiedad temporal y la recuperación del dominio por el titular sucesivo no se realiza a través de una declaración de voluntad como el ejercicio del derecho de retracto convencional.

⁵³ CERDEIRA (2016, p. 1042).

Por su parte, los tres primeros apartados del art. 569-33 CCCat regulan la hipoteca del derecho de redimir la finca vendida a carta de gracia. El art. 569-33.1 CCCat dice expresamente que el derecho de redención o de recuperación del bien vendido a carta de gracia se puede hipotecar si la duración de la hipoteca no es superior al plazo fijado para ejercitarlo. El art. 569-33.2 CCCat se inspira en el art. 107.8 LH y ante el impago del préstamo hipotecario garantizado con la hipoteca del derecho de redimir la finca vendida a carta de gracia reconoce dos posibilidades al acreedor hipotecario: 1) ejecutar directamente el derecho de redimir, es decir, vender o subastar directamente tal derecho o; 2) ejecutarlo previamente y realizar a continuación la finca hipotecada. Por último, el art. 569-33.3 CCCat, también inspirado en el art. 107.8 LH, se refiere al caso en que el vendedor a carta de gracia ejercite el derecho de redimir con anterioridad de que el crédito garantizado con la hipoteca sea exigible. En este caso, la hipoteca no se extingue, sino que pasa a recaer sobre la finca que el vendedor ha retraído.

2.6. El embargo de la propiedad temporal y de la titularidad sucesiva

El embargo de la propiedad temporal puede conllevar mayores problemas que el de la titularidad sucesiva, pues la fijación de un plazo de duración de la primera es un aspecto que debe tenerse muy en cuenta a la hora de analizar las peculiaridades de la traba de embargo de la propiedad temporal. Además, no debe perderse de vista que el art. 547-7.2 CCCat establece que los actos no consentidos por el titular sucesivos que excedan la duración de la propiedad temporal no le perjudican.

De acuerdo con las formas de adquisición de la propiedad temporal del art. 547-4 CCCat, podría darse el caso que el propietario originario decidiera enajenar la propiedad temporal y reservarse la titularidad sucesiva. En este supuesto, sería perfectamente posible que el derecho de propiedad temporal fuese embargado por los acreedores del titular temporal. De conformidad con el art. 547-7.2 CCCat, la traba de embargo no podría superar el plazo de duración de la propiedad temporal, lo que supone una genuina aplicación del principio *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse sibi habet*, en virtud del cual nadie puede transmitir a otro más derecho que el que él mismo posee.⁵⁴

Por tanto, el plazo de duración de la propiedad temporal operaría como un término resolutorio *ope legis*, en virtud del cual las cargas que gravaran el derecho de propiedad temporal se

⁵⁴ RDGRN 11.7.1988 (La Ley 1380/1988). La Dirección General de Registros y del Notariado consideró que las cargas que afectan al usufructuario se transmiten al nudo propietario una vez extinguido el derecho del primero en virtud del principio mencionado. *“La adquisición de un bien en virtud de enajenación judicial provocada por una ejecución forzosa es un supuesto de adquisición derivativa, porque el derecho del adquirente se funda en el derecho del anterior titular el deudor ejecutado y, por tanto, como en toda adquisición derivativa, el contenido del derecho del adquirente (en este caso, el del rematante) depende de que tuviera el derecho del antecesor, ya que “nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse sibi habet”. [...] De acuerdo con los anteriores criterios, ésta específicamente establecido que en aquellos casos en que se ejercite cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles y el usufructo sobre un bien inmueble es, a su vez, un bien inmueble (confróntese art. 334, 10, del Código Civil)- deja a salvo las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferente (confróntese art. 133, II, de la Ley Hipotecaria en relación con los arts. 131, reglas 8ª, 13ª y 17ª de la Ley Hipotecaria y 175, 2º del Reglamento Hipotecario).”*

extinguirían una vez llegado el final del plazo de duración.⁵⁵ Ello es conforme con lo previsto en los arts. 547-4.2 CCCat y 23 y 37 LH, en virtud de los cuales si el negocio jurídico adquisitivo de la propiedad temporal se inscribe en el registro correspondiente, la finalización del plazo de duración será oponible frente terceros.⁵⁶

En este sentido, la anotación preventiva de embargo podría prorrogarse sucesivamente hasta llegar al final del plazo de duración de la propiedad temporal (art. 86 LH), siempre que la prórroga se haya instada antes de que caduque el asiento.

La cancelación de la anotación preventiva de embargo podría producirse automáticamente por la vía del art. 353 RH, en el momento que el titular sucesivo solicite la expedición de una certificación de cargas de la finca.

Por su parte, no plantea especiales dificultades el embargo de la titularidad sucesiva, puesto que la traba no evitaría que el titular sucesivo pudiera disponer de su derecho (art. 71 LH) y el derecho del acreedor se podría prorrogar por la vía del art. 86 LH sin ningún tipo de limitación temporal. Asimismo, la extinción de la propiedad temporal como consecuencia del vencimiento del plazo de duración implicará que la traba de embargo no sólo afecte al derecho de la titularidad sucesiva, sino que se extenderá al bien dado en usufructo (arts. 79.2 y 82.2 LH).⁵⁷

⁵⁵ A la misma conclusión podría llegarse aplicando analógicamente la doctrina de la DGRN sobre las anotaciones preventivas de embargo y las condiciones resolutorias. *Vid.* RDGRN 22.1.2001 (La Ley 1378/2001): “Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 23 Sep. 1996), la condición como elemento accidental del negocio, fruto de la voluntad de las partes, despliega sus efectos de forma automática, de suerte que, en el caso de la condición resolutoria de una compraventa, dichos efectos se traducen, en caso de cumplimiento, en la reinscripción de la finca a favor del vendedor. Si a ello se añade que la ineficacia del contrato tiene efecto retroactivo, el cumplimiento de la condición tiene como consecuencia la extinción de los derechos que recaen sobre el dominio del comprador, sin necesidad del consentimiento de los titulares de tales derechos.”

⁵⁶ No sucedería lo mismo en el supuesto de que el propietario temporal y el titular sucesivo acordaran la finalización de la propiedad temporal anticipadamente y el negocio jurídico adquisitivo de la misma se hubiera inscrito en el registro correspondiente, pues aplicando analógicamente la doctrina de la DGRN sobre las condiciones resolutorias no se extinguiría automáticamente el embargo. En este sentido, *vid.* RDGRN 5.4.1990 (La Ley 1324/1990) y RDGRN 21.2.2012 (La Ley 20532/2012): “Ciertamente, cuando la titularidad embargada se halla sujeta a posible resolución que consta explícitamente en el Registro, el efectivo desenvolvimiento de ésta comportará la extinción del embargo y consiguiente cancelación de la anotación respectiva. Ahora bien, la eficacia relativa de los contratos (art. 1257 del Código Civil), la inadmisibilidad de la disposición de los derechos ajenos en este caso el del acreedor que obtuvo el embargo o de la renuncia en perjuicio de terceros (*vid.* artículos 6.2º y 1937 del Código Civil; 107.1º de la Ley Hipotecaria y 175.1º del Reglamento Hipotecario), la eficacia real del embargo (*vid.* Resolución de este Centro de 6 de septiembre de 1988) y la fuerza protectora de los asientos del Registro (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria) determinan que sólo la resolución del derecho embargado que se produzca en los términos registralmente constatados gozará de ese efecto extintivo, mas no así la que tiene lugar anticipadamente por mutuo disenso en virtud de la renuncia voluntaria por el titular del dominio resoluble cuando todavía no ha vencido el plazo concedido para la conclusión y entrega de la edificación prometida, pues tal renuncia sólo podrá operar registralmente dejando a salvo el derecho de la persona a cuyo favor se practicó la anotación de embargo (artículo 71 de la Ley Hipotecaria), la cual debe quedar subsistente hasta tanto se agote su propia eficacia, o concurran las vicisitudes resolutorias a las que se hallaba supeditado el derecho embargado.”

⁵⁷ *Vid.* RDGRN de 21.9.2011 (La Ley 190859/2011). “En el presente recurso, estando inscrito a favor del deudor la nuda propiedad de una finca, la Administración acreedora pretende la previa consolidación del pleno dominio por fallecimiento de la

3. El tratamiento registral de la propiedad compartida

La segunda tenencia incorporada por la LPTPC en el libro quinto de los derechos reales del Código civil de Cataluña fue la propiedad compartida, cuya naturaleza jurídica no fue discutida como la propiedad temporal, toda vez que el preámbulo LPTPC dice claramente que se trata de una comunidad especial de bienes donde se altera el régimen del uso y disfrute de la cosa común para asignar el ejercicio de estas facultades en exclusiva a favor del propietario material, en lugar de permitir que los comuneros que formen parte de esta comunidad de bienes puedan usar y disfrutar el bien según su respectiva cuota de dominio (art. 552-6 CCCat).

Además, el otro elemento esencial de la propiedad compartida es el reconocimiento de un derecho de adquisición gradual a favor de uno de los comuneros que le permitirá ir adquiriendo, progresivamente, más cuotas de dominio del otro cotitular, con el fin de que llegue a convertirse en el propietario pleno y exclusivo del bien sin sobreendeudarse.⁵⁸

3.1. La naturaleza jurídica de la propiedad compartida

El preámbulo LPTPC establece lo siguiente: *“La propiedad compartida, que es una comunidad con distribución del poder y de la posesión entre los comuneros, se acomoda a la regla, propia de la comunidad ordinaria indivisa, según la cual los copropietarios acuerdan el uso y posesión del bien a su conveniencia (artículo 552-7).”*⁵⁹

Por tanto, la incorporación de la propiedad compartida en el Código civil de Cataluña se llevó a cabo creando una nueva comunidad especial de bienes, sin que haya habido una discusión doctrinal sobre este punto.⁶⁰

usufructuaria y que se tome anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de la finca. La registradora, tras tomar anotación preventiva sobre la nuda propiedad, suspende la consolidación del dominio y por tanto la anotación de embargo en cuanto al usufructo por no aportarse la certificación de defunción del Registro Civil ni el título en cuya virtud se constituyó el derecho de usufructo. La registradora no practica anotación preventiva por defecto subsanable, lo que es objeto igualmente de recurso.”

⁵⁸ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad al libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC n° 6927 de 4 de agosto de 2015). La finalidad que perseguía el legislador de Cataluña con la incorporación de la propiedad temporal y la propiedad compartida en el sistema de derecho civil de bienes de Cataluña era, principalmente, facilitar el acceso a la vivienda a través de la creación de nuevas tenencias que evitaran una situación de sobreendeudamiento a los particulares. En este sentido, adquiriendo progresivamente más cuotas de dominio del otro comunero, se pretende evitar que el titular del derecho de adquisición gradual compre todo el bien sobreendeudándose y que financie la adquisición de cuotas de dominio.

⁵⁹ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad al libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC n° 6927 de 4 de agosto de 2015).

⁶⁰ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 343). LAMBEA (2015, p. 170-171). LAMBEA (2007, p. 224-225). FLORENSA (2017, p. 97-98). BALLESTEROS ALONSO (2018, p. 789). BOSCH (2016, p. 360). GETE-ALONSO (2015, p. 28). GINEBRA (2018, p. 175). NASARRE y SIMÓN (2013, p. 3.0886. MARTÍN (2017, p. 7-8).

3.2. La constitución de la propiedad compartida

A diferencia de la propiedad temporal, la propiedad compartida, por la situación de cotitularidad que comporta sobre el bien, sí que tiene que constituirse. Así se prevé en el art. 556-4 CCCat: *“La propiedad compartida se constituye por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte.”*

El art. 556-4 CCCat no establece qué títulos son válidos para constituir una propiedad compartida, por lo que, en general, se admitirá cualquier título constitutivo oneroso o gratuito, desde un contrato privado (título constitutivo paradigmático por actos *inter vivos*), como un testamento (*mortis causa*).⁶¹

La constitución de la propiedad compartida se configura como un acto de disposición del propietario originario del bien, que se desprende de la mayor parte de sus facultades dominicales para transmitir las al propietario material, quien tendrá el derecho de adquirir más cuotas de dominio hasta adquirir la totalidad del dominio.⁶²

La Ley tampoco exige ningún requisito de forma para el título de constitución de la propiedad compartida y, por tanto, se admite la constitución de esta comunidad en un documento privado o en escritura pública, lo que facilitará su financiación e inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 3 LH).

Según el art. 556-4.2 CCCat, el título de constitución deberá reflejar los siguientes elementos de la propiedad compartida:

- 1) La cuota inicialmente adquirida de dominio por el propietario material. La cuota inicial que adquiere el propietario material es un elemento esencial de la propiedad compartida, puesto que es el presupuesto para la creación de esta comunidad especial de bienes, dada la concurrencia en el tiempo de dos propietarios de la cosa. La Ley no fija cuál debe ser la cuota de dominio inicialmente adquirida por el propietario material. Se trata de un elemento que dependerá de la autonomía de la voluntad de las partes, aunque en el preámbulo LPTPC el legislador fijó un modelo ideal.⁶³
- 2) El derecho de adquisición gradual y las condiciones para su ejercicio. El preámbulo LPTPC establece que el derecho de adquisición gradual es un elemento consustancial de la

⁶¹ SIMÓN (2015, p. 190-191). SIMÓN (2017, p. 248-250).

⁶² BOSCH (2016, p. 360).

⁶³ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad al libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC nº 6927 de 4 de agosto de 2015). *“Si bien la cuota mínima inicial se deja a la voluntad de las partes, la adquisición de las restantes cuotas mediante el ejercicio del derecho de adquisición gradual debe representar, en defecto de pacto, un mínimo del 10 %. De hecho, con relación a las viviendas y teniendo en cuenta la experiencia comparada, se cree que la proporción ideal sería de un 5% de dominio adquirido con capital propio del propietario material, de un 20 % de dominio que el propietario material adquiere con financiación hipotecaria y del 75 % restante que permanece en manos del propietario formal.”*

propiedad compartida, es decir, un elemento esencial o tipificador de la misma que no puede excluirse por la autonomía de la voluntad. De conformidad con el art. 556-11.1.d) CCCat, la falta de ejercicio del derecho de adquisición gradual conduce a la extinción de la propiedad compartida, en ausencia de pacto en contra.⁶⁴

- 3) La contraprestación dineraria que, si se pacta en el título de constitución, tendrá que pagar el propietario material al propietario formal por tener el uso y disfrute del bien en exclusiva. El legislador previó la existencia de una contraprestación dineraria para compensar la disminución de las facultades dominicales del propietario formal.⁶⁵
- 4) La doctrina ha interpretado que la duración de la propiedad compartida no es un elemento que *debe* pactarse en el título de constitución sino que es un pacto que *puede* formar parte del mismo.⁶⁶ El propietario material y el propietario formal tienen que pactar en el título de constitución de la propiedad compartida la duración de esta comunidad especial de bienes. Se trata de un aspecto que puede ser regulado por los comuneros, siempre y cuando se ajusten a los límites temporales del art. 556-4.3 CCCat, es decir, noventa y nueve años. En ausencia de pacto, el mismo precepto prevé una duración de la propiedad compartida de treinta años, plazo que coincide con el plazo medio de amortización de un préstamo hipotecario.⁶⁷
- 5) Derechos de tanteo y retracto. El art. 556-10 CCCat reconoce derechos de tanteo y retracto a ambos comuneros, en el supuesto de que decidan enajenar su cuota de dominio, en el mismo sentido que prevé el art. 552-4 CCCat para la comunidad de bienes ordinaria indivisa.
- 6) Cláusula sobre el pago de gastos. El art. 556-6.4 CCCat contiene una norma dispositiva relativa al pago de los gastos en la propiedad compartida, estableciendo que será el propietario material el que deberá sufragar los gastos ordinarios y que tanto el propietario material como el formal deberán sufragar los gastos extraordinarios y de ejecución de obras en proporción a su respectiva cuota de dominio. No obstante, tratándose de una norma dispositiva, las partes podrían pactar en el título de constitución un régimen diferente para sufragar los gastos del bien objeto de la propiedad compartida.

3.3. La inscripción de la propiedad compartida

El art. 556-5 CCCat regula la inscripción de la propiedad compartida. Dicho artículo regula los elementos del título de constitución que debe reflejar la inscripción de la propiedad compartida y la forma de practicar la inscripción.

a. Función y carácter de la inscripción

El art. 556-5.1 CCCat establece que: *“El título de constitución de la propiedad compartida se inscribe en*

⁶⁴ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 343). SIMÓN (2015, p. 192). SIMÓN (2017, p. 251-252). FLORENSA (2017, p. 103-104).

⁶⁵ Para mayor abundamiento, SIMÓN (2015, p. 192). SIMÓN (2017, p. 254-262).

⁶⁶ BOSCH (2016, p. 366). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 348).

⁶⁷ SIMÓN (2015, p. 201). SIMÓN (2017, p. 262-263).

el registro correspondiente de conformidad con lo establecido por la ley y con los efectos correspondientes." Por tanto, el art. 556-5.1 CCCat utiliza la misma fórmula que el art. 547-8.1 CCCat y dice que el título de constitución se inscribe en el Registro correspondiente.

La doctrina⁶⁸ ha entendido que la inscripción del título de constitución de la propiedad compartida en el Registro correspondiente es declarativa y voluntaria. Es decir, la inscripción de la propiedad compartida no es un presupuesto para la válida constitución del derecho y, en consecuencia, que sea eficaz frente a terceros. Asimismo, no se impone ninguna sanción ante el supuesto de falta de inscripción del título constitutivo en el Registro, lo que implica que la inscripción sea voluntaria y no obligatoria.

No obstante, de conformidad con el art. 3 LH, es un requisito ineludible la exigencia de escritura pública en el supuesto de inscripción de la propiedad compartida en el Registro de la propiedad. Por tanto, se exigirá la forma de escritura pública para la inscripción de la propiedad compartida en el Registro de la Propiedad.

b. El contenido de la inscripción

De acuerdo con el art. 556-5.2 CCCat, la inscripción de la propiedad compartida debe reflejar los elementos del título constitutivo que se prevén en el art. 556-4.2 CCCat, es decir, la cuota inicialmente adquirida de dominio por el propietario material, las condiciones para el ejercicio del derecho de adquisición gradual y la posible existencia de una contraprestación dineraria a favor del propietario formal, además de la duración de la propiedad compartida y los derechos de tanteo y retracto.

Además, no puede perderse de vista lo previsto en los arts. 9.c) LH y los números 5, 6 y 7 del art. 51 RH, que establecen los elementos que deben reflejarse en la inscripción de la propiedad compartida relacionados con las circunstancias personales de los comuneros, entre otros.

c. La forma de practicar la inscripción

El art. 556-5.3 CCCat sólo regula la forma de practicar la inscripción de la propiedad compartida en el supuesto de que ésta se constituya sobre un bien inmueble: *"La propiedad compartida, si recae sobre un bien inmueble, debe inscribirse, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el folio abierto para la finca matriz. La inscripción del derecho del propietario material debe practicarse en un folio independiente, el cual debe remitir al régimen de propiedad compartida."*

El Código civil de Cataluña establece que la propiedad compartida debe inscribirse en la hoja abierta de la finca matriz, en el caso de que se constituya una propiedad compartida sobre un bien

⁶⁸ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 348). SIMÓN (2015, p. 207-208). SIMÓN (2017, p. 270-271). BOSCH (2016, p. 367). VALLE (2017, p. 187-188). En contra, *vid.* MARTÍN (2017, p. 9-10).

inmueble. Además, la inscripción del derecho del «propietario material» debe practicarse en una hoja independiente, la cual se remitirá al régimen de propiedad compartida mediante una nota marginal.

Se trata, por tanto, de un remedio similar al previsto en el art. 68 RH para la adquisición de cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos y a trasteros, puesto que este artículo extiende la posibilidad de abrir folio independiente a las cuotas indivisas de este tipo de fincas. Lo mismo se prevé en la regulación de la propiedad horizontal, puesto que el art. 553-9.4 CCCat prevé la inscripción general del inmueble en su conjunto y la inscripción de los pisos en régimen de propiedad horizontal en folios independientes.

3.4. La extinción y la cancelación de la propiedad compartida

El art. 556-11.1 CCCat contempla numerosas causas de extinción del régimen de la propiedad compartida:

1. La propiedad compartida se extingue por las siguientes causas:

- a) La reunión en una sola titularidad de todas las cuotas de propiedad.*
- b) La destrucción o pérdida del bien.*
- c) El vencimiento del plazo de duración de la propiedad compartida.*
- d) La falta de ejercicio de cualesquiera de los derechos de adquisición gradual acordados, salvo pacto en contrario.*
- e) La conversión en un régimen de comunidad ordinaria o especial.*
- f) El acuerdo de ambos titulares.*
- g) La renuncia de cualquiera de los titulares, que comporta el acrecimiento a favor del otro.*

A continuación, se analizan las distintas causas de extinción y sus implicaciones registrales.

a. La reunión de titularidades

La primera causa de extinción que contempla el art. 556-11.1 CCCat es la reunión de todas las cuotas de propiedad por uno de los comuneros. Se trata de la misma causa de extinción de la comunidad de bienes ordinaria indivisa contemplada en el art. 552-9.1.b) CCCat. No obstante, la reunión de todas las cuotas de propiedad a favor del propietario material o del propietario formal puede producirse por diferentes causas.

En primer lugar, por el ejercicio del derecho de adquisición del propietario material que irá adquiriendo sucesivamente más cuotas de dominio hasta conseguir el 100% de la cuota. Podría decirse que se trata de la causa “normal” de extinción de la propiedad compartida, puesto que la finalidad que se persigue en la LPTPC es la adquisición gradual del dominio por el propietario material.⁶⁹

⁶⁹ Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad al libro quinto del Código civil de Cataluña (DOGC nº 6927 de 4 de agosto de 2015). “Es consustancial a esta figura el derecho del propietario material a adquirir gradualmente

Asimismo, la extinción de la propiedad compartida también se producirá por la reunión de todas las cuotas de propiedad a favor del propietario formal, toda vez que el derecho de adquisición gradual también se puede utilizar en sentido inverso por el propietario material. Es decir, el propietario material también podría ir desprendiéndose gradualmente de cuotas de dominio para obtener liquidez, que serían adquiridas por el propietario formal.⁷⁰

La extinción del régimen de propiedad compartida por la reunión de todas las cuotas del derecho de propiedad a través del ejercicio del derecho de adquisición gradual se llevaría a cabo, tratándose de bienes inmuebles, con la inscripción de la escritura pública de compraventa de cuotas de dominio en el Registro de la Propiedad (art. 3 LH), lo que comportaría que la extinción se reflejaría en el folio abierto a toda la propiedad (finca matriz) y en el folio independiente abierto para la inscripción del derecho del propietario material (art. 82.2 LH y 174.1 RH).⁷¹

En segundo lugar, la reunión de todas las titularidades también se producirá por el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que el art. 556-10 CCCat otorga a ambos comuneros.⁷²

La escritura pública de adquisición del resto de cuotas de dominio por el ejercicio de los derechos de adquisición preferente del art. 556-10 CCCat será suficiente para proceder a la extinción del régimen de la propiedad compartida por la vía del art. 82.1 LH.

No obstante, algún autor ha defendido que la extinción de la propiedad compartida por la reunión de todas las cuotas del derecho de propiedad a favor de uno de los comuneros no es automática, puesto que la no cancelación del folio abierto para la inscripción de la propiedad compartida podría no interesar al comunero beneficiado por la reunión de las cuotas de propiedad, por ejemplo, en el supuesto de que quisiera hipotecar la propiedad material o la formal. En este caso, la propiedad compartida se mantendría a efectos formales, por no tener que constituirla de nuevo.⁷³

b. El vencimiento del plazo de duración

El art. 556-11.1.c) CCCat contempla el vencimiento del plazo de duración de la propiedad compartida como causa de extinción de esta comunidad especial de bienes. El art. 556-4.3 CCCat establece el plazo máximo de duración de la propiedad compartida, que en ningún caso podrá superar los 99 años. En ausencia de pacto, se fija un plazo de duración supletorio de 30 años. A diferencia de lo previsto en el art. 547-4.3 CCCat para la propiedad temporal, el art. 556-4.3 CCCat

más cuota de dominio sobre el inmueble, según un probable esquema preestablecido con el financiador o con el promotor vendedor, de modo que, a medida que adquiera más, irá también reduciendo progresivamente la cantidad que satisface como contraprestación dineraria, porque entonces será titular de una cuota mayor de dominio sobre el inmueble."

⁷⁰ SIMÓN (2015, p. 193-194). SIMÓN (2017, p. 253).

⁷¹ VALLE (2017, p. 195).

⁷² Para mayor abundamiento sobre los derechos de tanteo y retracto en la propiedad compartida, NASARRE (2015, p. 263-268). NASARRE (2017, p. 343-350). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 353).

⁷³ BOSCH (2016, p. 371). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 354).

no establece un plazo mínimo de duración de la propiedad compartida.

No obstante, a diferencia de lo prevenido en el art. 547-5.b) CCCat para la propiedad temporal, en los preceptos que el Código civil de Cataluña dedica a la propiedad compartida no se observa ninguna previsión expresa que faculte a los comuneros para prorrogar el plazo de duración de esta comunidad especial de bienes. Sin embargo, la doctrina ha admitido esta posibilidad con base en el principio de la autonomía privada del art. 111-6 CCCat.⁷⁴

En relación con la finalización del plazo de duración de la propiedad compartida, el art. 556-11.3 establece que la extinción de la propiedad compartida por el transcurso del plazo de duración da lugar a la conversión de dicha comunidad especial de bienes en una comunidad ordinaria indivisa. En este sentido, la doctrina ha dispuesto que la extinción del régimen de la propiedad compartida debe hacerse constar en el folio abierto a la total propiedad, cerrándose el folio abierto para la inscripción del asiento de la propiedad material y, en tanto que se trata de un régimen de comunidad que altera sustancialmente el régimen jurídico de la cosa común, se requiere de la unanimidad de todos los titulares para hacerse la conversión, es decir, la cancelación del asiento en el folio de la total propiedad y la cancelación del folio abierto para la inscripción de la propiedad material.⁷⁵

También cabe apuntar que si se ha pactado un plazo de duración para la propiedad temporal y el título de constitución se ha inscrito en el Registro correspondiente, la inscripción se reflejará en el asiento correspondiente, por lo que el mismo título puede producir la cancelación del régimen de propiedad temporal una vez vencido el plazo de duración (art. 82.2 LH y 174.1 RH). Sin embargo, si el título de la propiedad compartida se ha inscrito en el Registro correspondiente, pero no se ha pactado el plazo de duración, se entenderá que ésta tiene una duración de treinta años (art. 556-4.3 CCCat) y, por tanto, la cancelación se producirá por efecto de la ley (art. 82.2 LH).

c. La falta de ejercicio de los derechos de adquisición gradual

El art. 556-11 CCCat también contempla la falta de ejercicio del derecho de adquisición gradual como causa de extinción de la propiedad compartida si no existe pacto en contra. No obstante, la doctrina ha afirmado que la propiedad compartida sólo se extinguirá por esta causa si el ejercicio del derecho de adquisición gradual se ha pactado en el título de constitución y no si su ejercicio se ha dejado al arbitrio del propietario material.⁷⁶

⁷⁴ SIMÓN (2015, p. 271-272). SIMÓN (2017, p. 352-353).

⁷⁵ VALLE (2017, p. 195-196).

⁷⁶ SIMÓN (2015, p. 272). SIMÓN (2017, p. 353). Otros autores han afirmado que, aunque se prevea una programación para el ejercicio del derecho de adquisición gradual en el título de constitución, el propietario material no tiene la obligación de seguirla, toda vez que la sanción ante el incumplimiento es la extinción de la propiedad compartido (art. 556-11.1.d) CCCat). BOSCH (2016, p. 365-366). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 350). *“Por ello, este derecho de adquisición constituye una facultad del propietario material, y no un deber. Ahora, bien, recordemos que en el título de constitución puede haberse establecido una planificación para el ejercicio del derecho de adquisición; tampoco en este caso el ejercicio de la opción es un deber para el propietario material”*.

La configuración del derecho de adquisición gradual como un derecho y no como un deber o una obligación impide que el propietario formal pueda resolver la propiedad compartida por la vía del art. 1124 CC, por lo que la doctrina ha defendido que la propiedad compartida se extinguirá de forma automática y se constituiría una comunidad ordinaria indivisa.⁷⁷

En el plano registral, el cierre del folio abierto para la propiedad compartida se tendrá que llevar a cabo a través del expediente de liberación de cargas y gravámenes del art. 210 LH a instancias del comunero gravado con el derecho de adquisición gradual,⁷⁸ pues la doctrina ha afirmado que, aunque en el título constitutivo se hubiera previsto un plan para el ejercicio del derecho de adquisición gradual, tampoco en este caso el ejercicio de este derecho constituye un deber, por lo que no cabría acudir a la resolución por incumplimiento de la propiedad compartida por la vía del art. 1124 CC.⁷⁹

d. La conversión en una comunidad ordinaria y el acuerdo extintivo

El Código civil de Cataluña contempla, como causas de extinción de la propiedad compartida, la conversión de esta comunidad en una comunidad de bienes ordinaria indivisa o en otra comunidad especial, lo que requerirá un acuerdo de los propietarios material y formal. Además, la letra f) del art. 556-11.1 CCCat también contempla el acuerdo extintivo, lo que también puede desembocar en la constitución de una comunidad ordinaria indivisa.

Aunque el Código civil de Cataluña no se refiera expresamente a ello, si la propiedad compartida se extingue por la voluntad de los comuneros, podría aplicarse lo previsto para otras comunidades especiales de bienes, como la comunidad especial por turnos, cuya extinción conduce a la constitución de una comunidad de bienes ordinaria indivisa y, en este caso, se respetarían las cuotas de propiedad de los propietarios material y formal (art. 554-8 CCCat). Asimismo, la constitución de una comunidad ordinaria indivisa resultante de la extinción de la propiedad compartida también obligaría a los comuneros a adoptar las reglas sobre el uso y disfrute de la cosa común (art. 552-10.1 CCCat).

En materia registral, la doctrina ha apuntado que el acuerdo extintivo de la propiedad compartida no perjudicará a terceros si la cuota del propietario material estaba gravada con cargas, en virtud del art. 556-11.2 CCCat.⁸⁰ Asimismo, la conversión de la propiedad compartida en otra comunidad especial de bienes obligará a acudir a las reglas previstas para esta comunidad.⁸¹

⁷⁷ SIMÓN (2015, p. 271-272). SIMÓN (2017, p. 352-353). BOSCH (2016, p. 372). DEL POZO *et al.*, (2015, p. 354-355).

⁷⁸ VALLE (2017, p. 196-197).

⁷⁹ DEL POZO *et al.*, (2015, p. 350). *“Ahora bien, recordemos que en el título constitutivo puede haberse establecido una planificación para el ejercicio del derecho gradual de adquisición; tampoco en este caso el ejercicio de la opción es un deber para el propietario material, si bien de su no ejercicio pueden derivarse consecuencias desfavorables para el mismo, como es la extinción de la propiedad compartida”*.

⁸⁰ VALLE (2017, p. 195-196).

⁸¹ VALLE (2017, p. 195-196).

De conformidad con el art. 82.1 LH, la forma de practicar la cancelación del derecho del propietario material será la presentación de la escritura pública o documento auténtico que exige aquel artículo en el Registro de la propiedad, lo que tendrá como consecuencia el cierre independiente abierto para la inscripción del derecho del propietario material y la cancelación del régimen de la propiedad compartida en el folio de la finca matriz.

e. La renuncia de cualquiera de los titulares

El art. 556-11.1.g) CCCat contempla la renuncia de los propietarios material y formal como causa de extinción de la propiedad compartida, renuncia que comporta el acrecimiento de la cuota del comunero no renunciante. No obstante, de conformidad con el art. 556-11.2 CCCat, la renuncia no exime al comunero renunciante del cumplimiento de sus obligaciones vencidas y aún pendientes.

Sin embargo, el art. 556-11 CCCat no regula la forma de llevar a cabo la renuncia, por lo que, teniendo en cuenta el art. 556-3 CCCat, serían de aplicación las normas de la comunidad ordinaria indivisa. En este sentido, la doctrina⁸² ha sostenido que la renuncia es un acto unilateral y recepticio y no requiere la aceptación de los demás cotitulares y únicamente liberará al renunciante cuando llegue al conocimiento de aquéllos.⁸³ La renuncia deberá constar en escritura pública si la comunidad tiene por objeto la propiedad sobre un inmueble o podrá constar en un documento privado si la comunidad se constituye sobre un bien mueble (art. 552-5.4 CCCat). El acrecimiento no requiere aceptación expresa, pero puede ser renunciado (art. 552-5.1 y 2 CCCat); de ahí la necesidad de que la renuncia sea notificada al resto de titulares, en este caso, al propietario material o al propietario formal.

Por tanto, en el supuesto de que el propietario material o el propietario renuncien a su cuota de propiedad, será necesario que lo pongan en conocimiento del otro titular, quien podrá renunciar al acrecimiento automático a su favor. En el caso de la renuncia al acrecimiento la doctrina se ha plantea qué consecuencias tendría desde el punto de vista registral. Según VALLE MUÑOZ, la cancelación del régimen de la propiedad compartida debería sujetarse a la condición suspensiva de la no oposición del propietario a favor de quien resulte el acrecimiento.⁸⁴

⁸² DEL POZO *et al.*, (2015, p. 238-239).

⁸³ RDGDEJ 21.4.2015: *“dado que se produce un acrecimiento automático, sin perjuicio del derecho a renunciar, podemos concluir que renunciar a la cuota sin notificarlo a las otras personas cotitulares no se ajusta a las exigencias de la buena fe (art. 111-7), y por lo tanto no se les puede oponer la renuncia mientras no conste la notificación. Por una parte, porque los otros cotitulares se ven afectados tanto por lo que respecta a los posibles créditos contra la persona renunciante anteriores a la renuncia [...] como con respecto a la distribución de gastos y a la forma de adoptar decisiones en el futuro. De la otra, porque si los otros titulares tienen derecho a renunciar al acrecimiento, la buena fe exige que tengan que tener noticia de la existencia del llamamiento a favor suyo. Así pues, de acuerdo con el art. 111-6, último inciso, y 111-7 del Código Civil de Catalunya tenemos que concluir que para que la renuncia de participaciones indivisas sobre un inmueble sea oponible a los otros cotitulares hará falta su conocimiento”*.

⁸⁴ VALLE (2017, p. 197).

3.5. La hipoteca de la propiedad compartida

Los arts. 556-6.1.b) y 556-8.a) CCCat contemplan que tanto el propietario material como el propietario formal puedan enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota. Se trata de una norma que también se encuentra en el art. 552-3.1 CCCat en sede de la comunidad ordinaria indivisa de bienes. Por tanto, teniendo en cuenta la naturaleza comunitaria de la propiedad compartida, no debe extrañarnos que ambos propietarios puedan disponer de sus cuotas de dominio.

Vimos que el Código civil de Cataluña no dedica ningún precepto para el supuesto de la ejecución forzosa de la propiedad temporal, pero el legislador ha previsto una norma muy interesante, el art. 556-12 CCCat, para el supuesto de la ejecución forzosa de la propiedad compartida, por lo que deberá tenerse presente, por ejemplo, en el caso de la ejecución forzosa de la hipoteca que cualquiera de los propietarios hubiera podido constituir para financiar su cuota de dominio.

a. La división de la finca hipotecada con posterioridad a la constitución de la hipoteca

Podría darse el caso que el propietario originario hubiera contratado un préstamo hipotecario para financiar la compraventa de un inmueble y, al cabo de unos años, decidiera enajenar una cuota del dominio para transmitirla a un tercero y constituir una propiedad compartida.

En un primer momento, en este caso nos encontraríamos ante una hipoteca típica de finca del art. 106 LH. No obstante, posteriormente el propietario originario enajenaría una cuota de su dominio para trasmitirla al propietario material. La doctrina⁸⁵ ha estudiado este supuesto, considerando que no habría ningún tipo de problema para tratar esta situación como un caso de división de fincas del art. 123 LH: *“Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.”*

No obstante, algún sector doctrinal,⁸⁶ respaldado por la doctrina de la DRGN,⁸⁷ ha sostenido que el art. 123 LH es aplicable en los supuestos enajenación parcial de la finca, división material entre

⁸⁵ NASARRE (2015, p. 280). NASARRE (2017, p. 327-349).

⁸⁶ FERNÁNDEZ-VILLAVICENCIO (2016, p. 1.137).

⁸⁷ Vid. RDGRN 5.1.1998 (La Ley 2160/1998): *“hay que partir del hecho de que, en este caso, aun cuando el acreedor hipotecario consiente la distribución de responsabilidad hipotecaria realizada no se cumple el supuesto de hecho del art. 123 LH porque no se ha producido una verdadera división material de la finca gravada sino exclusivamente la transmisión de una cuota indivisa sobre la misma. En efecto, como ya señaló la resolución de 8 de mayo de 1996, las cuotas indivisas sobre un local garaje que llevan consigo el uso de una plaza que sólo se identifica por un simple número no pueden ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, de conformidad con los arts. 396 y 401 CC, 3 LPH y 8 LH, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizonte; no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento*

coherederos o copartícipes, o simple división, segregación registral o reparcelación de la finca realizada por el propietario único, es decir, serían casos de “pluralidad objetiva sobrevenida” de la finca, mientras que no sería aplicable en el supuesto de enajenación de cuotas.

Siguiendo la doctrina de la DGRN, en la propiedad compartida no se produce una auténtica división de la finca que dé lugar a una delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente, sino que se produce una transmisión de una cuota indivisa de propiedad, con el derecho de adquisición gradual de más cuotas de dominio del otro cotitular. Por tanto, difícilmente será admitida la opción de reconducir la hipótesis de la constitución derivativa de la propiedad compartida como una división de la finca hipotecada con posterioridad a la constitución de la hipoteca. Además, la doctrina de la DGRN destaca que se llegaría a la misma conclusión incluso mediando el consentimiento del acreedor hipotecario sobre la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

Ello tendría como consecuencia que las constituciones derivativas de propiedades compartidas constituidas sobre fincas hipotecadas difícilmente tendrían acceso al crédito hipotecario porque no sería viable la distribución de la responsabilidad hipotecaria por la vía del art. 123 LH y porque se trataría de una segunda hipoteca.

b. La adquisición de la propiedad material o formal sin previa constitución de una hipoteca

También sería posible el caso de que una pareja decidiera acceder al uso y disfrute de la vivienda familiar a través de la nueva propiedad compartida en concepto de propietarios materiales, sin que previamente la finca estuviera gravada con una hipoteca del propietario formal.

En este supuesto, sería perfectamente posible la financiación de la propiedad compartida a través de un préstamo hipotecario que gravara únicamente la cuota de dominio correspondiente a la propiedad material. La ejecución de la hipoteca por el impago de las cuotas y la consiguiente adjudicación de la cuota al rematante no conduciría a la extinción de la propiedad compartida, sino que el rematante se subrogaría en la posición del ejecutado, de conformidad con el art. 556-12 CCCat.

No debe perderse de vista que la propiedad compartida tiene un plazo de duración que no puede ser superior a 99 años y, en defecto de pacto, el art. 556-4.3 CCCat establece que el plazo de duración será de 30 años. Por tanto, el rematante adjudicatario de la propiedad material deberá cumplir con los deberes que le impone el art. 556-7 CCCat durante el plazo de tiempo que falte hasta la extinción de dicha comunidad de bienes, es decir, el pago de la adquisición de más cuotas de dominio según lo previsto en el título de constitución, el pago de la contraprestación dineraria por tener el uso y disfrute del bien en exclusiva y el pago de los gastos vinculados a la propiedad del bien (cuota de la comunidad de propietarios, impuestos vinculados al bien, tasas, etc.).

independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta.” En el mismo sentido, vid. RDGRN 7.1.1998 (La Ley 2162/1998).

Esto también podría dificultar la financiación de la propiedad compartida, toda vez que, si el adjudicatario fuera el mismo acreedor hipotecario, éste quedará vinculado por lo previsto en el título de constitución de la propiedad compartida convenido entre el propietario formal y el propietario material ejecutado.

No obstante, una forma de eludir el cumplimiento de lo prevenido en el título constitutivo de la propiedad compartida sería no ejercer el derecho de adquisición gradual de más cuotas de dominio en los plazos previstos en el título constitutivo. Según los arts. 556-11.1.g) y 556-11.3 CCCat ello comportaría la extinción de la propiedad compartida y la conversión de la situación de copropiedad en una comunidad de bienes ordinaria indivisa. De esta forma, se podría instar la división de la cosa común (art. 552-10.1 CCCat), toda vez que en la propiedad compartida se excluye el ejercicio de la acción de división (art. 556-1.2 CCCat).

3.6. El embargo de la propiedad compartida. La afección real de la contraprestación dineraria

Tanto la cuota del propietario material como la del formal son bienes embargables (art. 140 RH). A título de ejemplo, la cuota de dominio del propietario material podría ser embargada a instancias del propietario formal por el impago de la contraprestación dineraria (art. 556-7.b) CCCat) que viene obligado a satisfacer aquél por tener el uso, el disfrute y la posesión en exclusiva de la cosa común.

En este caso, el asiento de anotación preventiva de embargo sería prorrogable por prorrogas sucesivas de cuatro años, siempre que ésta se inste antes de finalizar el asiento en vigor (art. 86 LH). La conversión de la propiedad compartida en una comunidad ordinaria de bienes, por algunas de las causas del art. 556-11 CCCat que llevan a esta situación, tendría escasas repercusiones en el embargo trabado sobre la cuota del propietario material, ya que sólo se extinguiría el régimen constituido para el disfrute de la cosa común establecido en el título de constitución de la propiedad compartida o por las previsiones que el Código civil de Cataluña dedica a esta comunidad especial de bienes. Lo mismo podría decirse respecto del embargo trabado sobre la cuota del propietario formal.

Respecto del embargo de la cuota de dominio del propietario material, es importante detenerse en la previsión del art. 556-9 CCCat que establece que: *“La cuota del propietario material está afectada, con carácter real, al pago de la contraprestación correspondiente al año en curso y a los dos años inmediatamente anteriores. El crédito que se deriva de ella tiene preferencia de cobro sobre la cuota, con la prelación determinada por la ley.”*

La contraprestación dineraria que pueden acordar los comuneros que debe satisfacer el propietario material es uno de los elementos que, de pactarse, debe regularse en el título constitutivo de la propiedad compartida, toda vez que el pago de la contraprestación dineraria no es un elemento sustancial de esta comunidad especial de bienes.

En este sentido, la discusión por parte de la doctrina se centra en determinar la naturaleza jurídica de dicha contraprestación y su hipotético encaje en el sistema de prelación de créditos de los arts. 1.922 CC y 1.923 CC y su graduación.

Por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de la contraprestación dineraria de la propiedad compartida, algún autor⁸⁸ ha comparado la afección real de los elementos privativos de la propiedad horizontal que prevé el art. 553-5.1 CCCat con la afección real de la cuota de dominio del propietario material: *“Los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite.”*⁸⁹

Por tanto, se trata de dos preceptos que tienen la misma finalidad: afectar los elementos privativos de la propiedad horizontal y la cuota del propietario material al pago de los créditos de la comunidad contra los propietarios y de los créditos de los acreedores del propietario material, respectivamente, pues el art. 553-4.3 CCCat también dice, de la misma forma que el art. 556-9.1 CCCat, que: *“Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley.”*⁹⁰

⁸⁸ NASARRE (2015, p. 253). NASARRE (2017, p. 329-330).

⁸⁹Vid. LOSCERTALES (2015, p. 77-79).

⁹⁰ Por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se introdujo el Art. 553-4.3 CCCat, pero con anterioridad a dicha modificación la jurisprudencia trató de aplicar el remedio del art. 9.1.e) LPH para las propiedades horizontales catalanas. Sobre el art. 9.1.e) LPH, ZURILLA (2011, p. 275-282). GALLEGO (2014, p. 678). Sobre la naturaleza jurídica de la preferencia, se descarta por la doctrina que se trate de un derecho real de garantía inmobiliaria con la naturaleza propia de una hipoteca legal tácita. En el mismo sentido se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en la RDGRN 22.1.2013 (La Ley 13766/2013). *“Pero, a efectos registrales, la configuración de la preferencia como hipoteca legal tácita requeriría un precepto legal que lo estableciera así, o bien una resolución judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración estableciera expresamente esa configuración o el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro.”*

Vid. SAP Girona, Civil Sec. 1ª, 15.4.2011 (La Ley 108556/2011, MP: Fernando Lacaba Sánchez). *“Pues bien, en aras a dar cumplimiento al deber de “non liquet, entiende la Sala que resuelve, que la norma catalana regula la afección real de manera prácticamente igual que lo hacía la norma estatal (LPH) y si bien, es cierto que el Catalán no contiene de manera expresa la mención del art. 1923 del Código Civil estatal, lo es por una mera razón competencial, dicho de otro modo, y compartiendo opiniones emitidas desde la dogmática, el legislador catalán no podía regular el contenido de dicho artículo estatal, por no ser de su competencia, como tampoco lo es la regulación concursal y de ahí que la preferencia y prelación de créditos que se recoge en los arts. 1923 a 1927 del Código Civil estatal, por su incidencia con las obligaciones y contratos, es aplicable en Cataluña, por tratarse, además, de materia legislativa exclusiva del Estado (art. 149,1,8 CE). Dicho de otra manera, la Sala entiende que el apartado 2º del art. 9 de la LPH, en el concreto apartado que remite a lo dispuesto en el art. 1923 del CC estatal, está vigente en Cataluña por deseo, sino expreso, tácito del legislador catalán, que por lo expuesto anteriormente, decidió no mencionar dicho contenido en el CC Catalán.”* En el mismo sentido, STSJ Cataluña, Civil y Penal, 21.2.2013 (La Ley 36322/2013, MP: María Eugenia Alegret Burgués).

No obstante, el art. 556-9.1 CCCat no determina cuál es la posición que ocupa el crédito derivado del impago de la contraprestación dineraria contra la cuota del propietario material a favor del propietario formal, pues dicho artículo se limita a decir que tendrán la prelación que determine la ley porque no es competencia del legislador autonómico fijar la prelación de los créditos (art. 149.1.8ª CE).

Un remedio que ha propuesto la doctrina⁹¹ sería equiparar el art. 556-9.1 CCCat con el art. 553-4.3 CCCat y analógicamente aplicar la solución prevista en el art. 9.1.e) LPH, en el caso de las propiedades compartidas constituidas sobre bienes inmuebles, que dice que los créditos de la comunidad de propietarios derivados de las obligaciones de los elementos privativos preceden, para su satisfacción, a los créditos que se enumeran en los números 3º, 4º y 5º del art. 1.923 CC.

Para las propiedades compartidas constituidas sobre bienes muebles, algún autor⁹² ha propuesto aplicar el mismo remedio que un sector doctrinal⁹³ propuso para el derecho real de retención, regulado entre los arts. 569-3 y 11 CCCat, que consiste en equiparar dicho derecho con la garantía de los créditos pignoratícios del Código civil.

En consecuencia, si se equiparara la garantía de los créditos pignoratícios a la garantía de la contraprestación dineraria de la propiedad compartida sobre bienes muebles, los créditos derivados del impago de dicha contraprestación a favor del propietario formal en contra de la cuota del propietario material se colocarían, por orden de prelación, con anterioridad al número segundo del art. 1.922 CC.

No obstante, las soluciones que ha propuesto la doctrina para los créditos que deriven de la contraprestación dineraria de equiparlos con los créditos de las comunidades de propietarios contra los elementos privativos y con los créditos derivados del derecho real de retención podrían no ser viables por lo prevenido en el art. 1.925 CC que no admite analogías entre los privilegios que se reconocen en los arts. 1.922 CC a 1.924 CC.

LOSCERTALES (2015, p. 74-75).

⁹¹ NASARRE (2015, p. 253-256). NASARRE (2017, p. 329-333).

⁹² NASARRE (2015, p. 256-257). NASARRE (2017, p. 333-334).

⁹³ La doctrina catalana ya propuso equiparar el derecho de retención con la prenda ante la regulación del derecho de retención en la Ley 22/1991, de 29 de noviembre, de garantías posesorias sobre cosa mueble. *Vid.* ABRIL (1994, p. 1.923-1.924) *“concebido en la Ley tanto el derecho de retención como la prenda como derechos de contenido idénticos, aunque con origen distinto, es consecuente con ello la atribución de la misma preferencia. Por consiguiente, la remisión a las normas generales sobre prelación de créditos se entiende efectuada a las normas que establecen la preferencia del crédito pignoratício”*. En el mismo sentido, GÓMEZ (2011, p. 9-10). LUCAS (2014, p. 205). En contra de esta tesis se posiciona LUCAS ESTEVE quien argumenta que: *“La preferència en el cobrament està regulada en l'article 569-2.4 CCC, que estableix que «el crèdit, tant en la imputació dels fruits com en l'atribució del preu obtingut en la realització del valor del bé, se sotmet a les regles sobre prelació de crèdits.» Aquest precepte remet a la legislació vigent sobre prelació de crèdits que, en absència d'una llei catalana, està regulada per la legislació estatal (art. 1.921 a 1.929 CCE, entre altres), i la legislació estatal no confereix preferència al dret de retenció.”*

La doctrina⁹⁴ ha defendido el carácter de *numerus clausus* de los privilegios crediticios en el sentido de no reconocer más privilegios de los que se enumeran en los arts. 1.922 CC y 1.923 CC. Por tanto, el hecho de que la propiedad compartida no esté regulada en el Código civil general podría implicar que no pudieran reconocerse privilegios crediticios a los créditos derivados del impago de la contraprestación dineraria y, de esta forma, se dificultaría la constitución de propiedades compartidas en Cataluña. No obstante, considero que para no frustrar las expectativas que persigue el legislador como en el caso de la propiedad compartida, esto es facilitar el acceso a la vivienda, debería adoptarse una interpretación menos restrictiva del art. 1925 CC y admitir la analogía entre los privilegios crediticios reconocidos en el Código civil y los que se prevén en otras leyes especiales como el Código civil de Cataluña.

⁹⁴ GULLÓN (1984, p. 777-778). GULLÓN (1991, p. 2077). Sin embargo, un sector doctrinal ha interpretado que la finalidad del art. 1.925 CC es impedir que, los particulares, alteren la prelación de los créditos que regula el Código civil, sin que esto impida que el legislador cree otros privilegios en leyes especiales, como, por ejemplo, los créditos derivados de los elementos privativos de las comunidades de propietarios del art. 9.1.e) LPH. En este sentido, CORDERO (2013, p. 13101). “La finalidad de la norma es limitar la posibilidad de que por convenio las partes puedan alterar el grado de preferencia de los créditos que les corresponda conforme la ley”.

4. Bibliografía

Joan Manel ABRIL CAMPOY (1994), “El derecho de retención en el ordenamiento jurídico catalán”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 624/1994, p. 1885-1926.

Manuel ALBALADEJO GARCÍA (2010), *Derecho Civil: III Derecho de bienes*, 11ª ed., Edisofer, Madrid.

Manuel BALLESTEROS ALONSO (2017), “Comentario a la propiedad compartida” en José LuíS VALLE MUÑOZ y Rafael ARNÁIZ RAMOS (coordinadores), *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, Tomo I, Atelier, Barcelona, p. 789-834.

Beatriz BALLESTEROS PANIZO (2017) “Comentarios a la propiedad temporal” en José LuíS VALLE MUÑOZ y Rafael ARNÁIZ RAMOS (coordinadores), *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, Tomo I, Atelier, Barcelona, p. 474-513.

José BONET CORREA (1993), *Código Civil con concordancias, jurisprudencia y doctrina*, t. VII, Civitas, Madrid.

Esteve BOSCH CAPDEVILA (2017), “La incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya”, Institut de Dret privat europeu i comparat. Universitat de Girona, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de jurisdicció voluntària en el Dret català. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret català a Tossa*, Documenta universitària, Girona, p. 17-60.

(2016) “La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi civil de Catalunya”, *Revista Jurídica de Catalunya*, 2/2016, p. 343-373.

Guillermo CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA (2016), “Comentario al artículo 107 LH” Andrés DOMINGUEZ LUELMO (Director), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, 2 ed., Marcial Pons, Pamplona, p. 1039-1049.

Elisabet CERRATO GURI (2015), “Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual”, *Revista Jurídica InDret*, nº 2, p. 1-23.

Felipe CLEMENTE DE DIEGO (1959), *Instituciones de derecho civil*, t. I, 9ª ed., Artes Gráficas Julio San Martín, Madrid.

Encarna CORDERO LOBATO (2013), “Artículo. 1.925 C”, Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Director), *Comentarios al Código civil*. t. IX, Valencia: Tirant lo Blanch, p. 13101.

Pedro DEL POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY, y Esteve BOSCH CAPDEVILA (2015), *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5ª ed., Marcial Pons, Barcelona.

Luís DíEZ PICAZO PONCE DE LEÓN (2010), *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. IV.- Las particulares relaciones obligatorias*, Cizur Menor.

María del Carmen FERNÁNDEZ-VILLAVICENCIO ÁLVAREZ-OSSORIO (2016), “Artículo al artículo 123 LH”, Andrés DOMINGUEZ LUELMO (Director), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, 2 ed., Marcial Pons, Pamplona, p. 1136-1142.

Carles Enric FLORENSA TOMÀS (2017), “La incorporació de La propietat compartida al Codi civil de Catalunya”, Institut de Dret privat europeu i comparat. Universitat de Girona, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de jurisdicció voluntària en el Dret català. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret català a Tossa*, Documenta universitària, Girona, p. 61-124.

Mercedes FUERTES LÓPEZ (2003), “Artículo. 42. Valoración de los derechos reales”, Francisco SOSA WAGNER (Director), *Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa*, 2ª ed., Aranzadi, Pamplona, p. 252-257.

Carlos GALLEGO BRIZUELA (2014), *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*. La Ley, Madrid.

Esther GÓMEZ CALLE (2011), “El derecho de retención sobre bienes muebles”, *Indret*, 4/2011, (www.indret.com).

Antonio GULLÓN BALLESTEROS (1984), “Artículo 1.925 CC”, Manuel ALBALADEJO GARCÍA (Director), *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, t. XXIV, Edersa, Madrid, p. 777-778.

(1991) “Artículo 1.925 CC”, Cándido PAZ-ARES RODRÍGUEZ *et al*, *Comentario del Código Civil*. t. II. Ministerio de Justicia, Madrid, p. 2077.

José Luís LACRUZ BERDEJO, Francisco SANCHO REBULLIDA *et al* (2009), *Elementos de Derecho Civil III: Derechosreales*, v. II, 3ª ed., Dykinson, Madrid.

Núria LAMBEA LLOP (2017), “Concepto, objeto, régimen jurídico y facultades en la propiedad compartida”, Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, p. 221-246, 253-326.

(2015) “Concepte, objecte, règim voluntari i facultats en la propietat compartida”, en Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*, Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), Barcelona, 2015, p. 170-167-188, 210-250.

Daniel LOSCERTALES FUERTES (2015), *Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios y Formularios. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña*, 2ª ed., Sepin, Madrid.

Adolfo LUCAS ESTEVE (2014), *Dret civil català. Dretsreals. Dretsrealslimitats i Registre de la Propietat*. t. I, v. II, Bosch, Barcelona.

María del Rosario MARTÍN BRICEÑO (2017), “La propiedad temporal y la propiedad compartida”, *Actualidad Civil*, 10/2017, 1-21.

Elga MOLINA ROIG (2017), “Objeto, régimen jurídico, adquisición, duración y facultades de las partes en la propiedad temporal”, Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 91-132, 155-180.

(2015) “Objecte, règim voluntari, adquisició, durada i facultats de les parts en la propietat temporal”, Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d’altres normes*, Centre d’Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), Barcelona, p. 64-98, 116-134.

Sergio NASARRE AZNAR (2017) “Exposición de motivos, concepto y régimen jurídico de la propiedad temporal y la contraprestación, el tanteo y el retracto y la ejecución forzosa de la propiedad compartida”, Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, p. 39-90, 133-154, 327-349.

(2015) “Exposició de motius, concepte i règim jurídic de la propietat temporal i la contraprestació, el tanteig i el retracte i l’execució forçosa de la propietat compartida”, Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d’altres normes*, Centre d’Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), Barcelona, p. 20-63, 98-116, 250-267.

Sergio NASARRE AZNAR y Héctor SIMÓN MORENO (2013) “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 739/2013, p. 3063-3122.

Francisco PERA VERDAGUER (2005), *El justiprecio de la expropiación forzosa. Estudio de su valoración y pago, con especial consideración de las expropiaciones urbanísticas*, 6ª ed., Comares, Granada.

María del Carmen GETE-ALONSO CALERA (2015), “Una primera lectura de la Ley 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*, 7/2015, p. 19-36.

Maria Esperança GINEBRA MOLINS (2017), “¿Es tiempo de superar algunos índices identificadores de la propiedad? Propiedad temporal y propiedad compartida en el derecho civil de Cataluña”, María Elena LAUROBA LACASA (Directora), y Jaume TARABAL BOSCH (coordinador), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant lo Blanch, Valencia, p. 153-181.

Ramon Maria ROCA SASTRE, Lluís ROCA SASTRE MUNCUNILL, y Joan BERNÀ Y XIRGO (2009), *Derecho hipotecario*, 9ª ed., t. VIII, Bosch, Barcelona.

Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO (2011), “Comentario al artículo 9” en José María MIQUEL GONZÁLEZ (Director), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Civitas, Pamplona, p. 255-299.

Ángel SERRANO DE NICOLÁS (2015), “La organización de un bien tenido por diversas personas”, Sergio NASARRE AZNAR (Director), *Bienes en común*, Tirant lo Blanch, Valencia, p. 29-169.

Héctor SIMÓN MORENO (2017), “Régimen de constitución, inscripción y extinción de la propiedad temporal y compartida”, Sergio NASARRE AZNAR (coordinador), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, p. 181-220, 247-272, 350-360.

(2015) “Règim de constitució, inscripció i extinció de la propietat temporal i compartida”, en Sergio NASARRE AZNAR (Coordinador), *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d’altres normes*, Centre d’Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), Barcelona, p. 135-167, 188-210, 268-277.

Calixto VALVERDE VALVERDE (1920), *Tratado de derecho civil español*, t. II, 2ª ed., Talleres topográficos Cuesta, Valladolid.

José Luís VALLE MUÑOZ (2017), “La propiedad temporal y la propiedad compartida. Especial atención a los aspectos registrales”, INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT. UNIVERSITAT DE GIRONA (coordinador), *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret Català (materials de les Dinovenes Jornades de Dret català a Tossa)*, Documenta Universitaria, Girona, p. 141-197.

María de los Ángeles ZURILLA CARIÑANA (2014), “Comentario al artículo 9” Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Coordinador), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 5ª ed. Aranzadi, Pamplona, p. 273-352.

5. Tabla de jurisprudencia citada

<i>Tribunal, Sala y Fecha</i>	<i>La Ley</i>	<i>Magistrado Ponente</i>
STS, Pleno, 6.7.2017	111097/2017	Juan José González Rivas
STS, 1ª, 6.3.2015	21171/2015	Eduardo Baena Ruiz
STS, 1ª, 22.4.2004	1161/2004	Pedro González Poveda
STS, 1ª, 4.12.2000	3127/2001	Antonio Romero Lorenzo
STSJ de Cataluña, 1ª, 21.2.2013	36322/2013	María Eugenia Alegret Burgués
SAP Islas Baleares, Civil Sec. 3ª, 14.7.2015	101426/2015	Maria Rosa Rigo Rosselló
SAP Girona, Civil Sec.1ª, 15.4.2011	108556/2011	Fernando Lacaba Sánchez
SAP Valladolid, Civil Sec. 3ª, 27.11.2008	285741/2008	Miguel Ángel Sendino Arenas
SAP Islas Baleares, Civil Sec. 8ª, 20.6.2006	103468/2006	Miguel Álvaro Artola Fernández
SAP Islas Baleares, Civil Sec. 3ª, 20.5.1999	81876/1999	Carlos Gómez Martínez