



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**LEY 19/2015, de 29 de julio, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña.**

(DOGC de 4 de agosto de 2015 y BOE de 8 de septiembre)

El presidente de la Generalidad de Cataluña

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente

## LEY

### PREÁMBULO

#### I

La presente ley delimita el estatuto jurídico propio de dos formas de propiedad, la propiedad temporal y la propiedad compartida, y las dota de un contenido mínimo y, a la vez, específico que permite diferenciarlas claramente de los derechos reales sobre cosa ajena y de los derechos de carácter personal, con el objetivo tanto de facilitar el acceso a la propiedad como de conferir la máxima estabilidad a la situación jurídica real del adquirente.

La propiedad temporal otorga a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, a cuyo vencimiento el dominio deviene del titular sucesivo. Por otra parte, la propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, que recibe el nombre de *propietario material*, una cuota inicial del dominio, y la posesión, el uso y disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, que recibe el nombre de *propietario formal*. Esta situación jurídica supone, en cualquier caso, la exclusión de la acción de división.

El presente texto legal se incorpora al Código civil mediante la introducción de un capítulo, el VII («Propiedad temporal»), al título IV («Del derecho de propiedad») del libro quinto del Código civil, aprobado por la Ley 5/2006, y de otro capítulo, el VI («Propiedad compartida»), al título V («De las situaciones de comunidad») del mismo libro quinto. Esta ordenación sistemática la determina la naturaleza de las instituciones mencionadas, ya que la primera es una modalidad de propiedad a plazo y la otra implica una concurrencia de titularidades. A excepción de lo que hace referencia a los elementos de tipificación de las instituciones, las normas que se introducen son de carácter dispositivo, de modo que se da un amplio margen a la autonomía privada, conforme al tradicional principio de libertad civil (artículo 111-6 del Código civil).

Ambas modalidades de propiedad son formas de poder jurídico real que hallan sus fundamentos en instituciones propias de larga tradición jurídica legal y consuetudinaria en las fuentes catalanas y que se mantienen en el Código civil. En la presente ley se desarrollan a partir de la regulación del Código civil sobre la propiedad y la comunidad. En efecto, la propiedad temporal está presente en la propiedad resultante de la sustitución fideicomisaria -sometida, como se sabe, a plazo o condición- (artículos 426-1 a 426-59 del Código civil), institución de larga tradición histórica. Asimismo, está presente en la donación con cláusula de reversión del objeto donado, tanto a favor del donante como de otra persona (artículo 531-19), y en la caracterización originaria de los censos como propiedad dividida susceptible de

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

duración temporal si así se pacta, particularmente el censo enfiteúutico y el derecho de superficie (artículo 564-1).

Por otra parte, la propiedad temporal que se crea por contrato se emparenta con cláusulas típicas con eficacia real, como por ejemplo la de recuperación de la propiedad en la compraventa a carta de gracia, que supone la creación del derecho a redimir (artículos 326 a 328 de la Compilación del derecho civil de Cataluña). La compraventa en la que el comprador adquiere conociendo la duración temporal de la propiedad del fiduciario -*fiducia cum garantia*- supone una temporalidad.

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). Es, además, una cotitularidad de propiedad que se adentra en las figuras censales, en concreto en el censo enfiteúutico tal y como se practicó y se mantiene, en la distinción entre el dominio útil -del propietario que cobra el canon- y el dominio directo -quien posee y explota el bien- en atención a quien está en contacto directo con el bien. La regulación de la propiedad compartida, sin embargo, tiene caracteres propios que la distancian de los censos, ya que se considera una comunidad indivisa, y no una dividida como aquellos, pero toma de los censos la distinción jurídica entre la propiedad material y la formal, para destacar esta configuración. O sea, respeta esta naturaleza de propiedad ante la actual concepción de los censos como derecho real limitado. Es, de este modo, una 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.

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. Esta finalidad hace que sean los bienes inmuebles su objeto principal, lo que no implica que no se extienda también a determinados bienes muebles, en concreto a los que sean duraderos y no fungibles y puedan registrarse, o sea que sean identificables. La vivienda es una necesidad básica de la persona, a la que los poderes públicos deben responder creando las condiciones adecuadas y aprobando las normas pertinentes para garantizar el acceso a ella. Por eso, tanto la Constitución (artículo 47) y el Estatuto de autonomía de Cataluña (artículo 26) como la normativa internacional, entre la que destacan el Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de las Naciones Unidas de 1966 (artículo 11) y la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea de 2010 (artículo 34), configuran el derecho a la vivienda con un marcado contenido social, vinculado al libre desarrollo de la personalidad tomando como base la dignidad humana.

En Cataluña, cerca del 80% del parque de viviendas ha sido adquirido en propiedad. El acto de adquisición del dominio supone el pago del precio total y, en consecuencia, la necesidad de acudir a una financiación con préstamos hipotecarios, lo que ha generado un endeudamiento excesivo, especialmente en los últimos veinte años. A ello se añade la escasez del alquiler como forma de tenencia (15%), situación que no es ajena al hecho de que las circunstancias sociales, económicas y jurídicas no hayan propiciado ni el alquiler privado ni el alquiler social, que representa poco más del 1% del total, ni al hecho de que, en muchos casos, las instituciones jurídicas tradicionales no han dado una respuesta suficiente a las necesidades actuales. Esta situación ha supuesto el estancamiento de la vivienda en general y del alquiler en particular.

Además de la adquisición de la propiedad definitiva (derecho real) y del alquiler (contrato, derecho personal), que son las dos respuestas jurídicas tradicionales al acceso a la vivienda, ninguna de las demás figuras jurídicas seculares del ámbito de los derechos reales,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

como por ejemplo el censo, el usufructo o, incluso, la más actual de la superficie, ha representado una alternativa real a aquella dicotomía. A la luz de los principios jurídicos propios, es posible configurar otras alternativas jurídicas más flexibles, adecuadas a las necesidades reales y que a la vez faciliten a los adquirentes una estabilidad en el disfrute como propietarios de la vivienda.

En esta línea, ya el artículo 71.1 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, modificado por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, sentó las bases de otras formas de propiedad, especialmente de la propiedad compartida. Asimismo, el artículo 531-16 del Código civil de Cataluña establece un tipo de propiedad temporal derivada de la donación sometida a condición resolutoria. Y el artículo 564-1, en cuanto al derecho de superficie, admite que «atribuye temporalmente la propiedad». O sea que son posibles propiedades temporales y que la perpetuidad no es elemento de tipificación del dominio, sino el contenido del poder jurídico.

No 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.

## II

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. Este derecho a la recuperación de la propiedad cuando llegue el día final tiene un contenido jurídico y económico, del que puede disponerse inter vivos y mortis causa, pero no permite a su titular hacer injerencia alguna en el ejercicio de las facultades del propietario temporal. Una vez transcurrido el plazo fijado, el bien deviene propiedad plena del titular sucesivo -el originario o el que lo haya adquirido de este-, libre de cualquier carga o contrato que excedan del plazo establecido.

El plazo, que debe ser cierto y determinado y debe establecerse necesariamente, es el elemento de tipificación de esta propiedad. El plazo mínimo se ha fijado en diez años para que el derecho tenga contenido patrimonial y marque una relación con cierta duración e importancia, así como para evitar confusiones con la duración de los arrendamientos urbanos. En cuanto al máximo, siguiendo la tradición jurídica catalana, común con los sistemas jurídicos continentales, se ha establecido en noventa y nueve años, un plazo suficientemente amplio para satisfacer las necesidades de los adquirentes y dar flexibilidad al mercado.

El régimen de la propiedad compartida permitirá favorecer la adquisición de la propiedad: a partir de la adquisición de una cuota inicial, el propietario material adquiere progresivamente las restantes cuotas del propietario formal mediante el ejercicio gradual del derecho que es inherente a la institución. La situación jurídica real que se deriva de esta forma de propiedad supone que el propietario material monopolice casi todas las facultades dominicales a cambio del pago de una contraprestación dineraria al propietario formal, mientras no adquiera la totalidad de las cuotas, por el uso exclusivo y excluyente del objeto. Por ello, el propietario material debe satisfacer todos los gastos y, con pleno respeto a la legislación tributaria, salvo que se haya pactado otra cosa, asume el pago de los impuestos y tributos vinculados a la propiedad del bien.

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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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.

Es consustancial a esta figura el derecho del propietario material a adquirir gradualmente 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. Por otra parte, nada impide que la contraprestación dineraria se impute al precio de adquisición de las sucesivas cuotas sobre el inmueble. También es posible que ambas partes pacten que el propietario material, en vez de ir adquiriendo cuota, pueda liberarse gradualmente de la suya, que deba ser adquirida necesariamente por el otro titular, lo que haría posible que el primero obtuviese liquidez.

Finalmente, es preciso señalar que estos tipos de propiedad pueden alcanzar finalidades diversas. Así, puede constituirse una propiedad compartida sobre un bien en régimen de propiedad temporal para facilitar la adquisición del bien, sin perder prácticamente facultades dominicales. Por otra parte, la propiedad compartida puede ser utilizada como una alternativa al lanzamiento del deudor hipotecario en los procesos de ejecución hipotecaria si, al constituir la propiedad compartida, el deudor y acreedor hipotecarios han previsto que el primero continúe poseyendo el bien como propietario material en la proporción de la cantidad que haya pagado y, además, tenga el derecho a adquirir gradualmente las restantes cuotas de las que es titular el acreedor hipotecario (titular formal). Para terminar, también es posible un pacto entre el propietario y el inquilino, de modo que este, una vez alcanzada una cierta duración del contrato de arrendamiento, pueda convertirse en un propietario temporal, lo que puede rebajar los costes del primero y aumentar las facultades del segundo.

#### **Artículo 1. Propiedad temporal.**

Se añade un capítulo, el VII, al título IV del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el siguiente texto:

#### «CAPÍTULO VII

#### Propiedad temporal

##### Artículo 547-1. *Concepto.*

El derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cual el dominio hace tránsito al titular sucesivo.

##### Artículo 547-2. *Objeto.*

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.

##### Artículo 547-3. *Régimen jurídico.*

1. La propiedad temporal, en todo lo no establecido por el título de adquisición ni por las disposiciones del presente capítulo, se rige por las normas del presente código relativas al derecho de propiedad.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

2. 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.

*Artículo 547-4. Adquisición y duración.*

1. El titular del derecho de propiedad puede retener la propiedad temporal y transmitir la titularidad sucesiva a un tercero o a la inversa o transmitir ambas. En la transmisión de la propiedad temporal de un bien sometido a propiedad horizontal se aplican, con carácter general, las reglas establecidas por el capítulo III del título V.

2. La propiedad temporal se adquiere por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte.

3. En el negocio jurídico de adquisición debe constar el plazo cierto y determinado de duración de la propiedad temporal, que no puede ser inferior a diez años para los inmuebles y a un año para los muebles, ni superior, en ningún caso, a noventa y nueve años.

4. La transmisión de la propiedad temporal debe acompañarse con un inventario de los bienes que, en su caso, la integran.

*Artículo 547-5. Régimen voluntario.*

En el título de adquisición de la propiedad temporal puede establecerse:

- a) El pago a plazos del precio de adquisición.
- b) La facultad del propietario temporal de prorrogar su derecho por un plazo que, sumado al inicial, no exceda del máximo legal, sin perjuicio de terceros.
- c) El derecho de adquisición preferente del propietario temporal para el caso de transmisión onerosa del derecho del titular sucesivo, y el derecho de adquisición preferente de este último para el caso de transmisión onerosa de la propiedad temporal.
- d) Un derecho de opción de compra de la titularidad sucesiva a favor del propietario temporal.
- e) El derecho del propietario temporal a que el titular sucesivo le pague los gastos por obras o reparaciones necesarias y exigibles, atendiendo, principalmente, al tiempo que queda de la duración de la propiedad temporal y al importe de dichos gastos.

*Artículo 547-6. Facultades del propietario temporal.*

1. El propietario temporal tiene todas las facultades del derecho de propiedad, sin más limitaciones que las derivadas de su duración y de la existencia del titular sucesivo.

2. La propiedad temporal se puede enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen con el límite del plazo fijado, sin necesidad de la intervención del titular sucesivo y sin perjuicio de que le sea notificado el acto una vez celebrado. La propiedad temporal también puede transmitirse por causa de muerte.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

3. Si el bien objeto de propiedad temporal es un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este régimen corresponden en exclusiva al propietario temporal.

4. El propietario temporal puede transmitir otra propiedad temporal de menor duración a favor de una o más personas, a la vez o una después de la otra.

*Artículo 547-7. Facultades del titular sucesivo.*

1. El titular sucesivo puede enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su derecho, y también puede disponer de él por causa de muerte.

2. Los actos y contratos no consentidos por el titular sucesivo que excedan de la duración de la propiedad temporal no le perjudican.

3. El titular sucesivo puede exigir al propietario temporal que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción si el bien se deteriora en un 50% o más de su valor por culpa o dolo del propietario temporal. A tales efectos, debe tomarse como referencia el valor del bien en el momento en que se produce el hecho culpable o doloso.

*Artículo 547-8. Inscripción.*

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.

*Artículo 547-9. Extinción.*

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.

*Artículo 547-10. Efectos de la extinción.*

1. La extinción de la propiedad temporal supone que el titular sucesivo adquiere el dominio del bien, toma posesión de él por sí mismo y puede ejercer las acciones de protección de la propiedad y de la posesión que le correspondan.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

2. El propietario temporal responde ante el titular sucesivo de los daños ocasionados al bien por culpa o dolo.

3. Las mejoras y accesiones introducidas en el bien que subsisten y los frutos pendientes en el momento de la extinción, en defecto de pacto, pertenecen al titular sucesivo. En todo caso, en el momento de la finalización de la propiedad temporal debe elaborarse un inventario que tiene que entregarse con el bien.»

**Artículo 2. Propiedad compartida.**

Se añade un capítulo, el VI, al título V del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el siguiente texto:

«CAPÍTULO VI

Propiedad compartida

Artículo 556-1. *Concepto.*

1. 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*.

2. La propiedad compartida supone la exclusión de la acción de división.

Artículo 556-2. *Objeto.*

1. Pueden ser objeto de propiedad compartida los bienes inmuebles. También lo pueden ser los bienes muebles duraderos y no fungibles que puedan constar en un registro público.

2. Puede constituirse una propiedad compartida sobre un bien en régimen de propiedad temporal.

Artículo 556-3. *Régimen jurídico.*

La propiedad compartida, en todo lo no establecido por el título de constitución y las disposiciones del presente capítulo, se rige por las normas del presente código relativas a la comunidad ordinaria indivisa y a los derechos de adquisición, en lo que sean compatibles.

Artículo 556-4. *Constitución.*

1. La propiedad compartida se constituye por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte.

2. El título de constitución de la propiedad compartida debe contener las siguientes circunstancias:

a) La cuota inicialmente adquirida.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

b) El derecho de adquisición gradual y los requisitos y condiciones de su ejercicio. En defecto de pacto, las cuotas sucesivamente adquiridas no pueden ser inferiores al 10% del total de la propiedad.

c) La 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.

3. La duración de la propiedad compartida es de treinta años, salvo que las partes fijen un plazo diferente que, en ningún caso, puede superar los noventa y nueve años.

*Artículo 556-5. Inscripción.*

1. El título de constitución de la propiedad compartida 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 constitución de la propiedad compartida deben hacerse constar las circunstancias establecidas por el artículo 556-4.2 y, si procede, los derechos de tanteo y retracto.

3. 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.

*Artículo 556-6. Facultades del propietario material.*

1. El propietario material tiene las siguientes facultades:

a) Poseer y usar el bien y gozar de él de forma plena y exclusiva, con el límite, salvo que se haya pactado otra cosa, de no comprometer su subsistencia.

b) Enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota, supuestos en los que debe comunicarlo al propietario formal, así como disponer de ella por causa de muerte.

c) Adquirir más cuota de modo gradual, de acuerdo con lo establecido por el título de constitución.

2. El propietario material puede ejercer todos los actos de riguroso dominio, pero necesita el consentimiento del propietario formal para dividir el bien. El acuerdo de división debe contener la distribución entre los bienes resultantes, tanto del precio de adquisición como de la contraprestación dineraria establecida por el artículo 556-4.2.c.

3. Si el bien objeto de propiedad compartida es un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivados de este régimen corresponden en exclusiva al propietario material.

4. Los gastos ordinarios son a cargo del propietario material. En cuanto a los gastos extraordinarios y de ejecución de obras de instalaciones, deben repartirse entre ambos propietarios de acuerdo con su respectiva cuota de propiedad.

*Artículo 556-7. Obligaciones del propietario material.*



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

El propietario material tiene las siguientes obligaciones:

- a) Pagar el precio de adquisición de las cuotas, si procede.
- b) Satisfacer la contraprestación dineraria establecida por el artículo 556-4.2.c, cuyo importe, en defecto de pacto, disminuye proporcionalmente con la adquisición de más cuota.
- c) Satisfacer los gastos e impuestos vinculados a la propiedad del bien.

Artículo 556-8. *Facultades del propietario formal.*

El propietario formal tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota, así como disponer de ella por causa de muerte, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto del propietario material.
- b) Exigir al propietario material, salvo que se pacte otra cosa, que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción si el bien se deteriora un 20% o más o se compromete su subsistencia. El propietario formal tiene derecho a acceder al inmueble para comprobar su estado. Si se le niega el acceso o si, después de haber accedido a él, se comprueba que la subsistencia del bien está afectada, el propietario formal puede solicitar judicialmente cualquier medida cautelar.

Artículo 556-9. *Contraprestación dineraria.*

1. La cuota del propietario material está afecta, 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.

2. El propietario material que efectúa una transmisión onerosa de su cuota debe aportar un documento que acredite que está al corriente de pago de la contraprestación dineraria hasta la fecha de la transmisión. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura, salvo que los adquirentes renuncien expresamente a ellas.

3. El propietario material que enajena su cuota debe comunicar el cambio de titularidad al propietario formal. Mientras no lo haga, responde solidariamente del pago de la contraprestación dineraria.

4. El propietario formal que enajena su cuota debe comunicar el cambio de titularidad al propietario material. Mientras no lo haga, son eficaces los pagos y notificaciones efectuados al antiguo propietario formal.

Artículo 556-10. *Derechos de tanteo y de retracto.*

La enajenación a título oneroso de la cuota de cualquiera de los propietarios otorga al otro, salvo que en el título de constitución se haya pactado otra cosa, los derechos de tanteo y de retracto, que se rigen por lo establecido por el artículo 552-4.

Artículo 556-11. *Extinción.*



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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.
2. La renuncia a la propiedad compartida no exime al renunciante del cumplimiento de las obligaciones vencidas y aún pendientes, ni perjudica los derechos que se hayan constituido a favor de terceros.
3. Una vez extinguida la propiedad compartida por las causas a que se refieren las letras c y d del apartado 1, el bien afectado pasa a la situación de comunidad ordinaria indivisa. En este caso, quien ha sido propietario formal puede exigir la adjudicación de la totalidad del bien objeto de la comunidad pagando en metálico el 80% del valor pericial, en el momento de exigir la adjudicación, de la participación de quien ha sido propietario material.

*Artículo 556-12. Ejecución forzosa.*

La ejecución forzosa de cualesquiera de las cuotas no extingue la propiedad compartida, por lo que el rematante se subroga en los derechos y obligaciones correspondientes.»

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.** *Colaboración de las administraciones públicas.*

1. Las administraciones públicas deben llevar a cabo las acciones necesarias con las entidades financieras y los promotores, tanto públicos como privados, para agilizar y facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos que lo deseen mediante la implantación de la propiedad temporal y la propiedad compartida.
2. Las administraciones públicas deben negociar con las entidades de crédito para que las viviendas en proceso de ejecución hipotecaria se transformen en propiedad temporal o compartida teniendo en cuenta las cantidades amortizadas por el adquirente.

**Segunda.** *Medidas fiscales y normativas.*

La Administración de la Generalidad debe negociar con las administraciones locales para:

- a) Bonificar el impuesto de bienes inmuebles de las viviendas en propiedad temporal o propiedad compartida.
- b) Reducir o bonificar el impuesto de construcciones y obras y las tasas de las obras de rehabilitación y adecuación de viviendas en propiedad temporal o propiedad compartida.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

c) Reducir o bonificar los tributos pendientes de pago que tengan los propietarios deudores que ofrezcan la vivienda para incluirla en el mercado de la propiedad temporal o la propiedad compartida.

**Tercera. Relaciones de consumo.**

1. En los casos en que la transmisión de la propiedad temporal o de la propiedad compartida se produce en una relación de consumo, todos los agentes que intervienen en el proceso de prestación de servicios inmobiliarios y financieros relacionados con dicha transmisión deben cumplir las obligaciones establecidas por la normativa de consumo. En el supuesto de que el bien sea una vivienda, deben cumplir también las obligaciones establecidas por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2. El adquirente que tenga la condición de consumidor goza de los derechos y garantías que le otorga la normativa a que se refiere el apartado 1.

**DISPOSICIÓN FINAL**

*Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir

Palacio de la Generalidad, 29 de julio de 2015.

ARTUR MAS I GAVARRÓ  
Presidente de la Generalidad de Cataluña

GERMÀ GORDÓ I AUBARELL  
Consejero de Justicia