

Vivienda, nuevas formas de tenencia y Registro de la Propiedad

Housing, new forms of tenure and property land register

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
*Profesora titular (acreditada) de Derecho civil,
Universidad Francisco de Vitoria*

RESUMEN: El problema del acceso a la vivienda, desde luego, es uno de los más preocupantes en los últimos años en España. El encarecimiento de los inmuebles, la limitación de oferta tras el parón debido a la COVID-19, la inminente subida de los tipos de interés hipotecarios, la escasez de oferta de viviendas sociales, así como de viviendas en alquiler, y la problemática que ello conlleva, hace que sea necesario —al menos— pensar o buscar nuevas fórmulas para dar solución al acceso a la vivienda. En este trabajo analizamos algunas de las nuevas propuestas de tenencias intermedias que se están planteando en otros ordenamientos extranjeros, así como ya se han recogido en Cataluña, para tratar de analizar las peculiaridades de su inscripción en el Registro, ventajas y desventajas, para concluir analizando la posibilidad de adaptación e incorporación en el derecho común español.

ABSTRACT: *The problem of access to housing, of course, is one of the most worrying in recent years in Spain. The increase in real estate prices, the limitation of supply after the break due to COVID 19, the imminent rise in mortgage interest rates, the lack of supply of social housing, as well as housing for rent, and the problems that this entails, makes it necessary —at least— to think or look for new formulas to solve access to housing. In this paper we analyze some of the new proposals for intermediate tenures that are being proposed in other foreign legal systems, as well as those that have already been collected in Catalonia, to try to analyze their registration, the advantages, disadvantages, and the possibility of adaptation and incorporation into Spanish common law.*

PALABRAS CLAVE: Tenencias intermedias. Propiedad temporal. Propiedad compartida. Vivienda. Registro de la Propiedad.

KEY WORDS: *Intermediate tenures. Temporary property. Shared property. Housing. Property land register.*

SUMARIO: I. EL DOMINIO Y SU DIVISIÓN: 1. CARACTERES DEL DOMINIO. 2. PROPIEDAD DIVIDIDA Y ACCESO A LA VIVIENDA.—II. TENENCIAS INTERMEDIAS: 1. PROPIEDAD TEMPORAL. 2. PROPIEDAD COMPARTIDA.—III. PROPIEDADES DIVIDIDAS Y REGISTRO: 1. REGISTRO Y PROPIEDAD TEMPORAL. 2. REGISTRO Y PROPIEDAD COMPARTIDA.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. EL DOMINIO Y SU DIVISIÓN

El artículo 348.1.º del Código Civil define la propiedad como *«el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes»*.

Se trata del concepto liberal de propiedad que recogió el Código Civil español inspirado en las ideas revolucionarias y liberales de Francia.

De este concepto de propiedad podemos hacer dos críticas: 1) la definición de la propiedad en el mencionado precepto se reduce a la idea errónea del dominio como suma de facultades diferentes, y 2) parece establecer el carácter antisocial de poder absoluto sobre la cosa.

En cuanto a la primera crítica, no se puede definir al dominio como una suma de facultades diferentes, que se enumeran: derecho de gozar, derecho de enajenar, derecho a percibir sus rentas o frutos, derecho a reclamar la cosa, etc. Y no se puede porque sería imposible enumerar todas las facultades para hacernos una verdadera idea de lo que es, y en segundo lugar porque varias de las facultades que se enumeran no son propias y exclusivas del dominio, pues caracterizan otros derechos reales; por ejemplo, el goce es típico también del usufructo o del arrendamiento.

Además, existen diferentes tipos de propiedad muy diferentes, lo que hace muy difícil englobarlos a todos en una definición o concepto.

Por eso, es mejor ver cuáles son las características especiales que identifican al dominio como tal, sus caracteres propios, para poder reconocerlo en sus distintas formas, dividido, pero existente. Hay que dar un paso más en la consideración y comprensión de lo que es el dominio a través de sus caracteres para entender la naturaleza de las tenencias intermedias que vamos a examinar.

1. CARACTERES DEL DOMINIO

a) Generalidad: La propiedad comprende todas las facultades, aplicaciones y posibilidades de la cosa no prohibidas por la ley, las actuales y las que puedan surgir en el futuro, sin necesidad de definir las o caracterizarlas. No es una enumeración completa de todas, porque varían según la época y objeto. Y precisamente esto diferencia la propiedad de otros derechos reales, en los que sí se pueden enumerar sus facultades.

Como consecuencia de su carácter general, el dominio se presume libre de cargas y gravámenes y, por tanto, hay que probar siempre la existencia de un derecho real, que pueda gravarlo o limitarlo.

Es el derecho real por excelencia, el paradigma del derecho sobre las cosas.

b) Abstracción: El derecho del dueño es concebible con independencia de las facultades singulares, que pueden faltar; mientras que los derechos reales

limitados son precisamente la puesta en valor de una facultad aislada, y no se conciben sin ellas.

La abstracción significa, entonces, que se trata de un derecho separable de sus facultades y con existencia independiente y diferente de ellas. Pero no es una entelequia, sino que el dominio necesita siempre un mínimo de contenido sustancial; por ejemplo, no se puede enajenar la facultad de goce a perpetuidad, y solo es posible detraer una facultad del dominio a favor de otro cuando se permita por el ordenamiento.

A pesar de esa abstracción, siempre queda un reducto con existencia propia, en el que se reconoce el dominio.

c) Elasticidad: El dominio es elástico porque potencialmente abarca y reclama todas las posibles influencias sobre la cosa, reabsorbiéndolas en tanto no las tenga jurídicamente otro titular.

Por tanto, cualquier facultad que quede *nullius* o cuyo derecho real se extinga, se reincorpora forzosamente a la propiedad por su *vis attractiva*.

Se distingue la generalidad de la elasticidad, ya que, que el señorío del dueño sea general significa que abarca todas las facultades sobre la cosa, mientras que sea elástico significa que es la llamada permanente a dichas facultades, que nunca quedan solas.

Además de sus caracteres, el dominio tiene dos atributos propios: la exclusividad, común a todos los derechos reales, que consiste en la posibilidad de eliminar a cualquiera de la misma relación con la cosa; es decir, que no puede haber dos propietarios a la vez sobre la misma cosa en su totalidad; y la perpetuidad, ya que el dominio no depende de la vida del titular o de otras personas; está llamado a durar sin límite de tiempo entre los sucesivos titulares mientras siga existiendo la cosa, aunque a veces pueda limitarse en el tiempo.

Los caracteres y atributos esenciales del dominio nos sirven para identificarlo respecto a otros derechos de uso, tenencia o reales, pues será dominio el que reúna estos tres caracteres y sus dos atributos, y si no los tiene, será otro derecho real distinto. Pero, nos planteamos si, a pesar de esas facultades que implica y ese carácter exclusivo, general y perpetuo, pueden darse supuestos de propiedades divididas, o *a priori*, «incompletas», donde no se aprecie a simple vista la generalidad de las facultades o su exclusividad o perpetuidad. Son los supuestos de propiedad dividida. ¿Es posible una propiedad compartida —a pesar de la exclusividad—, temporal —a pesar de la perpetuidad—, dividida en facultades —a pesar de la generalidad, y que siga siéndolo?

Creemos que sí, y en nuestro ordenamiento común, y desde luego en los forales, encabezando el listado el derecho catalán, es una realidad frecuente la posibilidad de este fraccionamiento dominical.

2. PROPIEDAD DIVIDIDA Y ACCESO A LA VIVIENDA

A pesar de la exclusividad propia del dominio, existen propiedades divididas, este es el caso de las prerrogativas del dominio que se conceden a varios titulares, cada uno con un derecho independiente y diferente de los demás, pero, sin embargo, siguen siendo dominio. Entre los supuestos de propiedad dividida mas frecuentes nos encontramos con los siguientes:

a) División por facultades jurídicas

Se distribuyen las facultades del dominio entre dos personas, pero conservando cada uno la *vis atractiva* sobre las vacantes, es decir, la virtud de atraer y absorber aquellas facultades que quedan sin sujeto.

Es el caso de la división entre el dominio útil y el directo de la enfiteusis, en el que cada propietario tiene unas facultades concretas sobre la cosa, pero otras las reparten y se necesita contar con ambos, por ejemplo, para destruir la casa, tiene elasticidad, abre folio registral, etc.

b) División por disfrutes materiales

Un ejemplo de esta modalidad es el condominio entre el titular del vuelo de una finca (arbolado) y el del suelo (pastos y siembra), y como una suerte de copropiedad.

c) División por tiempo de utilización

Es el ejemplo del derecho de aprovechamiento por turno. Esta «propiedad» pretende poner el uso, en concepto de dueño, de un apartamento o vivienda de temporada, al alcance de quien no puede o quiere pagar el entero precio del objeto, pero tampoco estar pendiente de su arriendo cada año.

Lo que se hace es dividir la utilización de la cosa en periodos de tiempo anuales, que se venden en propiedad perpetua a diversos adquirentes de un mismo chalet o piso, cada uno para habitar el inmueble o disponer de él durante una época determinada cada año.

Como luego veremos, otro ejemplo de la división por tiempo es la propiedad temporal, en la que titularidad dominical se establece por un periodo limitado de tiempo, transcurrido el cual, cambia la titularidad.

Es decir, surgen distintas modalidades de dominio o propiedad que, aparentemente, no son exclusivas, ni generales, ni perpetuas, pues se reparten, se dividen, bien las facultades en qué consiste, o bien el tiempo de utilización de las mismas, dando lugar a fenómenos un poco diferentes, que se están calificando, adquiriendo terminología anglosajona —por su similitud con aquellas—, como tenencias intermedias: propiedad compartida, o propiedad temporal, o propiedad superficiaria, o propiedad enfiteútica. Son distintas al concepto tradicional de propiedad, pero siguen siéndolo. Seguimos reconociendo ese núcleo irreductible dominical propio.

Tal y como afirma el Tribunal Constitucional, en sentencia 37/1987 de 26 de marzo, hay que abogar por un cambio en la concepción tradicional y liberal clásica del dominio, aceptando su función social, y la plasticidad del mismo, lo que supone una ampliación o moderación de sus facultades y atributos. De este modo, afirma que: «La propiedad privada, en su doble dimensión como institución y como derecho individual, ha experimentado en nuestro siglo una transformación tan profunda que impide concebirla hoy como una figura jurídica reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el artículo 348 del Código Civil, que los recurrentes citan en apoyo de su alegato de inconstitucionalidad. Por el contrario, la progresiva incorporación de finalidades sociales relacionadas con el uso o aprovechamiento de los distintos tipos de bienes sobre los que el derecho

de propiedad puede recaer ha producido una diversificación de la institución dominical en una pluralidad de figuras o situaciones jurídicas reguladas con un significado y alcance diversos. De ahí que se venga reconociendo con general aceptación doctrinal y jurisprudencial la flexibilidad o plasticidad actual del dominio, que se manifiesta en la existencia de diferentes tipos de propiedades dotadas de estatutos jurídicos diversos, de acuerdo con la naturaleza de los bienes sobre los que cada derecho de propiedad recae». De igual modo, las SSTC120/1990 de 27 de junio, 215/1994 de 14 de julio y 50/1995, de 23 de diciembre, abandonan la postura clásica de la concepción del dominio como derecho absoluto en aras de su relatividad y flexibilidad.

La perpetuidad del dominio, siendo un atributo tradicionalmente asimilado a la propiedad¹, no es —en consecuencia con la sentencia citada— un dogma irrefutable, en el sentido de que, tras la incorporación de la función social de la propiedad a su contenido², y la necesaria adaptación a nuevas necesidades sociales, nada impide que la propiedad tenga una duración limitada, eso sí, suficiente para obtener la rentabilidad y utilidades propias de la misma, determinadas por el legislador en función de la necesidad que debe cubrir; vgr. facilitar el acceso a la vivienda³.

Estos nuevos tipos o modalidades de propiedad (tenencias intermedias) siguen siéndolo; no pueden calificarse como derechos reales en cosa ajena, sino que para el legislador, su finalidad y su propósito es ser verdaderos derechos dominicales, si bien limitados en el tiempo o en sus facultades.

Tal parece desprenderse claramente, de la propia exposición de motivos de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de la propiedad temporal y de la propiedad compartida, catalana, y la regulación que de estas figuras —propiedad temporal y compartida— hace en sede de derecho de propiedad, pues esta ley «pretende establecer dos nuevos modelos de acceso al dominio, ya sea de un bien mueble, ya sea de un bien inmueble. Por consiguiente, tanto la propiedad temporal como aquella otra denominada compartida, se alejan del concepto de derecho real en cosa ajena»⁴.

Son, precisamente, estos supuestos diferentes, los que denominamos tenencias intermedias, en los que nos vamos a centrar ahora, pues, flexibilizando el concepto de propiedad tradicional, pueden facilitar el acceso a la vivienda cuando recaen sobre inmuebles, lo que les hace atractivos para impulsar la necesidad de fórmulas alternativas a ello.

En efecto, y como explica MOLL DE ALBA⁵, «la propiedad temporal y la propiedad compartida son una solución para muchas familias que no desean alquilar, que aspiran a ser propietarios, pero que, por sus circunstancias, no pueden obtener la financiación necesaria al existir un riesgo de sobreendeudamiento. En definitiva, la propiedad temporal y la propiedad compartida tratan de combinar asequibilidad, flexibilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda unificando las ventajas de la propiedad (estabilidad) con las del alquiler (asequibilidad y flexibilidad)».

II. TENENCIAS INTERMEDIAS

El acceso a la vivienda es cada día más complicado, pues la adquisición de la propiedad plena es muy cara, conlleva una financiación hipotecaria que supone un esfuerzo económico exagerado para las familias provocando un sobreendeudamiento que impide a muchas familias plantearse la adquisición en propiedad; igualmente, tampoco es alternativa el alquiler debido a los altos precios, la breve

temporalidad de estos y la poca oferta de pisos en el mercado. Todo ello hace necesario buscar alternativas que satisfagan la necesidad de vivienda, y tratar de cumplir el mandato constitucional (art. 47).

De este modo, las denominadas tenencias intermedias pueden ser una solución. Entendemos por tenencias intermedias todo ese conjunto de formas de uso y tenencia de un inmueble que permitan acceder al mismo, diferentes de la propiedad y el alquiler: NASARRE Y SIMÓN⁶, que han sido los artífices de esta alternativa, las definen como una tercera vía que supere la dicotomía entre el alquiler y la propiedad, que consiga a través de la iniciativa pública y/o privada, que los propietarios abran sus inmuebles vacíos al mercado, y que liberen de la provisionalidad del alquiler y la onerosidad de la propiedad.

Distinguen estos autores entre las tenencias intermedias tradicionales, que ya se contemplan en nuestro Derecho civil, como el alquiler con opción a compra, el usufructo, la superficie, y las nuevas tenencias intermedias, más próximas al derecho anglosajón, como son la propiedad temporal y la propiedad compartida.

Las primeras de ellas, realmente, no ha conseguido solucionar el problema de acceso a la vivienda y por eso abogan por estas nuevas tenencias intermedias, como solución *a priori* más favorable.

Las tenencias intermedias más actuales tienen su base en la división del dominio que ya hemos expuesto, y deben situarse en cuanto a su naturaleza jurídica como tal; se trata de supuestos de dominio dividido, sea por tiempo, o sea compartido por cuotas, pero, en definitiva, propiedad, lo que hace que sean más atractivas para su titular, que ve como tiene una titularidad dominical sobre ese inmueble, lo que le otorga mayor estabilidad y seguridad que es lo que, en definitiva, se busca a la hora de acceder a una vivienda. Por otra parte, y como ya hemos adelantado, al tratarse de dominio dividido, el acceso al mismo es más barato, no debe realizarse tanto esfuerzo para acceder a él, pero, a la vez, admite fórmulas de financiación y garantías propias del dominio, lo que supone ventajas económicas para los titulares.

Las tenencias intermedias «modernas» se introducen en la ya citada Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña (a partir de ahora LPTPC). En el preámbulo de esta ley se establece su finalidad, diciendo que «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».

De igual forma, se establece claramente que su naturaleza jurídica es la del derecho de propiedad, siendo la propiedad temporal «una modalidad de propiedad a plazo» y la compartida «implica una concurrencia de titularidades»; ambas, por tanto, con plena eficacia real, y con inspiración o semejanza en otras instituciones catalanas que desarrollan como son la donación con cláusula de reversión, la sustitución fideicomisaria, o algunos censos o supuestos de propiedad dividida⁷.

El legislador común no las ha introducido ni regulado. El Gobierno las trató en los primeros borradores de la Ley de vivienda, pero el actual Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, no las contempla, por lo que habrá que seguir analizando la bondad de su regulación estatal.

Asimismo, hay que señalar que estas tenencias intermedias son semejantes o tienen su inspiración en el *Leasehold* anglosajón, que supone un tipo de propiedad

especial en el sistema inglés, donde la Corona sigue siendo propietaria de gran parte del suelo, pero se otorga al *leaseholder* el uso y otras facultades sobre la construcción en dicho suelo durante un periodo de tiempo amplio (que puede llegar incluso hasta 999 años), que les permite ejercer las facultades dominicales con plenitud durante el plazo establecido, revirtiendo después a la Corona o al *freeholder* el inmueble; y el *freehold*, que es una propiedad indefinida en el tiempo, donde se es propietario tanto del suelo como de la construcción, a diferencia de la anterior, en la que suelo (*land*) y construcción (*property*) están separados a favor de diferentes titulares. También se encuentra la figura del *shared ownership*, en la que se compra una porción o cuota de propiedad durante un tiempo (99 años), y las porciones se pueden ir ampliando, siendo el propietario original una entidad pública⁸.

Examinamos, a continuación, de forma breve en qué consisten estas tenencias intermedias novedosas:

1. PROPIEDAD TEMPORAL

El artículo 547-1 del Código Civil catalán, introducido por la LPTPC define la propiedad temporal como el derecho de propiedad que 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.

Es decir, el propietario temporal adquiere un derecho de propiedad, en exclusividad y con todas sus facultades, pero limitado en el tiempo, al fin del cual, debe pasar a otro propietario, que se denomina titular sucesivo⁹. Es un derecho de propiedad a plazo o a término. Si bien, tiene rasgos importantes del dominio dividido, tal y como ha puesto de relieve, por ejemplo, el Tribunal Constitucional en STC 95/2017, de 6 de julio, que resolvió sobre la constitucionalidad de la LPTPC. El Tribunal afirmaba sobre la propiedad temporal que «De esta descripción normativa se desprende que la propiedad temporal conlleva una cierta división del dominio sobre una cosa, pues al mismo tiempo es verdadero propietario el que tiene atribuidas las facultades dominicales en el momento presente y por un cierto periodo de tiempo como el que mantiene sobre la cosa el derecho a recuperar su propiedad al final de ese plazo, derecho que tiene un contenido jurídico y económico actual, del que puede disponerse *inter vivos* y *mortis causa*, aparte del que le corresponde al terminar dicho plazo, consistente en adquirir un derecho de propiedad plena sobre el bien de que se trate».

El hecho de que la propiedad esté temporalmente limitada abarata su acceso pero, a la vez, es tiempo suficiente para rentabilizar la inversión y dar estabilidad a la vivienda; sin embargo, no limita sus facultades, de forma que puede usarse, disfrutarse, gravarse, hipotecarse, enajenarse, arrendarse y obtener de la misma todas las utilidades que ofrezca durante el plazo establecido.

La ley le atribuye una duración entre 10 y 99 años, y puede constituirse a título gratuito, oneroso, *inter vivos* o *mortis causa*.

Al termino de los años establecidos —libremente por las partes— el titular temporal transmite la propiedad al titular sucesivo.

Este tipo de propiedad temporal puede solucionar situaciones de vivienda estable a largo plazo, pero que no necesiten de la perpetuidad —y el precio que eso supone—, compaginándolo con la necesidad de ingreso económico para los propietarios originales que tienen dicha casa vacía¹⁰. Es interesante, también, plantearse si puede ser un sustituto eficaz a los arrendamientos de vivienda de

larga duración, con mayor oponibilidad y estabilidad. Probablemente, bien planteado y trasladado al derecho común, esta figura puede impulsar que determinadas viviendas vacías salgan al mercado pues amortigua las dificultades de falta de pago a largo plazo (se puede hipotecar y recibir dinero de golpe), atenúa los desperfectos en la vivienda que debe asumir el propietario temporal ya que, como es suya, cuidará con mayor diligencia, así como se liberará de la incertidumbre provocada por las cambiantes regulaciones de los alquileres y las inmisiones en los derechos del propietario que sufren en los últimos años.

Es una figura interesante, que puede solucionar muchos de los problemas del arrendamiento tradicional.

2. PROPIEDAD COMPARTIDA

La propiedad compartida, por el contrario, en vez de ser una propiedad limitada en el tiempo, con propietarios sucesivos, es un supuesto de cotitularidad como califica la propia LPTPC. El artículo 556-1 CCCataluña lo define, afirmando 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».

También hay dos titulares, pero no sucesivos en el tiempo, sino concurrentes, similar a una copropiedad, pero sin que exista la posibilidad de división, remitiéndose en su regulación a las normas relativas a ellas. Se trata de una nueva comunidad de bienes, y así debemos entenderla¹¹.

Normalmente, una entidad pública o privada es el propietario original que vende cuotas de su propiedad al propietario material, conservando él la propiedad formal. Se puede constituir tanto *inter vivos* como *mortis causa* y a título oneroso o gratuito.

De este modo, es el propietario formal, por ejemplo, el promotor, constructor del inmueble, vende a los particulares una cuota sobre el mismo (por ejemplo, un 30%), y el resto de la vivienda puede darse en alquiler, por ejemplo, para que tenga el uso completo de la misma, y satisfaga su necesidad de vivienda. A esto se añade que, progresivamente, el propietario material puede ir adquiriendo más cuotas sobre el inmueble de forma gradual hasta llegar al 100% si así lo consideran, reduciendo en cada ampliación, la renta por el resto.

El propietario material debe pagar el importe de la cuota —si procede— y cuidar del inmueble, así como pagar la contraprestación dineraria correspondiente al ejercicio de las facultades dominicales, es decir, la renta.

Su cuota puede enajenarse, gravarse y por tanto hipotecarse para su adquisición, con la ventaja de que la cantidad para financiarla será mucho menor que si del 100% de la propiedad se tratase. Sobre el resto de la vivienda tendrá el uso y disfrute, pero nada más. El propietario formal también tendrá una cuota de propiedad, pero no la posesión, ni el uso ni disfrute del inmueble.

Una de las ventajas que esta figura supone para el propietario material es que puede ir adquiriendo más cuota y re-hipotecándola, conforme ya haya pagado la anterior, poco a poco, con una planificación financiera más acorde a los ingresos y gastos reales. De igual forma, puede que en este supuesto de adquisición gradual de cuota fuera interesante plantearse la utilización de la hipoteca recargable que dotaría de la prioridad registral al acreedor hipotecario en las sucesivas adquisiciones de cuotas.

La duración no puede superar los 90 años, y si no se pacta otra cosa, tendrá una duración de 30.

Esta figura tiene como ventaja que el propietario material es verdadero propietario frente a aquellas otras figuras que facilitan la vivienda en que se limita a tener solo el uso, o el disfrute. Ello hace, como en la propiedad temporal, que el titular se involucre más en el cuidado del inmueble y en el pago de la cuota progresiva, pues tiene como objetivo adquirir la propiedad plena de algo que es suyo, con una mejor planificación financiera.

Asimismo, como otras ventajas de la propiedad compartida, pueden señalarse que es posible firmar una hipoteca por mucho menos del valor total del inmueble, por ejemplo, por el 25% del valor del inmueble, pero para ello, todos los propietarios tienen que aceptar la constitución del crédito. Aunque solo responderán con su participación en la vivienda si el banco quiere ejecutar la hipoteca por los impagos de la deuda.

De igual forma, puede ser una opción para evitar los desahucios, como alternativa a la dación en pago en una ejecución hipotecaria, permitiendo a las familias que sigan viviendo allí, y la entidad financiera o prestamista adquiera una participación en la propiedad, convirtiéndose en copropietarios.

III. PROPIEDADES DIVIDIDAS Y REGISTRO

Estas tenencias intermedias o propiedades divididas, verdaderos derechos de propiedad, requerirán —al igual que aquel— de su inscripción en el Registro para su plena oponibilidad *erga omnes* y, por lo tanto, para el mantenimiento de su adquisición, así como para poder financiarlas a través de un préstamo garantizado con hipoteca.

Debemos analizar si pueden inscribirse, cómo, y qué requisitos y dificultades existen para ello.

Partimos de la premisa de que solo si se inscriben en el Registro de la Propiedad pueden ser alternativas válidas a la propiedad plena y mejores que el arrendamiento.

Se ha discutido por la doctrina si su inscripción es meramente declarativa o, por el contrario, debería ser constitutiva como ocurre con el derecho de superficie urbanística. La mayoría de la doctrina, y nos incluimos en ella, se inclina por una inscripción de carácter declarativo, pues es la regla general en nuestro ordenamiento, y el legislador no ha dicho nada en contrario, debiendo haber expresado claramente tal tipo de inscripción constitutiva si así lo hubiese querido, y como ha hecho en otras ocasiones¹².

Luego, estos derechos de propiedad temporal y compartida nacen fuera del registro, a través de los respectivos actos de constitución *inter vivos* y *mortis causa*, y sometidos a las reglas generales de constitución y adquisición del dominio, en general, al sistema de título y modo, a través de una *traditio* real, simbólica, o normalmente instrumental, para poder inscribir luego en el Registro de la Propiedad.

1. REGISTRO Y PROPIEDAD TEMPORAL

El artículo 547-8¹³ del Código Civil catalán recoge de forma expresa la inscripción de este derecho en «el registro correspondiente de conformidad con lo establecido por la ley». Entendemos que ese registro es el Registro de la Propiedad

cuando el derecho recaiga sobre un bien inmueble y que, como se le otorgan los efectos correspondientes, dicha inscripción tiene naturaleza declarativa y efectos de oponibilidad y fe pública registral.

A continuación, añade que en la inscripción deberá hacerse constar la duración del derecho y el régimen voluntario que se haya pactado, si procede¹⁴.

Luego añade, como consecuencia esencial del principio de especialidad, la necesidad de hacer constar la duración del derecho de propiedad. Cuestión absolutamente necesaria, pues transcurrido el cual, la propiedad temporal deberá volver, en su caso, al propietario original o sucesivo.

De igual forma, será necesario hacer constar en el folio registral todo lo pactado en el régimen voluntario de tal derecho, a saber, el pago a plazos, la posible prórroga del derecho, los derechos de adquisición preferente y un posible derecho de opción de compra a favor del titular temporal, pues todos ellos tienen eficacia real.

La verdadera peculiaridad de la inscripción de este derecho reside, como ya hemos dicho, en la existencia de dos titulares dominicales sucesivos, que deben ser perfectamente identificados (art. 9LH) y que, según como se organicen, pueden dar lugar a dos situaciones distintas con diferentes implicaciones registrales.

a) El original, que puede ser, además, el sucesivo si así se pacta y se reserva dicha titularidad, existiendo en este caso los siguientes titulares y con esta situación: Original, temporal y sucesivo (que es el mismo que el original).

b) El original que adquiere la titularidad temporal, debiendo transmitir después a otro, el sucesivo, aquella. En este caso, tendríamos: Propietario original, temporal (que es el mismo) y nuevo propietario sucesivo.

En el caso a) y siguiendo en este punto a IZQUIERDO GRAU¹⁵, ya constaría inscrito el titular original que será el sucesivo, y solo será necesario hacer constar la nueva titularidad temporal y su fin, pues regresaría el dominio al original al extinguirse este. Mientras que en el caso b) habría que hacer constar la adquisición temporal, y luego la práctica de la inscripción del nuevo titular sucesivo al finalizar el plazo de aquella o extinguirse por las causas previstas en la ley.

Además, ambos titulares (entendemos que cada uno durante el plazo de vigencia de su titularidad) podrá, en consecuencia, alegar la fe pública registral (art. 34 LH), así como servir como último titular registral a efectos del tracto sucesivo (art. 20 LH), e igualmente rogar la inscripción de la propiedad temporal en el Registro (6 LH, 39 y 40 RH).

Esta peculiar circunstancia de sucesivos titulares puede plantear ciertas dificultades que deben tenerse en cuenta y solucionar a través de la observancia estricta del principio de especialidad y la duración del derecho, que deberá cancelarse de forma automática (82.5 LH) transcurrido el plazo, por ser ese plazo co-sustancial al derecho; de otra forma, pueden producirse situaciones anómalas de co-titularidad que escapan de esta forma de propiedad.

Por último, y sin detenernos en el examen detallado de esta figura, deberíamos analizar la posibilidad de hipotecar la propiedad temporal y sucesiva. Si bien no se contempla específicamente en el artículo 106 LH, por su similitud —que no igualdad— a otras figuras y la posibilidad del *numerus apertus* en los derechos reales¹⁶, creemos que sí sería posible, con ciertas peculiaridades y dificultades, hipotecar tanto la propiedad temporal como la sucesiva.

La hipoteca de la propiedad temporal se asemejaría a la hipoteca de usufructo con plazo, o a la hipoteca de propiedad sometida a condición resolutoria

(a carta de gracia o pacto de retro)¹⁷. Podría hipotecarse, sabiendo su duración y que, terminada esta, la propiedad revertiría al propietario original, con las peculiaridades que ello tiene de menor valoración de la finca hipotecada y los problemas de ejecución debidos a la adjudicación, ya que los nuevos propietarios solo adquirirían la propiedad temporal durante el tiempo que quedase pendiente. Esto último puede hacer que, en la práctica, no haya realmente mucha gente interesada en adquirirla, y por lo tanto quede desierta la subasta, debiendo adjudicarse el acreedor la propiedad temporal. Todo ello puede hacer que la concesión de crédito con garantía hipotecaria sobre la propiedad temporal no sea muy efectiva.

La hipoteca de la propiedad sucesiva se asemeja más a la hipoteca de la nuda propiedad (art. 107 LH), sabiendo que, terminada la temporal, la propiedad será plena, reuniéndose con la sucesiva, y la hipoteca se extenderá entonces como en la hipoteca de nuda propiedad a toda la propiedad (art. 107.2 LH). Con la ventaja de que en la propiedad temporal siempre sabemos el plazo en que esta acabará, a diferencia de cuando existe un usufructo vitalicio del que desconocemos el plazo para la consolidación con el dominio. En la práctica, parece más atractiva para los posibles adjudicatarios en ejecución y, en consecuencia, parece otorgar más posibilidades de concesión de crédito.

2. REGISTRO Y PROPIEDAD COMPARTIDA

El Código Civil catalán también recoge la posibilidad de inscribir la propiedad compartida —la material— es decir, la cuota que se adquiere del dominio total, en el Registro en el artículo 556-5CCCat y, al igual que en el caso anterior, cuando se trate de inmuebles entendemos que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y con inscripción declarativa.

En este caso, el legislador da alguna información más, al decir que la propiedad material se inscribirá en folio independiente, que remitirá al folio de la finca matriz, donde se hará constar la propiedad compartida¹⁸. Se hace a semejanza de la inscripción de cuotas en copropiedad, por ejemplo, en la inscripción de cuotas de garaje (art. 68 RH) que es perfectamente posible y admisible, y a las que se puede abrir folio independiente¹⁹.

En cuanto a los requisitos que debe contener la inscripción, serán los descritos en el artículo 556-4.2: a) La cuota inicialmente adquirida. b) El derecho de adquisición gradual y los requisitos y condiciones de su ejercicio, sabiendo que, 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.

De este modo, se da debido cumplimiento al principio de especialidad registral en cuanto al objeto y contenido del derecho inscrito. Pero, igualmente, deberá determinarse conforme al artículo 9 LH y 51 RH los sujetos del derecho, es decir, los comuneros y sus circunstancias personales.

En cuanto a la hipoteca de la propiedad compartida, la propia ley prevé —a semejanza de cualquier comunidad de bienes— que tanto el propietario material como el formal pueden enajenar y gravar su cuota, por lo tanto, nada impide que se hipotequen tanto una como otra. El régimen de esta hipoteca será similar a la hipoteca de cuota en copropiedad romana y, si el deudor hipoteca-

rio incumpliese, saldría a subasta dicha cuota (propiedad material o formal), adquiriendo el adjudicatario únicamente aquella y con el plazo de tiempo que tuviera en caso de ser la propiedad material. Esto dificulta también la concesión de crédito hipotecario para su financiación, puesto que en caso de quedar desierta la subasta, el acreedor se adjudicaría en pago dicha cuota, lo que no suele tener interés para él, pues entra en la comunidad, con difícil gobernanza con el otro comunero.

Si la hipoteca fuera de la propiedad formal, creemos que podría tener más éxito, pero claro, es la propiedad material la que permite el acceso gradual y más barato a la vivienda, y es por lo tanto para la que se necesita la financiación hipotecaria.

Por otra parte, como ya hemos dicho, nos planteamos la posibilidad de que se constituya una hipoteca recargable para la sucesiva adquisición gradual de cuotas de propiedad material. De este modo, se mantendría el rango registral, pudiendo ser un estímulo para el acreedor, que va viendo como su garantía aumenta, manteniendo la prioridad.

Por último, hay que analizar el problema de si la finca ya estuviera hipotecada y luego se constituyera propiedad compartida, si la hipoteca se podría dividir con el acuerdo del acreedor y deudor (123 LH), como si se hubiese dividido la finca hipotecada. Entendemos que no es posible, pues no se trata de un supuesto de división de finca material, con un soporte físico, que es en el que está pensando la Ley Hipotecaria y, por lo tanto, la hipoteca permanecerá íntegra sobre ambas partes, pudiendo elegir el acreedor cuál ejecutar²⁰.

Y al revés, si la hipoteca se constituye con posterioridad a la propiedad compartida, ya hemos dicho que solo recae sobre la cuota y durante el plazo que quede, con las dificultades que ello supone.

En definitiva, existiendo la posibilidad de inscripción, y por tanto de oponibilidad *erga omnes* de estas propiedades especiales, considero que su inscripción tiene ciertas dificultades que deben tenerse en cuenta a la hora de desarrollarse en el derecho común y, sobre todo, el mayor obstáculo que veo para la efectividad de estas figuras es la posibilidad de constituir hipoteca sobre las mismas, que siendo posible, no parece muy efectiva en la práctica.

IV. CONCLUSIONES

I. Las dificultades en el acceso a la vivienda en España son cada vez más notorias: los elevados precios de los inmuebles, las dificultades de acceso al crédito, la inestabilidad de los alquileres y la poca oferta de estos, hacen que sea conveniente buscar nuevas alternativas para procurar la vivienda que exige el mandato constitucional.

II. Entre esas alternativas nos encontramos con figuras tradicionales que convendría revisar y actualizar como puede ser el usufructo o la superficie, pero también nuevas posibilidades que llegan a semejanza de figuras extranjeras que ya han sido incorporadas por el Código Civil catalán, como son las que se denominan tenencias intermedias: propiedad temporal y propiedad compartida.

III. Estas dos figuras son nuevas modalidades de dominio, en concreto tienen su base en el dominio dividido, sea por cuotas como la comunidad de bienes, o en el dominio sucesivo, temporal. No se trata de derechos reales en cosa ajena, sino que consisten en verdaderos derechos de propiedad, si bien desde una concepción flexible del mismo, divisible y no necesariamente perpetuo.

Son modalidades de dominio o propiedad que, aparentemente, no son exclusivas, ni generales, ni perpetuas, pues se reparten, se dividen, bien las facultades en qué consiste, o bien el tiempo de utilización de las mismas, dando lugar a fenómenos, un poco diferentes al concepto tradicional de propiedad, pero que siguen siéndolo.

IV. La 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. Es un derecho de propiedad sometido a plazo. Tiene como ventajas que se abarata su acceso por la limitación temporal, pero que, a la vez, es tiempo suficiente para rentabilizar la inversión y dar estabilidad a la vivienda; no limita las facultades dominicales, de forma que puede usarse, disfrutarse, gravarse, hipotecarse, enajenarse, arrendarse y obtener de la misma todas las utilidades que ofrezca durante el plazo establecido. Puede ser un sustituto eficaz a los arrendamientos de vivienda de larga duración, con mayor oponibilidad y estabilidad.

V. La propiedad compartida, por el contrario, supone un supuesto de comunidad de bienes, que 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. Como ventajas, se pueden señalar las siguientes: el propietario material puede ir adquiriendo más cuota y re-hipotecándola, conforme ya haya pagado la anterior, poco a poco, con una planificación financiera más acorde a los ingresos y gastos reales. El propietario material es verdadero propietario y ello hace, como en la propiedad temporal, que el titular se involucre más en el cuidado del inmueble y en el pago de la cuota progresiva, pues tiene como objetivo adquirir la propiedad plena de algo que es suyo. Es posible firmar una hipoteca por mucho menos del valor total del inmueble, puede ser una alternativa a los desahucios cuando el acreedor adquiriera cuotas de la propiedad del deudor; y podría financiarse con hipoteca recargable.

VI. Ambas figuras pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad. Entendemos que tienen una inscripción declarativa y voluntaria puesto que no se dice nada al respecto, debiendo aplicar la regla general de nuestro ordenamiento. Si bien, y como consecuencia del principio de especialidad, deberán hacerse constar sus características, sujetos, contenido, plazo, etc., con la finalidad de que no quede duda del derecho inscrito. Estas peculiaridades de la inscripción deben tenerse en cuenta y consideramos que el legislador, en una traslación al ordenamiento nacional, debería dejar muy claras y detallarlas mejor, para evitar ciertas confusiones o problemas.

VII. Pueden hipotecarse ambas tenencias intermedias, así lo dice la Ley 19/2015, de 29 de julio, de propiedad temporal y compartida que las recoge, y es posible debido *al numerus apertus* imperante en la creación de nuestros derechos reales y por analogía a otras figuras de hipoteca sobre propiedades temporales (propiedad sometida a pacto de retro, o condición resolutoria, usufructo a plazo o vitalicio), o cuotas en copropiedad. No obstante, la hipoteca sobre estos derechos de propiedad, siendo mejor financieramente hablando, pues probablemente el préstamo garantizado será de menor cuantía que si fuera la propiedad plena, no deja de tener inconvenientes a la hora de su ejecución, por lo que puede, a la postre, lastrar la constitución de estas hipotecas por poca utilidad práctica.

VIII. En conclusión, considero que debe prestarse una gran atención a esas figuras, puede ser un buen momento para su traducción a nivel nacional,

siendo entonces cuando el legislador debe aprovechar para tratar de aminorar sus dificultades, y aclarar los aspectos confusos que no recoge la LPTPC catalana.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC de 26 de marzo de 1987
- STC de 29 de noviembre de 1988
- STC de 27 de junio de 1990
- STC de 14 de julio de 1994
- STC de 23 de diciembre de 1995
- STC de 6 de julio de 2017

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 5 de marzo de 1991
- STS de 18 de septiembre de 1998
- STS de 29 de enero de 1999

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO:

- RDGRN de 8 de mayo de 1996
- RDGRN de 5 de enero de 1998
- RDGRN de 7 de enero de 1998
- RDGRN de 8 de noviembre de 2018

VI. BIBLIOGRAFÍA

- BALLESTEROS ALONSO, M. (2017). Comentario a la propiedad compartida, en *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña*, Tomo I, [Valle Muñoz, J.L. y Arnáiz Ramos, R. (coords.)], Atelier, Barcelona, 789-834.
- IZQUIERDO GRAU, G. (2019). Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y la propiedad compartida del Código Civil de Cataluña. *In Dret*, 3/2019, 1-46.
- LAMBEA LLOP, N. (2017). Concepto, objeto, régimen jurídico y facultades en la propiedad compartida, en *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos* [Nasarre Aznar, S. (coord.)], Tirant lo Blanch, Valencia, 221-246.
- MARTÍN BRICEÑO, M.R. (2017). La propiedad temporal y la propiedad compartida. *Actualidad Civil*, núm. 10, octubre, 1-15.
- MOLL DE ALBA LACUVE, CH. (2022). La propiedad superficiaria, la propiedad temporal y la propiedad compartida como formas alternativas para la adquisición de vivienda, en *Nuevo derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica*, (Goñi Rodríguez de Almeida, M., Editora), Tirant lo Blanch.

- NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 3063-3122.
- TORRENT CUFÍ, F. (2015). La propiedad temporal y compartida. *La Notaria*, núm. 2, 27-36.
- VALLE MUÑOZ, J.L. (2017). La propiedad temporal y la propiedad compartida. Especial atención a los aspectos registrales, en *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret Català (materials de les Dinovenes Jornades de Dret català a Tossa)*, (del Valle, J.L., Coord.), Documenta Universitaria, Girona, 141-197.

NOTAS

¹ En este sentido se ha manifestado tradicionalmente la STC de 29 de noviembre de 1988.

² Sobre la función social de la propiedad como contenido esencial del derecho de propiedad, véase: SSTs de 5 de marzo de 1991; 29 de enero de 1999; 18 de septiembre de 1998.

³ Véase NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *RCDI*, núm. 739, 3063-3122.

⁴ MARTÍN BRICEÑO, M.R. (2017). La propiedad temporal y la propiedad compartida. *Actualidad Civil*, núm. 10, octubre, 1-15.

⁵ MOLL DE ALBA LACUVE, CH. (2022). La propiedad superficiaria, la propiedad temporal y la propiedad compartida como formas alternativas para la adquisición de vivienda, en *Nuevo derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica*, (Goñi Rodríguez de Almeida, M., Editora), Tirant lo Blanch.

⁶ Véase NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *ob. cit.*

⁷ Preámbulo Ley 19/2015, de 29 julio, de introducción propiedad temporal y compartida en CCCataluña: «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— (arts. 426-1 a 426-59 CC), 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 (art. 531-19), y en la caracterización originaria de los censos como propiedad dividida susceptible de duración temporal si así se pacta, particularmente el censo enfitéutico y el derecho de superficie (art. 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 (arts. 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 (art. 552-7). Es, además, una cotitularidad de propiedad que se adentra en las figuras censales, en concreto en el censo enfitéutico 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».

⁸ Sobre las figuras inglesas que inspiran la propiedad temporal y compartida, véase: TORRENT CUFI, F. (2015). La propiedad temporal y compartida. *La Notaria*, núm. 2, 27-36 y NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *ob. cit.*

⁹ Titular sucesivo que normalmente es el propietario pleno inicial, aunque nada impide que este se reserve la propiedad temporal en vez de la sucesiva.

¹⁰ En este sentido, NASARRE Y SIMÓN, ponen el siguiente ejemplo de simbiosis jurídica que puede conseguirse con la propiedad temporal: La propiedad temporal puede dar solución a una pluralidad de situaciones, dado que su duración puede ser de decenas o de cientos de años. Una situación tipo puede ser aquella en que un profesional (sea o no de la Administración Pública, por cuenta propia o ajena) de unos treinta y cinco años consiga trabajo estable en una ciudad donde el coste de la vivienda en propiedad es elevado en relación a sus ingresos (por ejemplo, la hipoteca representa más del 30 por 100 de estos); podría comprar temporalmente una vivienda para su vida laboral (treinta y dos años), lo que implicaría un precio mucho más asequible y una estabilidad en su tenencia de manera que no sería necesario que se preocupara de posibles elevaciones de renta o de las necesidades del propietario original, lo que le posibilitaría disponer de más renta libre para su familia y necesidades. La persona que le podría vender esto podría bien ser una pareja joven que, por ejemplo, debido a una herencia, tiene un piso libre, pero está pagando la hipoteca del piso donde viven; dado que consiguen mucha cantidad de dinero de una sola vez con esta venta, pueden terminar de pagar su vivienda actual y al cabo de treinta y dos años recuperarán ese piso donde podrá vivir, por ejemplo, el hijo que quieren tener.

¹¹ Consideran a la propiedad compartida como un nuevo tipo de comunidad de bienes LAMBEA LLOP, N. (2017), Concepto, objeto, régimen jurídico y facultades en la propiedad compartida, en *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos* [Nasarre Aznar, S. (coord.)], Tirant lo Blanch, Valencia, 221-246; NASARRE AZNAR y SIMÓN MORENO (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 739/2013, 3086; MARTÍN BRICEÑO, M.R. (2017). La propiedad temporal y la propiedad compartida. *Actualidad Civil*, 10/2017, 7-8; BALLESTEROS ALONSO, M. (2017). Comentario a la propiedad compartida, en *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña*, Tomo I, (VALLE MUÑOZ, J.L. y ARNÁIZ RAMOS, R. (coords.)), Atelier, Barcelona, 789.

¹² A favor de la inscripción declarativa y voluntaria NASARRE AZNAR y SIMÓN MORENO (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *ob. cit.*; IZQUIERDO GRAU, G. (2019). Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y la propiedad compartida del Código Civil de Cataluña. *In Dret*, 3/2019, 10; VALLE MUÑOZ, J.L. (2017). La propiedad temporal y la propiedad compartida. Especial atención a los aspectos registrales, en *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el Dret Català (materials de les Dinovenes Jornades de Dret català a Tossa)*, (Jose Luis del Valle coordinador), Documenta Universitaria, Girona, 188: No se ha establecido por el CCCat la inscripción como constitutiva y, ni tan siquiera como obligatoria, por lo que se sigue la regla general de nuestro sistema registral en el que la inscripción es voluntaria y declarativa. Considera, por el contrario, que se trata o debería ser una inscripción constitutiva MARTÍN BRICEÑO, M.R. (2017). La propiedad temporal y la propiedad compartida, *ob. cit.*, 9-10: En ambos casos, tanto en la propiedad temporal como en la propiedad compartida, la inscripción debería tener carácter constitutivo, y no uno meramente declarativo; aunque de la terminología utilizada por el legislador no se deduzca esta conclusión con total claridad.

¹³ Artículo 547-8 CC catalán. 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.

¹⁴ En este caso, respecto del régimen voluntario tendrá que hacerse constar lo dispuesto en el 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».

¹⁵ IZQUIERDO GRAU, G. (2019). Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y la propiedad compartida del Código Civil de Cataluña, *ob. cit.*, 11: De acuerdo con las formas de adquisición de la propiedad temporal (art. 547-4 CCCat), si el propietario originario se reserva la titularidad sucesiva porque se desprende de la titularidad temporal, se identificará el propietario temporal, puesto que el titular sucesivo ya constará inscrito si es el propietario originario. Por otro lado, si el propietario originario adquiere la propiedad temporal, deberá constar la identificación del titular sucesivo, quien adquirirá el derecho cuando finalice el plazo de duración de la propiedad temporal.

¹⁶ Tal y como ha admitido la jurisprudencia constantemente, baste por todas la RDGRN de 8 de noviembre de 2018 que recoge perfectamente esta tesis.

¹⁷ Desarrolla este asunto, comparando estas hipotecas IZQUIERDO GRAU, G. (2019). Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y la propiedad compartida del Código Civil de Cataluña, *ob. cit.*, 20-23.

¹⁸ Artículo 556-5 CCCat: «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».

¹⁹ Como dice IZQUIERDO GRAU: «Se trata, por tanto, de un remedio similar al previsto en el artículo 68 RH para la adquisición de cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos y a trasteros, puesto que este artículo extiende la posibilidad de abrir folio independiente a las cuotas indivisas de este tipo de fincas. Lo mismo se prevé en la regulación de la propiedad horizontal, puesto que el artículo 553-9.4 CCCat prevé la inscripción general del inmueble en su conjunto y la inscripción de los pisos en régimen de propiedad horizontal en folios independientes», IZQUIERDO GRAU, G. (2019), *ob. cit.*, 32.

²⁰ En este sentido, aunque hablando de una cuota en copropiedad se manifiesta la RDGRN de 5 de enero de 1998, que entiende que para la división y distribución de la responsabilidad hipotecaria, debe existir una finca material: «hay que partir del hecho de que, en este caso, aun cuando el acreedor hipotecario consiente la distribución de responsabilidad hipotecaria realizada no se cumple el supuesto de hecho del artículo 123 LH porque no se ha producido una verdadera división material de la finca gravada sino exclusivamente la transmisión de una cuota indivisa sobre la misma. En efecto, como ya señaló la resolución de 8 de mayo de 1996, las cuotas indivisas sobre un local garaje que llevan consigo el uso de una plaza que solo se identifica por un simple número no pueden ser calificadas

jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 LPH y 8 LH, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizonte; no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta». En muy parecidos términos, la RDGRN de 7 de enero de 1998.