

4.7. DE MARÍA PILAR FERRER VANRELL

Notas sobre la llamada “propiedad temporal” de vivienda y su posible conexión con el “alou”. ¿Una figura jurídica a plagiar?

INTRODUCCIÓN.

La ley catalana 19/2015, de 29 de julio, incorpora al Libro V del *Codi civil de Catalunya*, la propiedad temporal y la propiedad compartida.

En el Título IV del *Codi civil de Catalunya* (CCdeC), “Del derecho de propiedad”, del Libro V (que fue aprobado por Ley 5/2006), la ley 19/2015 incorpora un capítulo VII, que denomina “Propiedad temporal”; y en el Título V “De las situaciones de comunidad”, añade un capítulo VI que titula “Propiedad compartida”.

El *Codi civil de Catalunya* ha incorporado estas figuras jurídicas en el marco de la regulación que hace el Título IV del derecho de propiedad y en el Título VI sobre la comunidad.

Estas modalidades dominicales, “propiedad temporal” y “propiedad compartida”, no se configuran como instituciones de nuevo cuño e inconexas a la tradición jurídica catalana, sino que asientan su fundamento en instituciones propias de su tradición jurídica, tanto de derecho positivo como consuetudinario. Significa que, de ser así, su regulación seguiría la doctrina constitucional de las “instituciones conexas”.

1) En el supuesto de la “propiedad temporal”, la ley 19/2015, en su Exposición de Motivos, eslabona esta figura con distintas instituciones de larga tradición histórica, aunque la propia ley (art. 547-3,2 CCdeC) se encarga de decir que tales figuras siguen su régimen jurídico propio¹¹⁶ y no el que regula la propiedad temporal.

¹¹⁶ 547-3,2 CCdec “Los regímenes del fideicomiso, de la donación con cláusula de reversión, del derecho de superficie o cualesquiera otras situaciones temporales de la propiedad se rigen por sus disposiciones específicas”.

La propiedad temporal se puede conectar con la institución de la sustitución fideicomisaria (hoy regulada en los arts 426-1 a 426-59 CCdeC); como “en la caracterización originaria de los censos como propiedad dividida susceptible de duración temporal si así se pacta, y en el derecho de superficie (artículo 564-1)” (en términos de su Preámbulo, I,4 Ley 19/2015); y con otra institución histórica como es la donación con pacto o cláusula de reversión de la cosa donada (arts. 531-19 CCdeC), que puede revertir al donante o bien a un tercero. Precisamente, esta cuestión de la conexión con figuras preexistentes en el derecho histórico catalán y en el vigente, ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad nº 2465-2016, del que trataremos más adelante, resuelto en la Sentencia 95/2017, de 6 de julio de 2017.

Aún más, el propio Preámbulo de la ley 19/2015 refuerza la conexidad de la propiedad temporal, con otras figuras de la tradición jurídica catalana, como en el caso en que la propiedad temporal se crea por contrato que podría emparentarse con cláusulas típicas con eficacia real, como es la carta de gracia, que implica la recuperación de la propiedad en la compraventa en la que se ha incluido dicha cláusula (artículos 326 a 328 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña). En realidad, esta cuestión, es decir esta referencia que hace el Preámbulo de la ley 19/2015, ha quedado superada por la Ley catalana 3/2017, de 15 de febrero, del Libro Sexto del CCdeC, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, que entró en vigor el 1 de enero de 2018, que regula la venta a carta de gracia y ha añadido una sección, la quinta, al capítulo VIII del título VI del Libro Quinto del CCdeC con el título derecho de redimir en la venta a carta de gracia, como dice el art. 1, que sustituye las normas de la Compilación.

2) La propiedad compartida, también regulada por la ley catalana 19/2105, sigue los principios de la conexión con otras instituciones propias de la tradición jurídica de Cataluña. La propiedad compartida sigue reglas de la comunidad ordinaria indivisa por las que, los copropietarios, acuerdan el uso y la posesión del bien a su conveniencia (art. 552-7 CCdeC). También se ancla en la histórica figura de los censos, aunque la propiedad compartida es una comunidad indivisa, si bien distingue la propiedad formal de la propiedad material; la institución del censo enfiteúutico distingue el dominio directo, como propietario que cobra el canon, y el dueño o dominio útil, que es quien posee el bien; el vigente artículo 565 CCdeC configura al enfiteuta como propietario único de la finca que está gravada por el pago de un canon a un tercero. El Preámbulo de la ley 19/2015, lo califica de forma evolucionada de los antiguos censos “adaptada a las necesidades y realidades de la sociedad del siglo XXI, en la que el equilibrio entre las partes tiene lugar de acuerdo con su voluntad” (Preámbulo, I, 6 *in fine*).

1. LA “PROPIEDAD TEMPORAL” Y LA “PROPIEDAD COMPARTIDA”, NUEVAS MODALIDADES DOMINICALES DEL DERECHO CIVIL CATALÁN.

Las dificultades que existen para el acceso a la vivienda han sido una de las principales razones que han determinado que el Parlamento de Cataluña regulara unas formas de tenencias intermedias entre la propiedad, conocida como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (art. 348 CC), y el arrendamiento o el arrendamiento con opción de compra, que son las figuras más corrientes para adquirir una vivienda sea en propiedad o sólo su posesión en concepto de arrendatario. En todo caso, estas nuevas figuras jurídicas se enmarcan dentro del campo de los derechos reales y, concretamente, dentro del derecho de propiedad.

La propiedad temporal la ha regulado el artículo 547-1 del CCdeC, disponiendo que “el derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cuál el dominio hace tránsito al titular sucesivo”.

La propiedad compartida la regula el art. 556-1 del CCdeC, determinando que “la propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, llamado propietario material, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal”. Esta figura excluye la acción de división (art.556-1,2 CCdeC), salvo acuerdo con el propietario formal (art. 556-6,2 CCdeC).

Estamos ante nuevas modalidades dominicales, la propiedad temporal y la propiedad compartida; la primera permite una adquisición temporal de la vivienda u otro objeto de los permitidos por la ley; el adquirente será dueño absoluto del bien, será propietario durante el lapso de tiempo pactado, permitido por la ley. Más adelante nos centraremos en el estudio de esta figura que puede resultar de interés para una sociedad como la actual, por lo que, ahora, sólo destacaré algunos aspectos de la propiedad compartida, como sistema que pretende evitar un mayor endeudamiento de las familias, para centrarnos en la llamada propiedad temporal.

La propiedad compartida otorga al propietario material, que es el adquirente sólo de una parte del bien (una determinada cuota), todas las facultades dominicales sobre todo el bien, aunque adquirido en parte, posesión, uso y disfrute, como también el derecho a adquirir gradualmente la cuota restante del bien al propietario formal (art. 556-1 CCdeC). Este

propietario material, también tiene el poder de disposición, puede enajenar, hipotecar o constituir cualquier otro gravamen sobre la cuota que ha adquirido. Ante terceros y en la propia esencia del derecho adquirido es un propietario a todos los efectos. Ha adquirido una cuota sobre la vivienda, por ejemplo el 25%, por lo que habrá pagado o habrá constituido una hipoteca sólo por el valor de la parte que adquiere en propiedad, correspondiente, en este ejemplo, a un 25% del precio total de la vivienda. Sobre la parte restante, tiene el derecho a ir adquiriéndola, con arreglo a la ley, en las condiciones fijadas en el título constitutivo (art. 556-4 CCdeC). Por el ejercicio de las facultades dominicales del propietario material sobre todo el bien, ya que existe una parte restante aún no adquirida al titular formal, éste podrá recibir el canon¹¹⁷ o contraprestación acordado en el título constitutivo, art. 556-4,2c CCdeC), que será de menor cuantía que un arrendamiento, porque ni se trata de un arrendamiento, ni será el mismo ya que irá disminuyendo a medida que vaya adquiriendo, el titular material, más cuotas sobre el bien pertenecientes al titular formal. La ley determina el régimen jurídico (art. 556-3 CCdeC) de esta institución, con la determinación de las facultades del propietario material (art. 556-6 CCdeC) y sus obligaciones (art. 556-7 CCdeC); como también regula las que corresponden al propietario formal (art. 556-8 CCdeC).

Estamos ante un derecho que puede constituirse sobre bienes inmuebles o muebles “duraderos y no fungibles que puedan constar en un registro público”; incluso puede constituirse sobre un bien sometido a propiedad temporal (art. 556-2 CCdeC). El régimen de inscripción lo regula el art. 556-5 CCdeC. Las causas de extinción y sus consecuencias están reguladas en los arts. 556-11 y art. 556-12 CCdeC.

La duración de la propiedad compartida es de treinta años, salvo pacto en contrario, pacto que no podrá exceder de noventa y nueve años, y la cuota de cada uno de los titulares es también plenamente disponible por los mismos.

1.2. LA PROPIEDAD TEMPORAL.

La llamada propiedad temporal puede ser también, como la propiedad compartida, un sistema para facilitar, principalmente, la adquisición de la vivienda sin grandes desembolsos, permitiendo así a las familias no entrar en grandes endeudamientos. Esta fue una de las razones de su incorporación en el *Codi civil de Catalunya*. También es cierto que el legislador ha pensado

117. La ley dice, art. 556-4,2c) CCdeC: “contraprestación dineraria, si existe, para el ejercicio en exclusiva de las facultades dominicales atribuidas sobre el bien, su actualización y los criterios para su determinación a medida que se ejerza el derecho de adquisición gradual”.

en otras soluciones sociales. La Administración pública podría utilizar estas figuras para la promoción de viviendas sociales, como se desprende del propio Preámbulo de la Ley que dice “(N)o se oculta tampoco la pretensión de que, desde el derecho civil y de modo estructural, se dote a la Administración pública de instrumentos útiles a la hora de programar las políticas de promoción de la vivienda. En este sentido, también es alentadora la experiencia, exitosa en derecho comparado, de figuras análogas a las que introduce la presente ley”.

1.2.1. La propiedad temporal y la teoría de las instituciones conexas.

Estanueva figura jurídica, regulada en el *Codici civil de Catalunya*, incorporada por la Ley 19/2015, ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad n.º 2465-2016, interpuesto por el Presidente del Gobierno, contra el artículo 1, y, por conexión, en lo que a la propiedad temporal se refieren, las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, y disposición final, de la Ley de la Generalidad de Cataluña 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro Quinto del Código Civil de Cataluña (publicado en DOGC núm. 7136 de 07 de Junio de 2016 y BOE núm. 134 de 03 de Junio de 2016).

Por Providencia de 24 de mayo, el Pleno del TC acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad contra el artículo 1 y, por conexión, en lo que a la propiedad temporal se refieren, las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, y disposición final de la Ley catalana 19/2015, de 29 de julio, que incorpora al Libro Quinto del CCdeC la propiedad temporal y la propiedad compartida. Como también suspender la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso, 4 de mayo de 2016, para las partes del proceso y desde la publicación en el BOE para los terceros.

Por Auto de 4 de octubre de 2016 (BOE de 8 de octubre), el Pleno del TC acordó levantar la suspensión del artículo 1 (que incorporaba el Capítulo VII, regulador de la “propiedad temporal” e integrado por los artículos 547-1 a 547-10 del CCdeC, al Título IV del Libro Quinto del CCdeC), y levantar la suspensión de las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, así como de la disposición final de la ley catalana 19/2015, de 29 de julio.

El Pleno del Tribunal Constitucional dictó la Sentencia 95/2017, de 6 de julio de 2017, siendo ponente Juan José González Rivas, resolviendo el recurso de inconstitucionalidad n.º 2465-2016 sobre la constitucionalidad o no de la regulación autonómica de la propiedad temporal, y acordó desestimar el recurso de inconstitucionalidad n.º 2465-2016.

La controversia se planteaba por una cuestión competencial en relación con la materia “legislación civil”. Es doctrina constitucional reiterada que las CCAA con competencia en derecho civil, no la tienen ilimitada sobre las materias civiles distintas a las que “en todo caso” se reserva el Estado (segundo inciso de la regla 8ª del art. 149,1 CE), sino que debe existir una conexión entre la regulación innovadora y el derecho civil propio. En definitiva, el TC sigue la doctrina de la teoría de las “instituciones conexas”. Y era la apreciación de esta falta de conexidad, entre la nueva institución propiedad temporal con el derecho catalán existente, lo que llevó al Presidente del Gobierno a interponer el recurso de inconstitucionalidad nº 2465-2016, por entender que faltaría la competencia para legislar sobre esta materia; no porque se legisle *ex novo*, sino porque falte la conexidad exigida por la doctrina constitucional entre la nueva institución normada y otras instituciones propias del derecho civil catalán, vigentes al promulgar la Constitución de 1978, entendiendo en el concepto de instituciones, tanto las normas positivas como las consuetudinarias, así como los principios sobre los que se funda su derecho propio, la tradición jurídica catalana; porque esta conexión es la razón por la que se atribuye competencia legislativa a una Comunidad Autónoma, en detrimento de la del Estado (art. 149.1.8ª CE).

1.2.2. Análisis de la Sentencia del TC 95/2017 sobre la constitucionalidad o no de la regulación autonómica de la propiedad temporal.

La discusión se centraba en la existencia o no de “conexión” entre la nueva figura “propiedad temporal” y el derecho civil propio de Cataluña existente al tiempo de entrar en vigor la Constitución de 1978. De no existir conexidad, que pudiera implicar una conservación, modificación o desarrollo del derecho civil catalán, estaríamos ante una falta de competencia legislativa para normar la figura de la “propiedad temporal” y, consecuentemente, debería decretarse la inconstitucionalidad del art. 1 de la Ley 19/2015.

1) El recurso de inconstitucionalidad nº 2465-2016. Sus argumentos.

El Abogado del Estado, en el recurso de inconstitucionalidad, argumentaba que el art. 149.1,8ª CE no habilitaba para calificar de desarrollo normativo del Derecho civil autonómico, lo que en realidad era regular *ex novo*, es decir, la “propiedad temporal” era, a su entender, una materia no conectada al Derecho foral catalán. Sentaba esta afirmación al entender que la justificación de la conexión de la propiedad temporal, como indicaba el Preámbulo, con figuras reguladas en la Compilación de 1960, como eran las allí citadas: sustitución fideicomisaria sometida a plazo o condición; donación con

cláusula de reversión; derecho de superficie; el *empenyament* o la venta a carta de gracia; y los censos como propiedad dividida susceptible de duración temporal si se pacta, era insuficiente.

El Abogado del Estado sostenía que no es suficiente mencionar las posibles instituciones que puedan considerarse conectadas con la nueva, sino que la nueva regulación debe poder ser considerada desarrollo o complemento de aquéllas. Y, en opinión del Abogado del Estado, las diferencias entre la llamada propiedad temporal y aquéllas mencionadas presentan notables diferencias, como son: “a) que la transmisión dominical en la sustitución fideicomisaria es a favor del fideicomisario, no del fiduciario; b) que el donatario con cláusula de reversión no adquiere una propiedad temporal sino una propiedad plena sujeta a una facultad resolutoria del donante; c) que la transmisión de la propiedad a favor del adquirente en el *empenyament* o venta a carta de gracia no es temporal sino definitiva, aunque esté sujeta al ejercicio del derecho a redimir por parte del vendedor; d) que en la propiedad temporal no coinciden en el tiempo dos propietarios sobre el mismo bien inmueble objeto de propiedad, sobre el suelo y el vuelo; y e) que, mientras en el censo enfitéutico el titular del dominio directo y el del útil coinciden en el tiempo y además con diferentes facultades o funciones uno de otro, en la propiedad temporal el titular, mientras lo es, es único y tiene todas las facultades del dominio”.

De esta argumentación concluye, el Abogado del Estado, que “no se advierte en la llamada propiedad temporal una conexión especial con figuras del derecho foral ya reguladas en la Compilación o en leyes especiales de Derecho civil catalán. Supone más bien una regulación autonómica de la naturaleza misma del derecho de propiedad por lo que, al afectar aspectos nucleares de la legislación civil en materia patrimonial, se incardina en la competencia exclusiva del Estado *ex* artículo 149.1.8 CE, de modo que tal regulación habría invadido dicha competencia estatal y sería inconstitucional”.

Por su parte, la Letrada del Parlamento de Cataluña, en nombre de esta Cámara legislativa¹¹⁸, en cuanto a la figura de la propiedad temporal concluye que “la temporalidad del derecho de propiedad ni altera ninguna característica esencial del mismo ni constituye una novedad en la configuración de este derecho según nuestro ordenamiento jurídico”; y añade, más adelante, “a la vista de la amplitud y completud del Derecho civil catalán vigente, resulta cuanto menos sorprendente la interposición de un recurso de inconstitucionalidad contra la regulación de una modalidad de propiedad,

118. Antecedente 4, de la STC 95/2017.

como es la temporal, cuya conexión con los principios y figuras jurídicas contenidos en la Compilación de Derecho Civil Especial de Cataluña es de todo punto evidente, pues la modulación de las diferentes formas de ejercer el dominio sobre los bienes forma parte de la tradición jurídica catalana más inveterada”.

Y en lo referente al alcance de la competencia legislativa del Parlamento autonómico señala, la Letrada, que *ex art.* 129 EAC “la interpretación que lleva a cabo el escrito de interposición pretende reducir esta competencia a una simple función de adaptación de las figuras jurídicas previstas en la compilación de Derecho civil de Cataluña de 1960, sin capacidad para crear nuevas regulaciones coherentes e integradas en el Derecho histórico catalán y adaptadas a las necesidades de una sociedad compleja”; por esta razón, la Letrada entiende que iría en contra de la doctrina jurisprudencial constitucional, tal como ya determinó en la STC 88/1993, donde la noción de desarrollo “permite una ordenación legislativa de ámbitos hasta entonces no normados por aquel derecho, pues lo contrario llevaría a la inadmisibile identificación de tal concepto con el más restringido de “modificación”¹¹⁹ .

Por todo ello y tras poner de relieve la competencia en derecho civil del Parlamento de Cataluña, insta, mediante otrosí, el inmediato levantamiento de la suspensión de la aplicación de las normas recurridas.

Por su parte, el Abogado de la Generalitat de Cataluña, en contestación a la demanda¹²⁰ dice, “queda demostrado que la propiedad temporal guarda relación con otras figuras del Derecho civil catalán, lo que no significa que venga a coincidir con cualquiera de ellas, como se pretende en la demanda para negar que exista “conexión”, pues en tal caso nos situaríamos en el terreno de la “modificación” del Derecho civil preexistente y no en el de su “desarrollo” o crecimiento” y, añade más adelante “la regulación sobre la propiedad temporal introducida por la Ley 19/2015 no contempla propiamente una nueva institución civil”, sino que “se trata de una figura en la que se modula el propio derecho de propiedad en base a la introducción del factor relativo a la temporalidad”.

Seguidamente, pasa a justificar la competencia en derecho civil del Parlamento catalán, diciendo que “la materia a que se refiere la controversia es

119. Y añade, «el desarrollo de los derechos civiles forales o especiales enuncia, pues, una competencia autonómica en la materia que no debe vincularse rígidamente al contenido actual de la Compilación u otras normas de su ordenamiento. Cabe, pues, que las Comunidades Autónomas dotadas de Derecho civil foral o especial regulen instituciones conexas con las ya reguladas en la Compilación».

120. Antecedente 5 de la STC 95/2017.

la del Derecho civil y que de los artículos 149.1.8.ª CE y 129 EAC se deriva que a la Generalitat de Catalunya le corresponde la competencia exclusiva para legislar en materia civil dentro de los límites fijados en la Constitución”; y añade “según la ya citada STC 88/1993, seguida luego por las SSTC 156/1993, 31/2010 y 82/2016, tal noción constitucional permite disciplinar ámbitos hasta entonces no normados, con tal que haya conexión entre el nuevo ámbito y el Derecho ya regulado. Expresa su discrepancia con esa exigencia de «conexión», pues, como expuso el voto concurrente a la STC 88/1993 y amplió el voto particular a la STC 82/2016, “los Derechos forales o especiales deben conceptuarse como subsistemas jurídicos completos, autosuficientes, modernos y susceptibles de desarrollo, y no como realidades fragmentarias premodernas reconocidas con carácter subordinado al Derecho común”.

El Abogado de la Generalitat mantiene que se da la exigencia de «conexión» en el artículo 1 de la ley catalana 19/2015, argumentando que la propiedad temporal “conecta directamente con la institución de la propiedad, a la que el Código civil de Cataluña dedica los 58 artículos que integran el Título IV del Libro Quinto”, pues “modula los efectos naturales de la citada institución, como es el de su duración”. Aduce, además, que “cabe constatar que el Derecho Civil de Cataluña regula diversas situaciones de temporalidad del derecho de propiedad”. A juicio del Abogado “queda demostrado que la propiedad temporal guarda relación con otras figuras del Derecho civil catalán, lo que no significa que venga a coincidir con cualquiera de ellas, como se pretende en la demanda para negar que exista “conexión”, pues en tal caso nos situaríamos en el terreno de la “modificación” del Derecho civil preexistente y no en el de su “desarrollo” o crecimiento”. Finalmente expone que ni el art. 33 de la CE, ni el art. 348 CC, exigen como requisito de la propiedad el de la perpetuidad.

Por otrosí pide el levantamiento de la suspensión.

Por providencia de 24 de junio de 2016, el Pleno del Tribunal acordó “incorporar a los autos los escritos de alegaciones que formulan el Abogado de la Generalitat de Cataluña y la Letrada del Parlamento de Cataluña, en representación de su Gobierno y de dicha Cámara, respectivamente”. El Abogado del Estado, por escrito registrado de 4 de julio de 2016, insta el mantenimiento de la suspensión. El Pleno, en el ATC 169/2016, de 4 de octubre, acordó levantar la suspensión del artículo 1 y, en lo que a la propiedad temporal se refiere, de las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, así como de la disposición final de la Ley de la Generalitat de Cataluña 19/2015, de 29 de julio, de incorporación

de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña.

2) La Sentencia del TC 95/2017.

Finalmente, el Pleno del TC dicta Sentencia 95/2017, de 6 de julio, en la que resuelve las discrepancias respecto a la competencia y sobre la teoría de las instituciones conexas.

1) En su FJ3 y siguiendo su doctrina, resuelve la primera discrepancia entre el Abogado del Estado y los Abogados de Cataluña, diciendo: “conforme a doctrina constitucional reiterada, el artículo 129 EAC no atribuye a la Generalitat de Cataluña competencia legislativa ilimitada sobre las materias civiles distintas de aquellas que se reservan «en todo caso» al Estado por el segundo inciso del artículo 149.1.8 CE. Podrá regular estas materias, incluso innovando el Derecho civil catalán existente al tiempo de promulgarse la Constitución, esto es disciplinando ámbitos no normados en él, pero será imprescindible que esa regulación innovadora presente una conexión con dicho Derecho civil especial, pues es la garantía de este ordenamiento jurídico y no otra cosa la *ratio* de la singularidad civil que se introduce en el primer inciso del artículo 149.1.8 CE”.

2) La segunda discrepancia entre los Letrados autonómicos y el Abogado del Estado que mantiene que la “propiedad temporal” es una institución regulada *ex novo* y no guarda conexión con el derecho civil catalán vigente al promulgarse la Constitución de 1978, el TC dictamina, en el siguiente sentido:

En el FJ4, para resolver esta discrepancia, invoca el FJ3 de la STC 88/1993, determinando “la competencia legislativa autonómica de desarrollo del Derecho civil propio comprende la disciplina de instituciones civiles no pre-existentes, siempre y cuando pueda apreciarse alguna conexión con aquel derecho, criterio de la conexión que, según la función que hemos señalado que realiza esta competencia legislativa autonómica, debe ir referido al Derecho civil propio en su conjunto, esto es, que se puede verificar respecto de otra institución que sí formase parte del mismo o en relación a los principios jurídicos que lo informan”, y añade que la garantía de foralidad se manifiesta, precisamente, en esta existencia y vigencia de la institución o de los principios informadores, al tiempo de promulgarse la Constitución.

3) En relación con lo anterior, el TC insiste en determinar cuál es el derecho vigente al tiempo de promulgarse la CE de 1978, con el que se

tiene que conectar, porque “los Letrados autonómicos no han acreditado, ni intentado acreditar tampoco, que al tiempo de dictarse la Constitución de 1978 existiera otro Derecho civil catalán, ya fueran normas positivas o consuetudinarias, distinto del derecho compilado”.

Por ello, el TC determina que “la eventual conexión entre la regulación de la «propiedad temporal» impugnada en este proceso y el Derecho civil catalán necesariamente tendrá que buscarse en la Ley 40/1960, de 21 de julio, sobre compilación del Derecho civil especial de Cataluña. Este Tribunal, no obstante, interpretará los contenidos de dicha Ley a la luz de la tradición jurídica catalana reflejada en el proyecto de compilación de 1955 (redactado por la comisión de juristas catalanes nombrada por Orden de 10 de febrero de 1948 y presentado en octubre de 1955), en la precedente Ley de 31 de diciembre de 1945, sobre inscripción, división y redención de censos en Cataluña, en el anteproyecto de apéndice de Derecho catalán al Código civil de 1930 y en la memoria y articulado de las instituciones del Derecho civil de Cataluña que, con arreglo a los dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto de 2 de febrero de 1880, se elaboró en 1882”.

Señala, además, recordando, en el FJ6, que la competencia legislativa autonómica no es ilimitada *ratione materiae*, tal como señaló la STC 31/2010 al interpretar el artículo 129 EAC.

4) El FJ7 plantea y resuelve la cuestión sobre si la “propiedad temporal” puede encontrar hilo de conexión con el principio del derecho civil catalán de libertad civil. Después de una seria argumentación concluye que resulta imposible encontrar el eslabón de enlace, ya que “al ser el derecho de propiedad temporal un derecho de «dominio» que está sujeto a «un plazo cierto y determinado», además, al establecer unos requisitos en los artículos. 547-2, 547-4, 547-6, 547-7, 547-8, 547-9, 547.10 CCdeC, que son “de derecho necesario y por lo tanto imponerse aun contra la voluntad de los particulares, no presentan ninguna relación de conexión con el principio de libertad civil, por lo que tampoco desde esta perspectiva podrían considerarse «desarrollo» del Derecho civil especial de Cataluña preexistente al tiempo de promulgarse la Constitución de 1978”.

Estos razonamientos expuestos son una cuestión ajena a la controversia sobre el reparto constitucional de competencias.

5) En el FJ8 se analizan las figuras jurídicas que aparecen en el Preámbulo de la Ley 19/2015 como eslabones de conexión. Y se argumenta que “el

legislador catalán sea competente para normar ciertas manifestaciones de «propiedad temporal», concretamente aquellas que se correspondan con situaciones que puedan surgir en la evolución propia de figuras de la tradición jurídica catalana como los legados bajo condición o término, las donaciones a condición o plazo o sujetas a reversión y, en fin, la compraventa a carta de gracia”. Por esta razón, y como es doctrina (STC 88/1993), “la Generalitat de Cataluña resulta competente, según el artículo 129 EAC, para regular, incluso de un modo innovador, cada una de las situaciones temporales de propiedad que, como hemos visto con detalle, pueden surgir del desenvolvimiento de algunas modalidades de legados, de donaciones y de ventas a carta de gracia”. Ahora bien, “el artículo 1 de la Ley catalana 19/2015 no se ciñe a establecer una regulación actualizada o innovadora de los efectos de las situaciones temporales de propiedad que puedan nacer como consecuencia del funcionamiento de las instituciones del Derecho civil especial de Cataluña, sino que, desligándose absolutamente de ese criterio de conexión con tales instituciones, incorpora al Código civil de Cataluña reglas sobre la constitución abstracta –no en el contexto del funcionamiento de otra institución– de la «propiedad temporal» y un régimen jurídico completo aplicable a los supuestos de propiedad temporal así constituidos, en parte como derecho necesario y en parte en defecto de lo que los intervinientes puedan pactar.”

6) En el FJ9, el TC determina que, después de un análisis “de las tres relaciones jurídico-reales mencionadas por los Letrados autonómicos, solo la enfiteusis preexistía en el Derecho civil especial de Cataluña al tiempo de promulgarse la Constitución Española de 1978”. Por esta razón, en segundo lugar, el Pleno del TC pasa a examinar la enfiteusis.

7) En el análisis de la enfiteusis, que en el FJ10 se realiza para constatar los principios generales del derecho de bienes del derecho catalán vigentes al promulgarse la Constitución de 1978, se dice: “Solo en caso de resolverse esta última cuestión en sentido afirmativo podrá concluirse que esta nueva institución se perfila como una actualización de aquellos principios y representa por ello un crecimiento orgánico de ese ordenamiento jurídico autonómico (...)”.

Una vez realizado dicho análisis, el TC “acredita que ha estado constantemente presente en la tradición jurídica catalana, manteniéndose hasta el tiempo en que se promulgó la Constitución de 1978, la previsión de la enfiteusis como una fórmula de dominio dividido (...) en atención a (...) facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria de todos los sectores de la sociedad”. La “propiedad temporal” regulada en la Ley 19/2015, dice

la sentencia que no es “conservación o modificación de una institución existente en el Derecho civil especial de Cataluña”, sino que estamos ante un desarrollo, un crecimiento orgánico del derecho civil de Cataluña como “actualización a las necesidades presentes de acceso a la vivienda de un principio preexistente en dicho ordenamiento, cual es la utilización de fórmulas de dominio dividido para facilitar el acceso a la propiedad”. Por todo ello el TC determina que existe conexión entre la propiedad temporal y la enfiteusis.

8) Además, después de analizar la figura de la sustitución fideicomisaria (en el FJ11) del derecho catalán, resuelve que también existe la preceptiva conexión; concluyendo que “la conexión que guarda con la sustitución fideicomisaria propia del Derecho civil especial catalán, cabe afirmar que la regulación recurrida debe calificarse, conforme a nuestra doctrina, como un supuesto de crecimiento orgánico del Derecho civil especial de Cataluña que resulta amparado por la competencia atribuida al legislador autonómico para el «desarrollo» de su Derecho civil especial”.

9) Por todos estos motivos, concluye en el FJ12 que “no cabe declarar la inconstitucionalidad del artículo 1 de la Ley 19/2015, que es el único precepto contra el que se entabla directamente el recurso, de donde se sigue que no se dan las condiciones para que por conexión nos pronunciemos respecto de las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, y disposición final de dicha ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña”.

10) Por todo lo expuesto, el Tribunal Constitucional dicta el Fallo determinando: “Desestimar el recurso de inconstitucionalidad 2465-2016”.

El Tribunal Constitucional aceptó la preceptiva conexión, entre la nueva regulación de la propiedad temporal y el derecho civil catalán vigente a la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978, para el “desarrollo” de su derecho civil; en consecuencia el Parlamento autonómico catalán era competente para legislar dicha materia (art. 149.1.8ª CE y art. 129 EAC).

En tema de competencia y la doctrina de conexidad entre instituciones mantenida desde 1993 por el TC, se ha relajado, alejándose del criterio mantenido antes de 2017. La Sentencia del TC 95/2017, que hemos analizado, abre el concepto de competencia a otros límites anteriormente vetados, al determinar que la conexidad se puede eslabonar no sólo a instituciones

vigentes a la entrada en vigor de la Constitución que formaran parte del derecho civil foral sino “en relación a principios jurídicos que lo informan”; “los principios informadores” que hasta este momento eran elemento iluminador del desarrollo, se convierten en elemento suficiente para engarzar la nueva institución con el derecho civil llamado “foral” que se “desarrolla”. Aún más, posteriormente, y más recientemente, la Sentencia 132/2019 de 13 de noviembre, da un paso más que, incluso, se aleja de la noción establecida por la doctrina constitucional de la “garantía de foralidad”; no exige que se eslabone la nueva institución con otras concretas sino que es suficiente una conectividad orgánica. La Sentencia de 2019 posibilita que el engarce o conexidad se predique no sólo de instituciones y principios existentes al tiempo de entrar en vigor la Constitución, sino que se desplaza a momentos postconstitucionales, es decir, se permite eslabonar o constituir conexidad con las instituciones, sean de derecho escrito o consuetudinarias, vigentes a la entrada en vigor de la Constitución y con las legisladas con posterioridad, legislación “foral” postconstitucional

1.2.3. La Propiedad temporal y el Alou.

La propiedad temporal, ha sido admitida por el Tribunal Constitucional, con fundamento en la doctrina de las instituciones conexas, en el ordenamiento jurídico civil de Cataluña, como un derecho real absoluto, como es el derecho de propiedad, si bien limitado en el tiempo.

Pueden asaltarnos dudas sobre muchas cuestiones, como la de considerarlo un derecho real absoluto cuando está limitado en el tiempo; en efecto, no deja de suscitar sus dudas. Bien es cierto que la propiedad tiene límites que configuran el propio derecho de propiedad; el art. 33,2 CE introduce la función social de la propiedad que delimita su contenido. Más que un límite es una delimitación. Ahora bien, estas nuevas formas de propiedad, la temporal que es la que nos ocupa, o la propiedad compartida, que nacen dentro de una realidad social cambiante necesitada de soluciones económicas adaptables a la situación actual, quizá necesitarían una redefinición. La ley entiende que la propiedad temporal es un derecho de propiedad, derecho real absoluto, porque le otorga las facultades de uso, goce y disposición, aunque tales facultades nacen limitadas en el tiempo. No estamos ante limitaciones impuestas al derecho de propiedad temporal, sino que son los elementos estructurales de este derecho de propiedad, que lo delimita el tiempo.

Reconocido constitucionalmente el derecho de propiedad temporal porque el Parlamento catalán tenía competencia para legislar en esta materia, en ejercicio del “desarrollo” de su derecho, como ha sentenciado el Tribunal

Constitucional, nos parece oportuno preguntarnos si el Parlamento balear es también competente para legislar sobre una institución moderna que podría prestar soluciones a la sociedad actual, cambiante en costumbres y económicamente desfavorecida. La respuesta tiene que ser que sí, porque podría aportar remedios a los problemas que hoy existen. Ahora bien, ¿es competente el Parlamento balear para legislar sobre esta materia?.

La respuesta en abstracto es afirmativa, el Parlamento balear tiene competencia para legislar en derecho civil, *ex art. 149,1,8ª CE y art. 30, 27 EAIB*. Pero no resulta suficiente esta respuesta, porque la competencia legislativa no es ilimitada, sino que se tiene que ajustar a la interpretación constitucional que, como ya hemos argumentado, sigue la tesis de las “instituciones conexas”.

Cataluña eslabona su competencia para regular la propiedad temporal en un histórico y a la vez vigente instituto como es la enfiteusis, o la sustitución fideicomisaria. Y para Baleares, ¿cuál podría ser la institución idónea para poder conectar una nueva institución como la propiedad temporal, para el caso que se pretendiera regular?. A semejanza de Cataluña, la institución que podría conectar la encontraríamos en el *alou*; también en la sustitución fideicomisaria, como ha mantenido el TC.

El alodio o *alou* es la figura jurídica de histórica tradición, que ha llegado hasta nuestros días, y que tiene su fundamento en las mismas raíces que hoy se fundamenta la propiedad temporal: facilitar el acceso a la propiedad, en aquel momento rústica, hoy la urbana; más concretamente el acceso a la vivienda. La *Exposición elevada por el M.I Colegio de Abogados de Palma de Mallorca al Excmo Sr. Ministro de Gracia y Justicia con motivo de la proyectada codificación del Derecho Civil Común y Foral, 1881*, en su Conclusión XI justificaba así “el contrato enfiteútico, también derivado de Roma como tantas otras instituciones que informan nuestras costumbres jurídicas, produjo indudablemente beneficiosos resultados en una época en que de otro modo hubiera sido muy difícil la división de la propiedad, por la escasez de capitales moviliarios (*sic*), como por la tendencia de no privarse los terratenientes de su título dominical siquiera lo conservasen de nombre en muchos casos (...)”.

El *alou* permitió en un pasado el acceso a la propiedad rústica, hoy, la llamada propiedad temporal, puede ser un fundamento para acceder a la vivienda; se presenta de forma similar al dominio dividido en el sentido sugerido por el binomio propietario temporal y titular sucesivo, en correspondencia a dueño útil y dueño directo, aunque la regulación, como ocurre en Cataluña

con la enfiteusis, difiere. Así lo ha mantenido el Tribunal Constitucional, que ha declarado constitucional la regulación de la propiedad temporal por el Parlamento de Cataluña, al estar eslabonada a esta antigua institución como fue la enfiteusis.

El art. 55 de la Compilación de las Illes Balears determina que “(Los censos, el alodio y los demás derechos de naturaleza análoga se regirán (...))”, y en su apartado 2 añade “(Además (...)) serán de aplicación al alodio las normas del censo enfiteútico, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza”.

El alodio se configura como una división de la propiedad, el dueño útil, que es quien tiene la propiedad y la posesión de la cosa y sobre ella puede disponer, y el dueño directo cuyo contenido de su derecho es poder exigir que se le pague el laudemio, que en el caso del *alou* no es más que el derecho del dueño directo a recibir un porcentaje sobre la transmisión realizada por el dueño útil. No devenga laudemio cualquier transmisión, tan sólo las transmisiones que realiza el dueño útil a título oneroso (*ex* art. 60,2 CDCIB); significa que el *dominus* útil puede transmitir su derecho por cualquier título, *inter vivos*, sea por causa gratuita u onerosa, o por título *mortis causa*. Sólo las transmisiones por causa onerosa devengarán laudemio.

El *alou* es redimible por el dueño útil (art. 63 CDCIB) por el precio pactado en el título constitutivo o, a falta de pacto o desaparecido el título, por lo establecido por la norma (art. 63 CDCIB “un laudemio y dos tercios de laudemio del valor de la finca (...) en cuya estimación no se computará el de las mejoras introducidas o edificaciones realizadas¹²¹ (...)”, es decir “(...) el uno por ciento del valor de la finca apreciado en la forma anteriormente consignada”). La ley 3/2010, de 7 de junio, ha facilitado la extinción de los alodios, permitiendo declarar extinguidos los alodios inactivos si se cumplen los requisitos exigidos por la norma.

Redimido o extinguido el *alou* la propiedad queda libre para el dueño útil.

121. Muy debatida la cuestión del cómputo o no de las mejoras a efectos de redención. Ya en 1881, en la *Exposición elevada por el M.I Colegio de Abogados de Palma de Mallorca al Excmo Sr. Ministro de Gracia y Justicia con motivo de la proyectada codificación del Derecho Civil Común y Foral*, en su Conclusión XI decía “(...) convendrá declarar que el laudemio no debe computarse sobre el importe de las mejoras realizadas por el enfiteuta(...)”. Lo justifica diciendo “eleva su voz humilde á V.E. y á la Comisión para que se declare, como exigen de consuno la justicia, la equidad y la conciencia, que el laudemio no debe computarse sobre el importe de las mejoras realizadas por el enfiteuta, y si limitarse al valor que á la finca se señaló cuando se separaron los dos dominios”.

Este instituto jurídico, como también la sustitución fideicomisaria, son figuras idóneas donde eslabonar una posible regulación de la propiedad temporal. Ahora bien, ¿es mucho pedir al legislador balear que se ocupe del ejercicio de la competencia legislativa en derecho civil?. Hasta hoy se ha destacado por su negligencia supina. Cuestiones tan o más importantes como es todo el derecho de sucesiones tan arraigado y de tanta importancia para el ciudadano balear; o las relaciones patrimoniales entre cónyuges, que siempre ha sido “el buque insignia” de nuestro derecho, incluso fue la institución “indultada” por los Señores Guasp y Socías al tiempo de la temida unificación civil, no han sido objeto de su atención. Es más, incluso se ha denegado la tramitación legislativa de esta materia que fue objeto de un largo y concienzudo estudio, que finalizó con una propuesta de anteproyecto de ley, por las distintas Comisiones de la extinta (por ley 7 /2017, de 3 de agosto) Comisión Asesora de Derecho Civil.

No abrigo ninguna esperanza de sensibilizar al legislador.

2. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD TEMPORAL EN LOS ARTÍCULOS 547-1 A 547-10 CCDEC.

La propiedad temporal, regulada en el CCdeC, es una figura jurídica que bebe sus fuentes en el *Common Law*¹²². La antigua institución inglesa del *leasehold* (Law of Property Act 1925), permite al llamado *leaseholder* mostrarse y sentirse como propietario frente a terceros; es una propiedad limitada en el tiempo. Pasado el tiempo, el bien revertirá en el *freeholder* (propietario originario). La otra figura inglesa, denominada *freehold* es cuando se adquiere la propiedad absoluta, en el sentido que se adquiere la casa y el terreno donde se asienta por un tiempo indefinido.

Estamos ante una figura a caballo entre el dominio y el arrendamiento. Durante el tiempo pactado de la propiedad temporal, su titular es un propietario ordinario pero su titularidad tiene fecha de caducidad porque, pasado el tiempo estipulado, tiene que reintegrar el bien, objeto de propiedad temporal, a su propietario originario, el llamado titular sucesivo.

122. Los “freehold estates”, son propiedades sobre inmuebles por tiempo indefinido. Pueden ser de tres tipos: 1º, “the life estate”, es una propiedad vitalicia, dura lo que dura la vida del propietario, como una especie de usufructo. 2º, “the estate pur autre vie”, se es propietario durante el tiempo que dura la vida de un tercero distinto del propietario. 3º. “the fee simple” es la forma más completa e ilimitada de “freehold estate”, es heredable (“inheritable”) y transferible a terceros (“conveyance” es la transmisión del título de propiedad). Consultar, MUÑOZ de DIOS SÁEZ, IF. *Notario* nº31(mayo-junio) 2010.

2.1. CONCEPTO, CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN.

El Preámbulo de la Ley 19/2015, determina que la “propiedad temporal” (I,2) otorga a su titular el dominio de un bien durante el plazo cierto y determinado (...).

1º. El concepto de propiedad temporal.

La propiedad temporal viene definida en el art. 547-1 del *Codi civil de Catalunya* diciendo, “el derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cuál el dominio hace tránsito al titular sucesivo”. Este derecho de propiedad otorga a su titular el dominio de un bien por un plazo cierto y determinado; pasado dicho período de tiempo, con un mínimo de 1 año para los bienes muebles y diez para los inmuebles y con un máximo de noventa y nueve años para ambos, el bien objeto de contrato vuelve a su titular o a sus herederos, llamados titulares sucesivos.

Estamos ante un derecho de propiedad *ad tempus*; el adquirente, que es el propietario temporal, durante el plazo establecido tendrá todas las facultades dominicales sobre el bien, sometidas evidentemente a las limitaciones derivadas de su duración, gozando el titular sucesivo de un derecho de reversión, también plenamente disponible, que le permite recuperar la propiedad transcurrido el plazo estipulado y ser compensado en caso de deterioro negligente de la cosa.

El propietario temporal, en tanto lo es, tiene las facultades propias de cualquier propietario ordinario, y se manifiesta y actúa como un propietario exclusivo del bien; goza de un poder jurídico idéntico al del propietario ordinario que le legitima para actuar como propietario único y exclusivo.

El titular sucesivo lo es de un derecho de reversión, y este derecho de recuperación de la propiedad tiene un contenido jurídico y económico del que puede disponer por acto *inter vivos* y *mortis causa*, pero no le permite injerencia alguna en el ejercicio de las facultades del propietario temporal; carece de cualquier facultad para inmiscuirse en la propiedad ajena que es del propietario temporal, excepto la acción de pedir la extinción en el caso de grave deterioro culposo o doloso, *ex art.547-9,1,b*; una especie de acción de devastación.

2º. La constitución del derecho de propiedad temporal.

La propiedad temporal se puede constituir sobre un bien, sea mueble (siempre que sea registrable) o inmueble. El título adquisitivo puede ser por

negocio *inter vivos* a título gratuito o bien a título oneroso, o por negocio *mortis causa*, (art. 547-4,2 CCdeC).

El negocio jurídico, fundamento de la adquisición del bien, debe cumplir unos determinados requisitos:

1) Debe acordarse el plazo de duración de la propiedad temporal, que debe ser cierto y determinado; la duración que se estipule no puede ser menor de 1 año, si es un bien mueble y 10 años si es inmueble; ni ser mayor de 99 años, en cualquier supuesto (art. 547-4,3 CCdeC).

Significa que siempre deberá existir acuerdo de voluntades sobre el ámbito temporal del derecho que “debe ser cierto y determinado”; es derecho imperativo. El apartado 3 del art. 547-4 no estipula, por defecto, el plazo, ya que sólo determina la horquilla comprendida entre 10 años y 99 en el supuesto de bienes inmuebles y el de 1 año y 99 para los bienes muebles.

2) Debe constar en el título adquisitivo el régimen voluntario para el caso que lo hayan pactado las partes (art. 547-5 CCdeC).

3) El título adquisitivo debe inscribirse en el Registro correspondiente.

3º El inventario.

En el acto de transmisión del bien objeto de propiedad temporal se debe documentar un inventario de los bienes que, en su caso, lo integran (art. 547.4,4 CCdeC).

La ley no indica cómo debe hacerse el inventario al momento de transmitirse el derecho de propiedad temporal; el art. 547-4,4 CCdeC determina la obligatoriedad (“debe acompañarse”) de realizar inventario que acompañe la “transmisión de la propiedad temporal”; se trata de un inventario “de los bienes que, en su caso, lo integran”; es decir, pueden existir o no estos bienes integrantes (“en su caso”), pero por la dicción de este apartado 4 del art. 547-4 CCdeC el inventario debe realizarse, existan o no estos bienes que lo pueden integrar. Esto significa que el inventario, que es obligatoria su elaboración, seguramente debe alcanzar a otros extremos, como puede ser detallar el estado de la cosa y demás extremos que puedan interesar a efectos de reintegrar el bien al titular sucesivo, o poder pedir la extinción de la propiedad temporal (art. 547-9,1,b).

La obligación de realizar el inventario al tiempo de la transmisión del derecho de propiedad temporal, parece que recae sobre el propietario ordinario que constituye una propiedad temporal sobre el objeto de su propiedad; por el contrario, parece que recae sobre el propietario temporal elaborar el inventario que debe acompañar el reintegro al titular sucesivo, a la extinción del derecho de propiedad temporal¹²³. Este inventario tiene más semejanzas con el inventario que se acompaña en un arrendamiento de vivienda que con un inventario en el sentido técnico de la palabra, como puede ser un inventario de la herencia. La norma nada determina ni sobre quien recae la obligación de elaborarlo, ni el contenido de este inventario, incluso ni la razón de la obligación de elaborarlo.

Aunque la ley no lo diga, el inventario tendría que tener una interrelación entre ambos, el que se elabora al reintegrar la propiedad al titular sucesivo (art. 547-10,3 CCdeC) y el inicial, al transmitir la propiedad temporal (art. 547-4,4 CCdeC) y que la ley no exige su inscripción (art. 547-8 CCdeC), porque no acompaña al título de adquisición de la propiedad temporal, sino que la norma lo une a la “transmisión de la propiedad temporal”.

No entraremos en la teoría del título y del modo; es cierto que el otorgamiento de escritura pública es entrega salvo que se disponga lo contrario (art. 531-4,3 CCdeC; 1462,2 CC), pero los títulos adquisitivos de la propiedad temporal pueden ser diversos (art.547-4,2 CCdeC) y el apartado 3 del art. 547-4 CCdeC no exige que el inventario forme parte del negocio jurídico de adquisición, ni es inscribible, sino que lo desplaza a la entrega, a la *traditio*. A mi entender, esta exigencia del inventario que debe acompañar al momento de “la transmisión de la propiedad temporal”, está utilizando todos sus términos en sentido vulgar y se compadece más con un inventario propio de los contratos de arrendamiento ya que, cuando pase el tiempo pactado, el objeto del derecho de propiedad vuelve al titular sucesivo junto con los bienes que lo integran, como ocurre en el arrendamiento. Una vez más demuestra la *mens legislatoris*, la regla general es que el objeto del derecho de propiedad temporal es la vivienda habitual. Como también es importante a efectos del estado de la cosa, para su reintegro; valorar los daños, de los que deberá responder cuando se hayan causado por culpa o dolo (art. 547-10,2 CCdeC)

123. Como exige el art. 547-10,3 CCdeC. Lo veremos en el apartado 2.2.4 de este breve estudio.

4º Inscripción del título adquisitivo de la “propiedad temporal”.

La ley determina que los títulos adquisitivos del derecho de propiedad temporal deben inscribirse en el registro correspondiente, conforme a lo establecido por la ley y a los efectos oportunos (art. 547-8 CCdeC).

Para la inscripción del título adquisitivo se deberá hacer constar: 1) la duración de la propiedad temporal que debe constar en el título adquisitivo, y debe adecuarse a lo preceptuado en el apartado 3 del art. 547-4 CCdeC; 2) el régimen jurídico voluntario que las partes hayan pactado, si se ha pactado (“puede establecerse” dice el art. 547-5,1 CCdeC) y dentro de lo establecido en el citado art. 547-5 CCdeC.

2.2. SUJETOS Y OBJETO DE LA PROPIEDAD TEMPORAL.

1º Los sujetos.

Los sujetos intervinientes son los posibles “adquirentes de la propiedad temporal” y los “adquirentes sucesivos”.

1) El titular de la propiedad temporal.

El adquirente de la propiedad temporal es quien con arreglo a lo regulado en el *Codi Civil de Catalunya* (arts. 547-1 a 547-10) adquiere un derecho de propiedad temporal sobre un bien, de los permitidos por la ley (art. 547-2 CCdeC), por cualquier título de los posibles (art. 547-4,2 CCdeC). Este adquirente es el titular de la propiedad temporal durante el tiempo cierto y determinado fijado al momento de la adquisición, salvo que lo transmita, con anterioridad a su extinción, a otro titular (art. 547-7,1 CCdeC).

2) El titular sucesivo (art. 547-1 CCdeC) es el titular que adquiere el bien al finalizar el tiempo pactado. Es el titular de un derecho de reversión del bien sometido a propiedad temporal.

Pueden existir transmisiones del bien sometido a propiedad temporal a otros titulares que no serán titulares sucesivos, aunque sucedan en la titularidad al propietario temporal (art. 547-6, 2 y 4 CCdeC), son aquéllos que reciban el bien por negocio *inter vivos* o *mortis causa* del anterior propietario temporal y tienen, entre sus obligaciones, la de reintegrar el bien al titular sucesivo (art. 547-1 CCdeC). Estos propietarios temporales serán subsiguientes, posteriores, ulteriores etc, pero no son titulares sucesivos (*ex* arts. 547-1 y 547-7 CCdeC)

El titular sucesivo es el que tiene el derecho a que le hagan tránsito del bien que en su momento constituyó en propiedad temporal porque ha finalizado esta temporalidad pactada; reingresa el bien en su patrimonio. Este titular sucesivo es el titular original del bien que transmitió su propiedad de forma “temporal” y que, pasado el tiempo pactado, el llamado propietario temporal, sea el originario o el subsiguiente, porque adquirió temporalmente del anterior propietario temporal, tiene la obligación de retornarle el bien y, en consecuencia, el titular sucesivo tiene el derecho a que le hagan “tránsito”, sea al mismo que lo transmitió originariamente bajo la modalidad de propiedad temporal, o bien sus herederos.

Este reintegro o tránsito al titular sucesivo supone el fin de la propiedad temporal por haber finalizado el tiempo pactado, por lo que el propietario original “reintegrado” es un propietario con carácter indefinido y no *ad tempus*, en definitiva es un propietario ordinario.

2º El objeto.

El art. 547-2 determina que *“pueden ser objeto de propiedad temporal los bienes inmuebles. También lo pueden ser los bienes muebles duraderos no fungibles que puedan constar en un registro público”*.

El legislador posibilita que determinados tipos de bienes, los inmuebles y determinados bienes muebles, puedan constituirse en objeto de propiedad temporal.

Los bienes inmuebles son susceptibles de ser objeto de propiedad temporal, aunque, generalmente, se tratará de una vivienda familiar, como argumentaremos seguidamente.

Los bienes muebles también pueden ser objeto de propiedad temporal; para que puedan constituirse en objeto de propiedad temporal deben ser bienes muebles no fungibles y que puedan constar en un registro público; como es el Registro Público de titularidades y gravámenes de bienes muebles¹²⁴, creado por Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación y

124. El Registro de Bienes muebles está dividido en secciones:

- Sección de Buques y Aeronaves.
- Sección de Automóviles y otros Vehículos de Motor.
- Sección de Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo.
- Sección de otras Garantías reales.
- Sección de otros bienes muebles registrables.
- Sección del Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

determinó la creación del Registro de Bienes Muebles entró en vigor el 23 de febrero de 2000; y la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 19 de julio de 1999 que, en su Disposición Transitoria cuarta, dispone que el Registro de Bienes Muebles se ajustará a determinadas reglas de competencia territorial que regula. Este Registro es Central y Provincial.

Es evidente que los bienes inmuebles serán, en una gran mayoría de supuestos de constitución de la propiedad temporal, su objeto. Son inscribibles en el Registro de la Propiedad, dependiente del Ministerio de Justicia y a cargo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La finalidad o intencionalidad del legislador, en esta normativa de la propiedad temporal, es que sea la vivienda familiar el objeto de este derecho. Las referencias que, por un lado, hace el articulado a la propiedad horizontal (arts.547-4,1; y por otra, el Preámbulo (I,7), cuando justifica esta regulación “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...”. Y más adelante (P. I,8) justifica que hay que encontrar soluciones, tenencias intermedias para facilitar la adquisición de la vivienda habitual sin necesidad de acudir a un excesivo endeudamiento, ya que “en Cataluña, cerca del 80% del parque de viviendas ha sido adquirido en propiedad”.

Parece evidente que esta propiedad temporal se constituirá, mayormente, sobre bienes inmuebles para destinarlos a vivienda familiar, con el fin de mitigar el endeudamiento de las familias y posibilitarles una vivienda en propiedad, que ofrece más estabilidad que una vivienda en arrendamiento.

2.3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD TEMPORAL. LAS FACULTADES DEL PROPIETARIO TEMPORAL Y DEL TITULAR SUCESIVO.

El régimen jurídico de la propiedad temporal se organiza desde la perspectiva de los dos sujetos intervinientes, el propietario temporal, que es el actual, y el propietario último a quien se le deberá reintegrar el bien, pasado el tiempo pactado; es un propietario futuro aunque su derecho tiene contenido actual. La ley focaliza la regulación en el propietario temporal. El propietario último es un propietario expectante con pocas facultades en tanto existe un propietario temporal, porque éste es el *dominus* del bien en sentido amplio de la palabra, excepto que es un propietario *ad tempus*.

Cuando se analizaba la constitución e inscripción del derecho temporal de propiedad, hemos adelantado que deberá constar en el documento el régimen voluntario pactado; significa que, como ocurre en derecho civil, el legislador otorga un amplio margen a la autonomía de la voluntad de las partes para organizar, según sus necesidades, este derecho de propiedad por tiempo determinado.

El régimen jurídico de la propiedad temporal, es el régimen de la propiedad que determina el *Codi Civil de Catalunya*, en todo aquello que no hayan previsto las partes. El art. 547-3,1 CCdeC remite a “las normas del presente código relativas al derecho de propiedad”, lo que significa que remite al Título IV “Del derecho de propiedad”, arts. 541 y ss. Si el bien estuviera sometido a propiedad horizontal, el art. 547-4,1 remite también al Capítulo III del Título V del CCdeC.

El *Codi civil de Catalunya* determina las facultades del propietario temporal y del titular sucesivo. Además establece que puede organizarse un régimen jurídico voluntario.

1º. Facultades del propietario temporal

El titular de la propiedad temporal mientras ostente la titularidad del bien es un propietario y, como propietario, goza de todas las facultades propias del *dominus*. Es el dueño y como tal ostenta las facultades de uso y disfrute de la cosa objeto de su propiedad y también ostenta el derecho de disposición, de acuerdo con lo regulado en los arts. 541-1 y ss CCdeC, en los términos “(...) dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objete i a gaudir-ne i disposar-ne” (apartado 1 del art. 541-1 CCdeC), como también es el propietario temporal quien puede ejercitar la acción reivindicatoria (art. 544-1 CCdeC).

Todas estas facultades sólo están limitadas en su ámbito temporal. El dueño temporal es un propietario a todos los efectos hasta que llegue el momento pactado de extinción de la propiedad temporal. Significa que su derecho a disponer de la cosa también queda limitada por el tiempo, para él y para los propietarios temporales subsiguientes.

El art. 547-6 CCdeC determina las facultades del propietario temporal y son:

1.- Facultad de uso, goce y disposición.

En su apartado 1 determina que “el propietario temporal tiene todas las facultades del derecho de propiedad sin más limitaciones que las derivadas de su duración y de la existencia de un titular sucesivo”.

Estas facultades de uso, goce y disposición (ex art. 541-1 CCdeC) las mantiene en tanto su derecho de propiedad esté dentro del tiempo pactado, o bien no se haya extinguido el derecho (ex art. 547-9 CCdeC).

El derecho de disposición del propietario temporal es tan amplio como el de cualquier propietario, puede vender, donar, gravar, sin necesidad de autorización del titular sucesivo; incluso puede transmitir su derecho *mortis causa*.

Las transmisiones que efectúe el propietario temporal pueden ser, por el tiempo que reste hasta la finalización de la “temporalidad” pactada del derecho, o bien, puede transmitirlo por una menor duración en favor de una o más personas, “a la vez o una después de la otra” (apartado 4 del art. 547-6 CCdeC).

Como excepción, puede transmitir o gravar el bien sometido a propiedad temporal más allá del tiempo pactado, sólo en el supuesto que lo hubiere autorizado el titular sucesivo (ex art. 547-7, 2 CCdeC *a contrario sensu*)

El único límite a las transmisiones, *inter vivos* o *mortis causa*, o a los gravámenes es el temporal, porque es un propietario limitado en el tiempo; por esta razón, cualquier derecho real limitado constituido sobre el bien objeto de propiedad temporal, se extingue al llegar el plazo convenido y deberá reintegrar el bien al titular sucesivo. Como también recaerá sobre el adquirente, sea a título gratuito como a título oneroso, la obligación de reintegrar el bien al titular sucesivo cuando llegue el tiempo pactado. La obligación del propietario temporal, que enajene, hipoteque o someta el bien a cualquier gravamen, es el de comunicarlo al titular sucesivo una vez celebrado el acto (apartado 2 del art. 547-6 CCdeC); la norma no impone un plazo de comunicación.

2.- Al propietario temporal que lo sea de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal le corresponden el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este régimen (apartado 3 del art. 547-6 CCdeC).

2º. Facultades del titular sucesivo.

El titular sucesivo es un titular que no tiene el uso y disfrute del bien sometido a propiedad temporal, sin embargo es un titular latente porque, finalizado el plazo pactado, tiene derecho a ser reintegrado del bien. ¿Cuáles son sus facultades?

1°. Derecho de disposición. El “titular sucesivo” tiene derecho a ser reintegrado del bien, convirtiéndose en un titular de un derecho de propiedad ordinaria al cumplirse el plazo pactado, y este derecho a ser reintegrado, o a poder exigir el reingreso del bien en su patrimonio, tiene un valor económico. Hasta que llega el *dies ad quem*, puede “enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su derecho” (apartado 1 del art. 547-7 CCdeC), como también puede disponer de su derecho *mortis causa*. En realidad dispone o grava el bien objeto del derecho de propiedad, aunque este adquirente del titular sucesivo tendrá que esperar que llegue el día pactado para ejercitar su derecho a ser reintegrado de la cosa que adquirió; y si se trata de un derecho real limitado, el titular sucesivo adquirirá el bien con la limitación del gravamen que ha constituido sobre su derecho. En todo caso, no puede afectar al uso, disfrute y disposición del propietario temporal en tanto dure su derecho de propiedad.

2°. Derecho a la reparación o reconstrucción del bien deteriorado. El titular sucesivo tiene un derecho a que corran a cargo del propietario temporal las obras de reconstrucción o de reparación del bien, si se deteriora en un 50% de su valor.

Esta devaluación del bien tiene que tener los siguientes requisitos:

- a) Que este menoscabo de la cosa haya sido causada por culpa o dolo del propietario temporal.
- b) La apreciación de la devaluación del 50% debe tomarse como referencia el valor que tenía el bien en el momento en que se produjo el acto doloso o culposo.

3° Régimen jurídico voluntario.

Las partes tienen libertad para pactar y deberán hacerlo constar en el título adquisitivo para su posterior inscripción, sobre los siguientes extremos que enumeran los cinco apartados del art. 547-5 CCdeC:

- a) Si se ha pactado pago aplazado del precio del derecho de propiedad temporal, deberá constar en el título constitutivo.
- b) El derecho de prórroga del titular del derecho de propiedad temporal. Es posible pactar una prórroga del plazo pactado, siempre que la suma de ambos no supere el máximo legal establecido en la ley (art.547-4,3CCdeC), que es de 99 años.

c) El derecho de adquisición preferente del derecho sobre el bien sometido al régimen de propiedad temporal. La ley otorga la posibilidad de pactar un derecho de adquisición preferente a ambos propietarios, al propietario temporal y al titular sucesivo, con determinados requisitos. La transmisión tiene que ser a título oneroso, por lo que en las transmisiones que se fundamenten en negocios jurídicos a título gratuito o en las transmisiones *mortis causa* no se puede pactar el derecho de adquisición preferente.

Este derecho a adquirir preferentemente a otro lo puede pactar para que lo ejercite, el propietario temporal en el supuesto que el titular sucesivo transmita su derecho a un tercero, por causa onerosa; en este caso el propietario temporal al ejercitar el derecho de adquisición preferente quedará como propietario ordinario, extinguiéndose la propiedad temporal. El titular sucesivo también puede ejercitar el derecho de adquisición preferente, si así se ha pactado y consta en el título adquisitivo, cuando el propietario temporal transmita, por causa onerosa, el derecho de propiedad temporal por el tiempo que falte hasta finalizar el pactado. En este caso se extinguirá la propiedad temporal y el titular expectante, que es el titular sucesivo, adquirirá en este momento el bien como propietario ordinario, con las facultades de uso, disfrute y disposición.

d) La ley permite que se pueda acordar, y así constar en el título adquisitivo, un derecho de opción de compra de la titularidad sucesiva a favor del propietario temporal. Una vez cumplido el tiempo pactado, el propietario temporal podrá ejercitar su opción de compra y el bien quedará en el patrimonio del propietario temporal como titular de una propiedad ordinaria. El titular sucesivo será el propio propietario temporal, cuya temporalidad quedará extinguida por su ejercicio de la opción.

e) El propietario temporal puede pactar, y así debe constar en el título constitutivo, que el titular sucesivo le pague “los gastos por obras o reparaciones necesarias y exigibles” atendiendo “al tiempo que queda de la duración de la propiedad temporal y dependiendo del importe de dichos gastos”. El propietario temporal es el que atiende los gastos de mantenimiento del bien y la ley permite pactar que sea el titular sucesivo quien se haga cargo de tales gastos, si antes de finalizar el tiempo pactado el bien requiere de gastos importantes por obras y reparaciones. Es lógico que este acuerdo puede tener importancia cuando el tiempo pactado es largo, y si antes de extinguirse su derecho de propiedad sobre el bien surgieran tales gastos, será el propietario sucesivo quien se haga cargo de ellos.

Estos derechos, de adquisición preferente y de opción de compra son derechos voluntarios que tienen que pactarse e insertarse en el título constitutivo del derecho de propiedad temporal y, en consecuencia, inscribirse en el Registro correspondiente (art. 547-8,2 CCdeC).

2.4. LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE “PROPIEDAD TEMPORAL”. SUS EFECTOS.

El derecho de propiedad temporal, dice el artículo 547-9 CCdeC, se extingue por cualquier causa general de extinción del derecho de propiedad, como es, por ej. la renuncia, el abandono; o podría ser por la expropiación de la cosa objeto del derecho de propiedad; por la destrucción total o por quedar fuera del comercio.

A mi entender, no todas las causas generales de extinción del derecho de propiedad pueden ser, también, causas específicas de extinción de la propiedad temporal, porque las causas de extinción de esta propiedad supone que el titular sucesivo adquiere su derecho libre, es decir, como propietario ordinario y no “temporal” porque la propiedad se ha extinguido.

Algunas de las causas generales de extinción de la propiedad, serán causas también de extinción de la propiedad temporal, pero lo serán también de la propiedad del titular sucesivo. Si se destruye totalmente la cosa, o queda fuera del comercio, no cabe ni propiedad temporal ni propiedad ordinaria del titular sucesivo. Por lo que será la extinción del derecho de propiedad, *tout court*. Otras causas de extinción como la renuncia al derecho o el abandono, son causas que sólo afectarán al propietario temporal, que ha renunciado o abandonado su derecho, por lo que el titular sucesivo adquirirá la propiedad ordinaria de la cosa abandonada o del derecho renunciado.

Nos interesa ver las causas específicas de extinción de la propiedad temporal y sus efectos. El artículo 547- 9 CCdeC determina estas causas específicas y el art. 547-10 regula los efectos de la extinción de este derecho de propiedad temporal.

1º. Causas específicas de extinción de la propiedad temporal.

El art. 547-9 CCdeC determina unas específicas causas de extinción de la propiedad temporal:

- a) El vencimiento del plazo pactado.

b) Cuando el propietario temporal no atiende a efectuar los gastos de reparación o reconstrucción del bien, siempre que haya sido requerido por el titular sucesivo en los supuestos de deterioro de la cosa en un 50% o más de su valor por culpa o dolo del propietario temporal.

Este derecho de poder extinguir anticipadamente el derecho de propiedad temporal cuando el titular sucesivo no se hace cargo de las reparaciones culposas o dolosas que han menoscabado el valor de la cosa en más de un 50%, tiene ciertas connotaciones, por una parte, con la tradición jurídica catalana de la lesión *ultradimidium* en la compraventa, en el sentido de la devaluación del 50%; y por otra con la acción de devastación de la Ley Hipotecaria (art. 117 LH), en este caso, el acreedor hipotecario no tiene la posesión de la cosa y por esto ejercita la acción de devastación, para adquirirla interinamente. En el caso del titular sucesivo, que tampoco tiene la posesión de la cosa, puede pedir que se extinga el derecho del propietario temporal, recuperando su derecho.

Estos supuestos específicos que enumera el art. 547-9 CCdeC producen la extinción del derecho de propiedad temporal, y se producen los efectos que determina el art. 457-10 CCdeC.

Por otra parte, cuando el propietario temporal ha abandonado la posesión o ha renunciado a su derecho, o lo ha extinguido voluntariamente, en estos supuestos, si ha gravado su derecho constituyendo sobre su propiedad temporal derechos reales limitados, no se extinguen también tales derechos. El apartado 2 del art. 547-9 CCdeC determina “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”.

2º. Efectos de la extinción de la propiedad temporal.

La ley organiza los efectos de la extinción de la propiedad temporal, teniendo en cuenta que ésta pasa al titular sucesivo, por esta razón, el art. 547-10, ap.1 a 3 CCdeC determina unos concretos efectos:

1. Acciones de protección del derecho: Cuando se produce la extinción de la propiedad temporal, el titular sucesivo adquiere el bien objeto de la propiedad. Por esta razón al ser el titular sucesivo quien adquiere el derecho de dominio y la posesión del bien está legitimado para interponer todas las acciones de protección de la propiedad, como puede ser por ej. la

acción reivindicatoria, o las acciones de protección de la posesión, como es por ej. el interdicto de recobrar.

2. Responsabilidad por actos causantes de daños: La norma determina, también, que es el propietario temporal quien tiene la responsabilidad por los actos causantes de daños, ante el titular sucesivo, y por esto responde por los daños causados por actos culposos o dolosos que se ocasionen en el bien. La norma no determina, en este caso, que estos daños tengan que producir un deterioro en más de un 50% de su valor. Será responsable el propietario temporal de cualquier deterioro doloso o culposo producido por él.

3. Mejoras, accesiones y frutos: El “titular sucesivo” que adquiere el bien por cualquiera de las causas de extinción del derecho a la propiedad temporal, también, salvo pacto en contrario, adquiere: a) las accesiones subsistentes introducidas en la cosa; b) las mejoras introducidas en el bien que subsistan; y c) los frutos pendientes al tiempo de la extinción.

4. Obligación de elaborar un inventario: El apartado 3 *in fine* del art. 547-10 utiliza los términos “en todo caso”; por tanto la elaboración del inventario es obligatoria. El inventario se debe elaborar al llegar el *dies ad quem*; vencido el tiempo pactado es el momento en que se extingue el derecho a la propiedad temporal y nace la obligación (“en todo caso”) de hacer inventario para “entregarse con el bien” al titular sucesivo.

Nada dice la norma de su relación con el inventario al que hemos aludido anteriormente, también de obligado cumplimiento, que debe acompañar “la transmisión de la propiedad temporal” (art. 547-4,4 CCdeC). Parece evidente que debe existir una interrelación con el inventario inicial y deberá ser tenido en cuenta cuando se elabore el inventario final, al tiempo del reintegro del derecho al titular sucesivo, aunque la norma no lo determine.

El reintegro del bien, objeto de propiedad temporal, debe ir acompañado del inventario (*ex* art. 547-10,3 *in fine* CCdeC); aunque la norma no lo indique, su elaboración parece que debe ser a cargo del propietario temporal y lo deberá justificar ante el titular sucesivo, teniendo en cuenta el que éste elaboró al transmitir la propiedad temporal.