

LES TINENCES INTERMÈDIES:

El Govern endega un Avantprojecte de Llei per incorporar la propietat temporal i la propietat compartida al Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya

A mitjans de juny passat el Govern va acordar el Projecte de Llei que vol incloure, dins el Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, la propietat temporal —afegint un nou article 547— i la propietat compartida —afegint un nou article 556.

Un dels objectius és establir noves formes d'adquisició de la propietat d'un bé a persones que, pel seu nivell d'ingressos o la seva situació econòmica, no els permet accedir a préstecs gaire elevats. O també per aquelles que no contempen el lloguer com la forma de tinença d'un immoble i no poden adquirir-lo sense sobreendeutar-se. Aquest segon cas esdevingut darrerament amb la reducció dels terminis mínims de durada dels arrendaments urbans adoptats amb la darrera reforma —Llei estatal 4/2013— de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1994, que donen certa "inestabilitat" al contracte de lloguer. O per què, malgrat ser obvi, ara està normativitzat amb la recent Directiva 2014/17/UE, on no es permet a les entitats de crèdit concedir préstecs hipotecaris a aquells que no els puguin tornar.

Per tant, com a innovació legislativa, Catalunya pretén legislar dues noves formes de domini desconegudes fins ara, que, alhora, poden combinar-se. **També, per què no, poden servir per a dur a terme un traspàs generacional del patrimoni d'una forma gradual i assequible, o dinamitzar-los, ni que sigui temporalment.** O, fins i tot, per a que els promotors immobiliaris puguin vendre progressivament o temporalment els estocs d'immobles.

De moment només és un Projecte i el text al qual hem tingut accés no és el definitiu. Però donat que entenem que pot ser d'interès, hem cregut apuntar-vos-en les principals característiques. Igualment, seguirem parlant-ne segons es vagi desenvolupant el text i, si és el cas, s'acaba aprovant. Essent, en principi, prevista la seva entrada en vigor pel 1 de gener de 2015.

LA PROPIETAT TEMPORAL

El dret de propietat temporal atorga al seu titular —conegut com a propietari temporal— el domini d'un bé per un temps concret. Generalment haurà de ser un immoble, però pot ser moble també, sempre i quan aquest no sigui fungible —es consumeix amb el seu ús— i pugui constar en un registre públic. La durada ha de ser per un cert temps i determinat. Aquest atorgament es fa amb contracte —a títol oneros o gratuït—i, un cop finalitzat el termini, el bé retorna al seu titular original —anomenat "titular successiu"— o als seus hereus.

L'adquirent és propietari amb caràcter general, incloent l'ús i gaudi en exclusiva, incloent-hi l'alienació sense límits. Pot alienar, hipotecar i sotmetre'l a qualsevol altre gravamen, amb el límit del termini fixat. Fins i tot pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'altres persones.

Mentre dura la propietat temporal, el propietari original no pot dur a terme cap acte que interfereixi en l'exercici

de les propietats del propietari temporal. Però té el dret a recuperar el bé gratuïtament un cop expirat el termini, i a poder transmetre aquest dret —que tindrà més valor com menys temps li resti per a exercir-lo. També pot endegar accions per compensar-se en el cas que es produeixin deterioraments negligents al bé, o exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es devalua en un 50% o més, per culpa o dol del titular de la propietat temporal.

Dins el títol d'adquisició es pot incloure:

- El pagament a terminis del preu d'adquisició.
- La facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret, sempre i quan el termini no excedeixi la durada màxima legal.
- El dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu.
- El dret d'adquisició preferent del titular successiu per al cas de transmissió onerosa de la propietat temporal.
- Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal.

Transcorregut el termini fixat, que pot ser d'entre 6 i 99 anys, el bé retorna a la plena propietat del propietari ordinari o als seus hereus. El títol d'adquisició s'inscriu al registre corresponent, incloent-hi, almenys, la durada de la propietat temporal i, si és el cas, el règim voluntari pactat.

LA PROPIETAT COMPARTIDA

Com el seu propi nom indica, es tracta d'una forma de propietat en la qual, almenys, hi ha dues persones que l'exerceixen, cadascuna amb una determinada proporció, i la suma de totes elles ha de ser la totalitat. No deixa de ser una nova forma del que ja es coneix ara com el proindivís. Però aquí **l'objectiu d'aquesta propietat compartida és que el propietari, diguem-ne “nou vingut”, legalment definit com a “propietari material”, anirà comprant, durant un lapse de temps concret, quotes de propietat al propietari original.**

Està pensat per als béns immobles, però també es permet pels mobles, sempre i quan aquests no siguin fungibles i puguin constar en un registre públic. El títol de constitució s'inscriu en el registre corresponent, incloent-hi el contingut del referit títol.

Hi ha una adquisició progressiva del domini. Inicialment amb l'adquisició d'una part, que ha de constar en el títol de constitució, i per la resta, de la forma que es pacti, però que, com a mínim, han de ser de quotes d'un deu per cent del total de la propietat.

Es pot incloure el pagament d'una contraprestació dinerària per l'exercici de la propietat compartida, que percebrà el venedor —propietari inicial. Pagament que pot ser de forma mensual, trimestral, semestral o de la forma que pactin. I, a manca de pacte, el seu import ha d'anar disminuint proporcionalment es va adquirint més quota de propietat. També es pot pactar un dret de tanteig i retracte pel cas de la alienació, a títol onerós, de la quota de qualsevol dels propietaris, envers l'altre.

La durada de la propietat compartida és de 30 anys, mentre no es pacti una de diferent. Però en tot cas la màxima és de 99 anys.

El comprador es considera propietari amb caràcter general des del primer moment, gaudint de l'immoble de forma plena i en exclusiva, però, excepte pacte en contra, no pot comprometre la seva subsistència. Pot alienar, hipotecar i gravar la seva quota. Però pel cas que vulgui dividir el bé, li cal el consentiment del propietari formal. També ha de pagar, conseqüentment, totes les despeses i impostos, excepte pacte en contrari.

El propietari formal pot alienar, hipotecar i sotmetre a gravamen la seva quota,. També pot exigir al propietari material, excepte pacte, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció en cas que, per la seva culpa o dol, el bé es devaluï en un 20% o més, o es comprometi la seva subsistència.

Es permet, fins i tot, constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal. O la conversió d'una propietat compartida a un règim de comunitat ordinària o especial —el que coneixem més com a pro indivís.

Des de l'INSTITUT AGRÍCOLA creiem que tot allò que es reguli per tal d'afavorir un moviment immobiliari és positiu, i, especialment, de cara a un exercici de la propietat, ni que sigui temporal. Estem pensant, per exemple, en poder fer rendibles certs patrimonis que, d'altre manera, estan o queden bloquejats, per la voluntat dels seus titulars per no voler/poder transmetre la propietat, no estar convençuts dels preus de les transmissions, no acceptar les condicions legals imposades pels contractes de conreu, o per qualsevol altre raó. Potser aquestes dues noves formes jurídiques seran una manera de dinamitzar les activitats econòmiques en el nostre patrimoni rural. A veure què ens diu el temps