

Estudio de la regulación de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña

Study of the regulation of the Catalan shared ownership

por

GUILLEM IZQUIERDO GRAU

Doctor en Derecho por la Universidad Autónoma de Barcelona

Profesor asociado. Departamento de Derecho Privado UAB

Colaborador académico ESADE Business School

RESUMEN: Este artículo tiene por objeto el estudio de la novedosa regulación de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña. El legislador catalán, a través de la Ley 19/2015, de 29 de julio, incorporó la propiedad temporal y la propiedad compartida en el Libro V de los derechos reales.

Se desprende del Preámbulo de dicha ley que el objetivo del legislador de Cataluña no es otro que crear nuevas tenencias que permitan acceder a una vivienda en propiedad de una forma más flexible y que no comporten un sobreendeudamiento para los particulares. Por este motivo, el legislador de Cataluña se ha inspirado en la *shared ownership* inglesa, una forma de tenencia inmobiliaria que permite adquirir cuotas graduales de dominio, en función de las posibilidades económicas, hasta adquirir el pleno dominio por el comprador.

La importación de la *shared ownership* en el Código civil de Cataluña se ha llevado a cabo mediante la creación de una comunidad especial de bienes donde coexisten, al mismo tiempo, dos comuneros que la ley denomina «propietario material» y «propietario formal», pues es el primero de ellos el que irá

adquiriendo progresivamente el dominio, en virtud del derecho de adquisición gradual, y el que tiene la posesión y el goce exclusivo del bien.

ABSTRACT: The purpose of this paper is to study the regulation of the shared ownership of the Catalan Civil Code. The Catalan Lawmaker, through Act 19/2015, of July 29, incorporated the temporal ownership and the shared ownership in the fifth Book of real rights.

It follows from the Preamble of this law that the objective of the Catalan Lawmaker is to create new tenures to make housing more affordable in a more flexible way and that not entailing an over-indebtedness for people. The Catalan lawmaker has been inspired by the English shared ownership, a tenure that allows the acquisition of gradual shares of ownership, depending on the economic possibilities, until acquiring the full ownership by the buyer.

The importation of the shared ownership in the Civil Code of Catalonia has been carried out through the creation of a special community of goods where two share holders coexist which the law calls "material shareholder" and "formal shareholder". It is the first one which will progressively acquire more shares of ownership due to the right of staircasing and the one which has the exclusive possession and enjoyment of the good.

PALABRAS CLAVE: Propiedad compartida. Comunidad de bienes. Derecho civil de Cataluña. Copropiedad. Vivienda social. Vivienda accesible. Derecho de propiedad. Tenencias intermedias. Derechos reales.

KEY WORDS: Shared ownership. Condominium. Catalan Civil Law. Social housing. Affordable housing. Property law. Intermediate tenures. Real rights.

SUMARIO: ABREVIATURAS.—INTRODUCCIÓN.—I. LA PROPIEDAD COMPARTIDA: 1.1. FIGURA JURÍDICA INSPIRADORA: *1.1.1. La Shared ownership:* A) Introducción. B) Concepto. C) Naturaleza jurídica. 1.2. CONCEPTO: *1.2.1. Los elementos esenciales de la propiedad compartida:* A) La exclusión de la acción de división. B) La cuota inicialmente adquirida de dominio. C) El derecho de adquisición gradual. D) La duración. 1.3. NATURALEZA JURÍDICA: *1.3.1. La propiedad compartida como una comunidad especial de bienes. 1.3.2. La posibilidad de diseñar una comunidad similar al amparo del principio de la autonomía privada.* 1.4. RÉGIMEN JURÍDICO. 1.5. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA Y SU INSCRIPCIÓN: *1.5.1. Naturaleza jurídica. 1.5.2. La inscripción del título constitutivo. 1.5.3. La afección real de la contraprestación dineraria.* 1.6. LA SITUACIÓN POSESORIA EN LA PROPIEDAD COMPARTIDA. LA COPOSESIÓN. 1.7. LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA: *1.7.1. La liquidación del estado pose-*

sorio del propietario material. 1.7.2 La expropiación forzosa de la propiedad compartida.—II. CONCLUSIONES.—III. BIBLIOGRAFÍA.

ABREVIATURAS

Art. Artículo
Arts. Artículos

I. LEGISLACIÓN

CC Código civil español
CCCat Código civil de Cataluña
LDV Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña
LEF Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación forzosa
LH Ley Hipotecaria
LPTPC Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida en el libro quinto del Código civil de Cataluña
LPH Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal
RH Reglamento hipotecario

II. REVISTAS

AC Actualidad Civil
RCDI Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
REDS Revista de Derecho, Empresa y Sociedad
RJC Revista Jurídica de Catalunya

III. JURISPRUDENCIA

SAP Sentencia Audiencia Provincial
STC Sentencia del Tribunal Constitucional
STS Sentencia del Tribunal Supremo

INTRODUCCIÓN

La Ley 19/2015, del Parlamento de Cataluña introdujo en el Código civil de Cataluña la propiedad compartida.

Parece, *prima facie*, que el legislador ha introducido un nuevo tipo de derecho de propiedad en el Código civil de Cataluña, de la misma forma que hizo con la propiedad temporal que se incorpora en el libro V de dicho código a través de la misma ley, pero lo cierto es que, en la propiedad compartida coexisten, al mismo tiempo, varios titulares del derecho de propiedad, pero el uso y el goce del bien se asignan en exclusiva a uno de los mismos, con lo que parece que lo que en realidad ha regulado el legislador de Cataluña es una nueva comunidad especial de bienes que, si bien tiene sus propias características y elementos sustanciales que la diferencian de la comunidad ordinaria indivisa, no impide sostener que el derecho de los comuneros, en tanto que cotitulares, sea un verdadero derecho de propiedad.

La ley denomina «propietario material» y «propietario formal» a los comuneros que concurren en la titularidad del derecho de propiedad sobre un bien y la ley establece una distribución de las facultades dominicales entre ambos cotitulares.

Así pues, para evitar esta confusión y alejarse de la voluntad del legislador de configurar la propiedad compartida como una comunidad especial de bienes y, por ende, evitar posibles reproches de inconstitucionalidad a la nueva comunidad especial, prefiero referirme a los propietarios «material» y «formal» como comuneros «de la menor cuota» y «de la mayor cuota» del dominio, respectivamente, y todo ello de conformidad con la naturaleza jurídica de copropiedad que el legislador ha dado a la «propiedad compartida».

En consecuencia, de acuerdo con esta premisa de partida, el encaje dogmático y constitucional de la propiedad compartida sería más fácil, toda vez que el único supuesto que admite el ordenamiento jurídico de concurrencia de titularidades dominicales es la comunidad de bienes, sin perjuicio de que, en virtud del principio democrático, los comuneros organicen del modo que consideren más conveniente el uso y el goce del bien. Así, en el caso de la propiedad compartida, los comuneros asignan el uso, el goce y la posesión en exclusiva del bien al comunero que, generalmente, es el titular de la menor cuota de dominio.

Por otro lado, el artículo 547-4 CCCat prevé que la propiedad compartida tiene que constituirse mediante el otorgamiento del correspondiente título constitutivo. En el título constitutivo son los comuneros quienes regularán el régimen jurídico de la comunidad, así como los efectos de la misma. Esta posibilidad permite comprender que la propiedad compartida no se ha configurado por la ley como un régimen de la propiedad mobiliaria e inmobiliaria, toda vez que el artículo 547-2 CCCat permite que también sea posible constituir una propiedad compartida sobre los bienes inmuebles y los muebles no fungibles e inscribibles en un registro público.

De esta forma, el otorgamiento del título constitutivo supone el ejercicio por los comuneros de la facultad de disposición del derecho del que son cotitulares,

cuando deciden constituir una comunidad de tal tipo y ordenar de esta manera sus facultades dominicales para la satisfacción de sus intereses concurrentes.

I. LA PROPIEDAD COMPARTIDA

La LPTPC añadió un capítulo, el VI, en el Título V del Libro V del Código civil de Cataluña, relativo a la propiedad compartida. Esta figura constituye la segunda figura regulada por dicha ley a través de la cual el legislador de Cataluña pretende cumplir los propósitos y finalidades que se recogen en el preámbulo de la misma que se relacionan, fundamentalmente, con facilitar el acceso a la vivienda a través de nuevas tenencias¹.

Ahora bien, antes de la entrada en vigor de la LPTPC la propiedad compartida ya estaba prevista en la LDV de Cataluña como un instrumento de la Administración para potenciar la vivienda pública. Así pues, por el artículo 162 de la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica², se modificó el artículo 71 LDV e introdujo la propiedad compartida en la LDV³. Por tanto, en esta ley ya se preveía la introducción de la propiedad compartida en Cataluña.

En el artículo 54 del Decreto 75/2015, del Plan para el derecho a la vivienda en Cataluña de 2014 también se hacía referencia a la propiedad compartida como una nueva tenencia para acceder a una vivienda de protección oficial⁴.

No obstante, para la regulación de la propiedad compartida el legislador de Cataluña se ha inspirado en la *shared ownership* inglesa, por lo que paso a exponer los rasgos característicos de esta tenencia que, fundamentalmente, ha sido utilizada en el Reino Unido para impulsar la vivienda pública.

1.1. FIGURA JURÍDICA INSPIRADORA

1.1.1. La Shared ownership

A) Introducción

La *shared ownership* es una tenencia inglesa que tiene sus orígenes en las distintas políticas de vivienda adoptadas por el Gobierno británico entre 1960 y 1970, aunque su mayor estímulo fueron las políticas de vivienda impulsadas por el Gobierno conservador resultante de las elecciones estatales de 1979⁵.

La figura jurídica de la *shared ownership*, tal y como se verá a continuación, no fue implementada hasta el año 1983. Antes de su implementación existían otras tenencias asequibles para el acceso a la vivienda, como son algunas formas de copropiedad y formas de *leasehold* más asequibles, como los *community leasehold projects* de 1970⁶.

A partir de 1980 el Gobierno británico adoptó una serie de políticas de vivienda más explícitas tendentes a la potenciación de la propiedad compartida o *shared ownership*. La Housing Act 1980 contemplaba otras medidas para facilitar el acceso a una vivienda en propiedad, como eran el tipo fijo de interés para las hipotecas y la rehabilitación por renta, entre otras⁷. Al mismo tiempo, los propietarios de vivienda social, los *social landlords*, impulsaron una forma de propiedad compartida llamada «*Do-it-yourself shared ownership (DIYSO)*»⁸.

A lo largo de las siguientes décadas, los sucesivos gobiernos británicos impulsaron otras políticas de vivienda que pretendían favorecer a los colectivos con más dificultades para acceder a la plena propiedad. Particularmente, el Gobierno progresista británico impulsó en 1999 una nueva modalidad de la propiedad compartida, la *Homebuy*⁹.

Actualmente, parece que la tendencia en el sector inmobiliario inglés tiende cada vez más a potenciar formas de acceso a la vivienda más flexibles y que no supongan un sobreendeudamiento para los ciudadanos, especialmente para los más jóvenes. Sin duda alguna, la potenciación de nuevas tenencias para acceder a la vivienda en un contexto de crisis económica, como la *shared ownership*, supone un cambio en el paradigma del modelo inmobiliario, pues los datos revelan que en el futuro el acceso a la vivienda en plena propiedad va a ir disminuyendo^{10, 11, 12}.

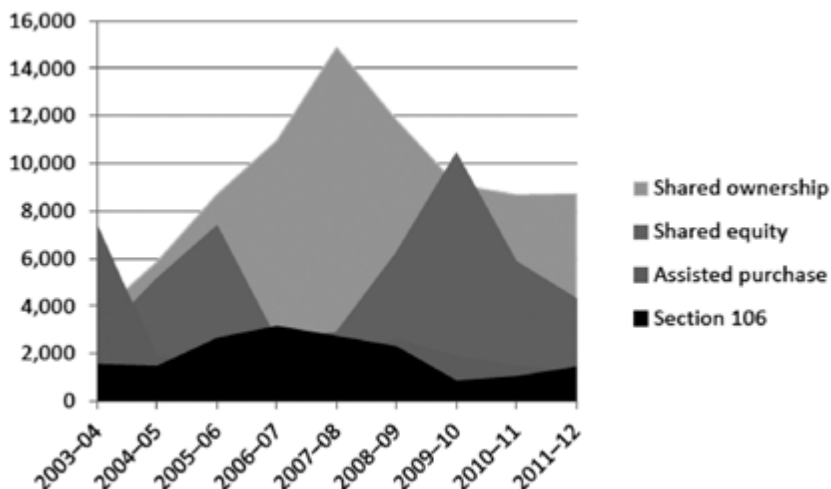


Figura 1. Tenencias asequibles de propiedad en el Reino Unido.

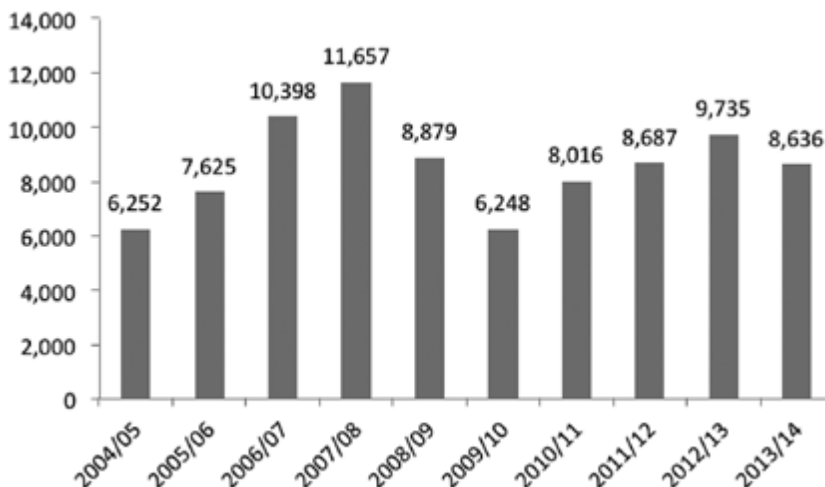


Figura 2. Ventas de *shared ownerships* por las *housing associations*.

B) Concepto

«In its simplest formulation, shared ownership enables a buyer to acquire a share in a property; the remaining share in the property is held by a social housing provider. The buyer formally acquires a long leasehold interest in the property, which represents their share. The lease also sets out the terms and conditions on which the buyer occupies the property. The buyer pays rent on the unpurchased share to the provider. If they have a mortgage on the purchased share, that will also require paying. There is also a service charge, usually payable monthly. Buyers can acquire further shares in the property, often up to 100 per cent — this process is known as «staircasing». Formally, in law, shared ownership is «social housing» (as defined by the Housing and Regeneration Act 2008)»¹³.

Del anterior párrafo se desprenden las características esenciales de la *shared ownership* inglesa. En primer lugar, se trata de una tenencia inmobiliaria que permite al adquiriente del inmueble comprar una cuota de dominio en propiedad, mientras que la cuota restante sigue perteneciendo al *social housing provider*.

En segundo lugar, el uso exclusivo del inmueble pertenece al comprador, pues por este motivo paga una renta al vendedor en función de la cuota inicial de dominio adquirida. Se trata del pago de una renta mensual por tener el

comprador el uso y el goce del inmueble en exclusiva, sin que esto sea incompatible con el pago de la hipoteca, a través de la cual se ha financiado la cuota de dominio inicial adquirida.

En tercer lugar, el comprador tiene el derecho «*staircasing*» de ir adquiriendo gradualmente cuotas de dominio, es decir, tiene el derecho de ir adquiriendo gradualmente cuotas de dominio del vendedor y, de esta forma, con el paso del tiempo, podrá adquirir la totalidad del dominio en detrimento del vendedor¹⁴.

C) Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de la *shared ownership* ha sido discutida en algunos *legal cases*, aunque el más relevante es el caso *Midland Heart v. Richardson*, en el cual la Sra. Richardson adquirió en 1995 el 50% del dominio de una vivienda a la *Housing Association Midland Heart* por 29.000 libras. El caso es sumamente interesante por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de la *shared ownership* y, a resultados de ello, la protección del *shared owner* en este tipo de tenencia inmobiliaria¹⁵.

Transcurridos 10 años desde la adquisición del 50% del dominio de la finca, la Sra. Richardson se vio obligada a abandonar la vivienda a causa del encarcelamiento de su marido al no poder hacer frente a la renta mensual estipulada por el uso de la totalidad del inmueble. En el caso estudiado, la Sra. Richardson alegaba que su derecho tenía la naturaleza jurídica de un *leasehold* y que, por tanto, tenía derecho a participar de la venta del *freehold* de *Midland Heart* por ostentar el 50% del dominio de la finca, es decir, que le fuera reembolsado el valor por el cual adquirió en 1995 el 50% del dominio del inmueble a través de la *shared ownership*¹⁶.

Sin embargo, el tribunal que enjuició el caso declaró que el derecho de la Sra. Richardson no tenía la naturaleza de un *leasehold*, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la *Law of Property Act 1925*, sino que se trataba de una *assured tenancy* de acuerdo con lo prevenido en la *Housing Act 1988* que legitima la recuperación de la posesión por el *landlord* ante el impago de las rentas debidas¹⁷.

Además, en el momento de la pérdida de la cuota inicial del dominio, esta había aumentado su valor hasta las 70.000 libras y, según el tribunal, no se trataba de un enriquecimiento injusto, sino que ello fue consecuencia de la naturaleza del negocio jurídico celebrado¹⁸.

1.2. CONCEPTO

El artículo 556-1 CCCat define la propiedad compartida de la siguiente forma: «*La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat*

propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal»¹⁹.

La definición de la propiedad compartida del artículo 556-1 CCCat dibuja un esquema que, a primera vista, puede resultar más complejo que el diseñado por el artículo 547-1 CCCat respecto de la propiedad temporal, la otra figura introducida en el libro V por la LPTPC.

Aun así, la regulación de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña contiene algunos aspectos que van a ser objeto de estudio en las siguientes páginas. Concretamente, los principales interrogantes que plantea la regulación de la propiedad compartida se relacionan con los elementos esenciales de esta comunidad especial de bienes y, en consecuencia, el poder de las partes para regular sus intereses de acuerdo con el principio de la autonomía privada.

1.2.1. Los elementos esenciales de la propiedad compartida

El preámbulo de la LPTPC destaca la amplia autonomía que tienen los comuneros para regular sus intereses en la comunidad creada con la constitución de una propiedad compartida. No obstante, es evidente que no toda la regulación puede dejarse en las manos de los sujetos involucrados en esta nueva comunidad y, por tanto, la ley señala algunos elementos «tipificadores» que no pueden derogarse por la autonomía privada y que necesariamente tienen que salvaguardarse para no desnaturalizar la propia comunidad.

En los epígrafes siguientes se analizan aquellos elementos que son esenciales de la regulación de la propiedad compartida y que no pueden regularse por las partes, sin que ello impida la correspondiente crítica sobre la opción escogida por el legislador de Cataluña.

A) La exclusión de la acción de división

Después de definir la propiedad compartida, el segundo párrafo del artículo 556-1 CCCat dice que esta comunidad comporta la exclusión del ejercicio de la acción de división por los comuneros.

Se trata de una norma imperativa porque, de lo contrario, se frustraría la finalidad de la propiedad compartida, que no es otra que facilitar la adquisición gradual y progresiva del pleno dominio por el comunero titular de la menor cuota de dominio en función de su capacidad económica. De esta forma, si cualquiera de los dos comuneros pudiera pedir la división de la cosa común, en cualquier momento se frustraría el interés perseguido por el legislador de Cataluña. En

consecuencia, la solución adoptada fue la de excluir el ejercicio de la acción de división, sin que las partes puedan pactar lo contrario²⁰.

Se trata de una solución que no es extraña en el Código civil de Cataluña, pues ya existen comunidades especiales donde el legislador de Cataluña adoptó la misma opción²¹.

Comparto la opción escogida por el legislador de Cataluña, toda vez que si se hubiera permitido el ejercicio de la acción de división por cualquiera de los comuneros se podría frustrar en cualquier momento la finalidad perseguida con la regulación de la propiedad compartida, sin que esta nueva comunidad especial de bienes contribuya a alcanzar los propósitos del preámbulo de la LPTPC, que principalmente pretende facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada en Cataluña y reducir el «stock» de viviendas vacías del parque inmobiliario catalán.

B) La cuota inicialmente adquirida de dominio

El artículo 556-4 CCCat dice que la propiedad compartida se constituye por un negocio jurídico *inter vivos* o *mortis causa*, pero señala el artículo 556-4.2.a) CCCat que uno de los elementos que debe reflejarse en el título de constitución es la cuota de dominio inicialmente adquirida por el «propietario material».

Se trata de un elemento que debe constar en el título de constitución, de acuerdo con la opción de política legislativa adoptada por el legislador de Cataluña de configurar la propiedad compartida como una forma de comunidad. Si el «propietario material» no adquiere desde el inicio una cuota de dominio no podría hablarse de comunidad de bienes, de conformidad con el artículo 551-1.1 CCCat, que exige la concurrencia de más de un titular de un bien para que se constituya una comunidad²².

En el preámbulo de la LPTPC aparece el modelo ideal de propiedad compartida que se encuentra en la mente del legislador de Cataluña que, si bien no es un modelo rígido, puede ser un buen punto de partida, aunque la cuota inicialmente adquirida de dominio depende de la voluntad de las partes: *«hom creu que la proporció ideal seria d'un 5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material, d'un 20% de domini que el propietari material adquireix amb finançament hipotecari i del 75% restant que ROMÁN en mans del propietari formal»*²³.

En este sentido, la ley parece indicar cuál debe ser la cuota de dominio inicialmente adquirida por el comunero que tiene la menor cuota del dominio, sin que ello derogue la autonomía de las partes para acordar una situación de partida diferente.

La planificación que figura en el preámbulo de la LPTPC se inspira en la guía *«Shared ownership: Joint guidance for England* de noviembre de 2012,

elaborada por el *Council of Mortgage Lenders, Homes and Communities Agency* y la *National Housing Federation*»²⁴.

La contraprestación económica que pueden acordar las partes por ceder el uso y el goce en exclusiva al «propietario material» depende de la cuota de dominio inicialmente adquirida. Sin embargo, la contraprestación dineraria, contemplada en los artículos 556-4.2.c) y 556-9 CCCat, no se establece como un elemento imperativo de la propiedad compartida, de acuerdo con el tenor literal del artículo 556-4.2.c) CCCat.

C) El derecho de adquisición gradual

Entre los elementos de la propiedad compartida que no pueden derogarse por la autonomía privada se encuentra el derecho del comunero titular de la menor cuota de dominio de adquirir más cuotas del «propietario formal», este es el derecho de adquisición gradual²⁵.

El artículo 556-4.2.b) dice que este derecho y las condiciones de su ejercicio deben regularse en el título de constitución de la propiedad compartida. Sin embargo, teniendo en cuenta la escasa regulación de este derecho en el Código civil de Cataluña, pueden plantearse algunas dudas sobre la autonomía de las partes para regular este elemento esencial del título de constitución²⁶.

Considero que se trata de un elemento imperativo o sustancial de la propiedad compartida porque es un elemento que necesariamente debe aparecer regulado en el título de constitución de esta nueva comunidad de bienes y, además, porque en defecto de pacto el artículo 556-4.2.b) CCCat dice que las cuotas de dominio sucesivamente adquiridas no podrán ser inferiores al 10%; por lo tanto, las partes tienen plena libertad para pactar en el título de constitución las cuotas de dominio que van a ser progresivamente adquiridas por el comunero titular de la menor cuota de dominio y, en defecto de pacto, el artículo 556-4.2.b) CCCat dice que las cuotas serán del 10%.

Por un lado, el artículo 556-11.1.d) CCCat parece conducir a la conclusión de que dicho derecho es un elemento esencial de la propiedad compartida que no puede derogarse porque la falta de ejercicio de este derecho por el propietario material comporta la extinción de la propiedad compartida si se había programado el ejercicio de este derecho en el título de constitución²⁷. No obstante, el mismo artículo admite un pacto en sentido contrario, de tal forma que las partes pueden acordar que la falta de ejercicio del derecho de adquisición gradual no conduzca a la extinción de la propiedad compartida.

Por otro lado, puede que los comuneros no acuerden el ejercicio del derecho de adquisición gradual en el título de constitución. En este caso, el comunero titular de la menor cuota del dominio podrá ir adquiriendo cuotas de dominio hasta adquirir la plena propiedad dentro del plazo de tiempo pactado, porque si

no es así la propiedad compartida se extingue por el vencimiento de su plazo de duración (art. 556-11.3 CCCat).

Considero que un pacto de las partes para evitar que la propiedad compartida se extinga por la falta de ejercicio del derecho de adquisición gradual no permite afirmar que dicho derecho no sea un elemento sustancial de la propiedad compartida porque, de lo contrario, también se frustraría el interés perseguido por el legislador de Cataluña de flexibilizar el dominio. Si el derecho de adquisición gradual no fuera un elemento inderogable por la autonomía privada se desvanecería la esencia de la propiedad compartida, puesto que nada impide crear una comunidad de bienes al amparo del artículo 551-2.1 CCCat donde se regule un derecho de naturaleza similar a favor de algún comunero, de conformidad con el principio de la autonomía privada²⁸.

Una vez se ha constatado que el derecho de adquisición gradual es un elemento esencial de la propiedad compartida, el artículo 556-4.2.b) CCCat permite a las partes regular los requisitos y las condiciones de su ejercicio, con lo que se admite el juego de la autonomía privada.

Los extremos que deben pactar las partes sobre el ejercicio del derecho de adquisición gradual se relacionan con el porcentaje de las cuotas de dominio gradualmente adquiridas por el comunero titular de la menor cuota de dominio y con la periodicidad del ejercicio de este derecho.

De esta forma, el artículo 556-4.2.b) CCCat establece un límite sobre el porcentaje de dominio mínimo adquirido por el comunero titular de la menor cuota de dominio, pero no establece ningún límite en cuanto a la periodicidad del ejercicio del derecho de adquisición gradual.

En este sentido, hubiera sido deseable que la ley hubiera limitado la autonomía privada, con el fin de diseñar un esquema para el ejercicio del derecho de adquisición gradual acorde con la finalidad perseguida por la ley, es decir, del mismo modo que el legislador dice que las cuotas de dominio adquiridas sucesivamente por el propietario material no podrán ser inferiores al 10%, hubiera sido deseable que, mediante el establecimiento de unos plazos mínimos para el ejercicio del derecho de adquisición gradual, el legislador hubiera planificado mínimamente la adquisición gradual del dominio a favor del comunero titular de la menor cuota de dominio, no dejando este extremo por completo en manos de la autonomía privada de las partes.

Pero también puede hacerse la misma reflexión en un sentido contrario y considerar que el establecimiento de una periodicidad mínima para el ejercicio del derecho de adquisición gradual hubiera sido perjudicial para conseguir la finalidad perseguida por el legislador, toda vez que muchas propiedades compartidas podrían frustrarse de no ejercerse el derecho de adquisición gradual en los plazos previstos por la falta de liquidez del «propietario material»²⁹.

La valoración de las cuotas y el momento de practicar la valoración también puede ser objeto de pacto por ambos propietarios³⁰.

D) Duración

El artículo 556-4.3 CCCat establece lo siguiente: «*La durada de la propietat compartida és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys*».

Nuevamente, el artículo 556-4.3 CCCat admite la posibilidad de que los propietarios pacten la duración de la propiedad compartida, pero esta libertad no es plena, sino que está limitada por la ley por un plazo que no puede ser superior a los 99 años³¹.

Al contrario de lo que sucede con la regulación de la propiedad temporal, la ley no fija un plazo mínimo de duración de la propiedad compartida, puesto que en este caso no se trata de rentabilizar esta forma de propiedad y que el comunero titular de la menor cuota del dominio goce y use el bien durante un periodo mínimo. En todo caso, principalmente se trata de flexibilizar el acceso a la vivienda, poniendo al alcance de los ciudadanos nuevas tenencias que les permitan adquirir el pleno dominio sin sobreendeudarse, por lo que no tiene sentido hablar de un plazo mínimo de duración.

En consecuencia, en cuanto a la duración de la propiedad compartida, esta está limitada por un plazo máximo de 99 años si los comuneros deciden pactar este extremo en el título de constitución. En este sentido, el establecimiento de un plazo máximo de duración de 99 años para la propiedad compartida es acorde con la voluntad del legislador de facilitar la adquisición del pleno dominio por el comunero de la menor cuota de dominio a largo plazo y de conformidad con su situación económica, sin que se trate de un plazo excesivamente corto que ponga en peligro la finalidad perseguida por la ley.

Ahora bien, si las partes no pactan nada en el título de constitución sobre la duración de la propiedad compartida, el artículo 556-4.3 CCCat establece que, en defecto de pacto, la duración máxima de la propiedad compartida será de 30 años. Se trata de un plazo de duración que viene a suplir el pacto de las partes y que es adecuado para la adquisición del pleno dominio por el comunero titular de la menor cuota del dominio. Dicho plazo de duración es suficientemente largo para que el «propietario material» adquiera el pleno dominio y que no se aleja de la duración media para el pago de los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual³².

1.3. NATURALEZA JURÍDICA

1.3.1. *La propiedad compartida como una comunidad especial de bienes*

El primer párrafo del preámbulo de la LPTPC dice que la propiedad temporal y la propiedad compartida son dos nuevas formas del derecho de propiedad

que se diferencian de los derechos reales en cosa ajena y de los derechos de naturaleza personal³³:

Posteriormente, en el párrafo octavo de dicho preámbulo se afirma que la propiedad compartida se considera una comunidad indivisa: *«La regulació de la propietat compartida, no obstant això, té caràcters propis que la distancien dels censos, ja que es considera una comunitat indivisa, i no pas una de dividida com aquells, però pren dels censos la distinció jurídica entre la propietat material i la formal, per a destacar aquesta configuració»*.

Considero que ambos párrafos no se contradicen porque hay una comunidad de bienes cuando un bien que pertenece a más de un titular (arts. 392 CC y 552-1 CCCat)³⁴. Ambos titulares, estos son el «propietario material» y el «propietario formal», lo son al mismo tiempo, aunque con cuotas de propiedad diferentes.

Por esta razón, se afirma que la propiedad compartida es, en realidad, una comunidad especial de bienes porque la propiedad compartida pivota sobre una estructura comunitaria. Precisamente esto se dice en el preámbulo de la LPTPC y, además, el régimen jurídico supletorio de la propiedad compartida, en todo aquello que no estuviere previsto en el título de constitución ni tampoco entre los artículos 556-1 y 556-12 CCCat, son las normas referidas a la comunidad ordinaria indivisa, en la medida que fuera posible su aplicación³⁵.

Es cierto que la propiedad compartida tiene unos rasgos característicos propios que la dotan de una singularidad frente a la comunidad ordinaria indivisa³⁶, como es el derecho de adquisición gradual, pero la propiedad compartida se asienta sobre una comunidad de bienes por la concurrencia de varios titulares del mismo bien, hecho que no desvirtúa la condición de propietarios de los titulares de las cuotas de dominio por la razón antes apuntada.

Por lo que se refiere a la extinción de la propiedad compartida, si esta se extingue por las causas c) y d) del artículo 556-11 CCCat, se convierte en una comunidad ordinaria indivisa, lo constituye una muestra inequívoca de la naturaleza jurídica de esta nueva comunidad especial de bienes.

Se trata del mismo remedio que el Código civil de Cataluña prevé en el artículo 554-8.2 CCCat para la comunidad especial por turnos y en el artículo 553-14 CCCat para la propiedad horizontal. Con esto se quiere decir que, por el hecho de preverse un régimen jurídico supletorio, en este caso el de la comunidad ordinaria indivisa, esto no significa que la propiedad compartida pierda su singularidad respecto de la comunidad ordinaria³⁷.

Además, la ley concede a los comuneros derechos de tanteo y de retracto para el caso de que uno de ellos decida enajenar su cuota de dominio, es decir, la ley pretende facilitar la consolidación del 100% del dominio en manos de un comunero³⁸.

1.3.2. La posibilidad de diseñar una comunidad similar al amparo de la autonomía privada

La LPTPC ha institucionalizado la figura de la propiedad compartida y el legislador de Cataluña ha querido destacar precisamente la cualidad de propietarios de los comuneros para hacerla más apetecible para los consumidores y para las entidades financieras, pero una comunidad especial de bienes de este tipo o similar podría diseñarse perfectamente con base en los artículos 392.2 del Código civil y 552-2 CCCat, que prevén que las comunidades de bienes se rijan en primer lugar por lo dispuesto en el título de constitución³⁹.

La propiedad compartida tiene una estructura comunitaria donde los comuneros son titulares, al mismo tiempo, si bien con cuotas diferentes de dominio, del objeto de esta comunidad. La regulación de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña implica que el ejercicio de la mayor parte de las facultades dominicales se atribuyan al comunero titular de la menor cuota del dominio pero que, sin embargo, se reconoce el derecho de disponer *inter vivos* o *mortis causa* de la cuota de dominio (art. 556-8 CCCat) al comunero de la cuota mayoritaria⁴⁰.

El hecho de que el comunero de la mayor cuota de dominio no pueda usar y gozar la cosa de su propiedad porque estas facultades se han cedido en exclusiva al «propietario material» y a cambio aquel recibe una contraprestación económica de una naturaleza similar a la de un alquiler, también se puede pactar en el seno de una comunidad de bienes indivisa, toda vez que un pacto de este tipo tendría el amparo del principio de la autonomía privada de los copropietarios, reflejada en el título constitutivo de la propiedad compartida y, además, una regla de este tipo sobre el objeto de la propiedad compartida tampoco se opondría a lo dispuesto en los artículos 394 del Código civil y 552-3 CCCat sobre el uso y el goce de la cosa común⁴¹.

El artículo 394 del Código civil establece que cada codueño podrá servirse de las cosas comunes «*de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho*». Si la comunidad especial de bienes de la propiedad compartida persigue que el comunero titular de la menor cuota de propiedad vaya adquiriendo cuotas de dominio del «propietario formal», no debería haber inconveniente alguno en pactar este tipo de uso en exclusiva para el «propietario material».

Ahora bien, es necesario destacar en este punto que la cesión en exclusiva del uso a uno de los codueños en el seno de una comunidad de bienes a cambio de una contraprestación económica es considerada un arrendamiento por la doctrina y por el Tribunal Supremo. Esto extremo sí que podría ser un rasgo determinante para estimar la naturaleza jurídica propia de la propiedad compartida frente a la comunidad de bienes ordinaria indivisa. En el caso de la propiedad compartida, el «propietario material» tiene el uso en exclusiva de

la cosa a cambio de una contraprestación económica a favor del propietario formal, pero esto no implica que se trate de un arrendatario, sino que este sigue siendo propietario⁴².

En materia de inscripción de comunidades de bienes atípicas sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad hay que tener muy presente la RDGRN de 18 de mayo de 1983, que admitió la inscripción de una comunidad de bienes atípica en la cual se excluía el ejercicio de la acción de división y también se excluían los derechos de tanteo y retracto de los comuneros en caso de enajenación de la cuota indivisa perteneciente a otro comunero.

Con base en esta RDGRN de 18 de mayo de 1983 hay que destacar que la DGRN admitió que las partes pudieran excluir el ejercicio de la acción de división en el título de constitución de la comunidad de bienes, concretamente en aquellas comunidades donde los comuneros quieran permanecer en comunidad de forma permanente y deseada por ellos mismos⁴³. Asimismo, otro de los rasgos característicos de la propiedad compartida es la asignación del uso en exclusiva a favor de uno de los comuneros. En este sentido, la RDGRN de 9 de diciembre de 2011 también admitió la validez de una asignación de uso en exclusiva resultante de una disolución de una comunidad de bienes, en la cual un comunero de adjudicaba el usufructo de la mitad indivisa y la nuda propiedad y otro la otra mitad indivisa⁴⁴.

1.4. RÉGIMEN JURÍDICO

En primer lugar, de acuerdo con el preámbulo de la LPTPC, la mayor parte de la regulación de la propiedad compartida es dispositiva por la autonomía privada de las partes. El «propietario material» y el formal pueden pactar la mayoría de aspectos de la propiedad compartida, excepto aquellos elementos que son esenciales de la institución. Es decir, las partes pueden pactar todos los aspectos que consideren convenientes en el título de constitución de la propiedad compartida, pero no pueden impedir el ejercicio del derecho de adquisición gradual por el «propietario material»; la posesión, el uso y el goce en exclusiva atribuidos a este comunero; y no pueden pactar el ejercicio de la acción de división ni una duración de la propiedad compartida superior a los 99 años⁴⁵.

En segundo lugar, todo lo que no se hubiere previsto en el título de constitución de la propiedad compartida se regirá por las normas contenidas en el capítulo VI del título V del libro V del Código civil de Cataluña, referentes a la propiedad compartida.

En tercer lugar, el artículo 556-3 prevé que, en último lugar, se estará a lo dispuesto en las normas relativas a la comunidad ordinaria indivisa y a los derechos de adquisición, en todo aquello que fuera compatible con la regulación

de la propiedad compartida para suplir la omisiones del título constitutivo que no puedan integrarse con las normas que el Código civil de Cataluña dedica a esta institución.

La aplicación supletoria de las normas referidas a la comunidad de bienes ordinaria indivisa se justifica por la base comunitaria de esta comunidad especial de bienes, puesto que todos los comuneros son titulares, al mismo tiempo, del bien objeto de la propiedad compartida.

Sin embargo, aunque la propiedad compartida se configure como una comunidad especial de bienes, hay que destacar que existen diferencias importantes entre ambas instituciones. Por ejemplo, la atribución de la posesión, el uso y el goce del bien de la propiedad compartida a favor del «propietario material» no se da en las comunidades ordinarias indivisas (arts. 552-1 CCCat y 552-6 CCCat); la exclusión de la acción de división en la propiedad compartida cuando su ejercicio es esencial en la comunidad de bienes ordinaria indivisa (arts. 552-9 CCCat 552-10 CCCat y 552-11 CCCat). Además, en la propiedad compartida, es el comunero de la menor cuota de dominio el que tiene que hacerse cargo de los gastos y de los impuestos (art. 556-7. c) CCCat), mientras que en la comunidad de bienes indivisa todos los comuneros tienen que contribuir en función de su cuota (art. 552-8 CCCat).

Por lo tanto, estos aspectos tendrán que ser tenidos en consideración cuando el artículo 556-3 CCCat dice que la propiedad compartida, en todo aquello que no se hubiere previsto en el título de constitución y en las normas que el Código civil de Cataluña dedica a esta institución, se regirá por las normas relativas a la comunidad de bienes indivisa y a los derechos de adquisición cuando sea compatible su aplicación.

1.5. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA Y SU INSCRIPCIÓN

El artículo 556-4 CCCat prevé que la propiedad compartida se constituya a través del otorgamiento del correspondiente título constitutivo. Por tanto, es importante detenerse en el estudio de su naturaleza jurídica, pues de ello depende que el legislador de Cataluña estuviera diseñando una comunidad especial de bienes o si, en caso contrario, su intención era crear un nuevo régimen de la propiedad mobiliaria e inmobiliaria.

1.5.1. Naturaleza jurídica

Según la doctrina, la constitución de la propiedad compartida se configura como un acto dispositivo del derecho de propiedad y, por tanto, solo podrá constituirla quien tenga la propiedad originaria del bien⁴⁶.

El otorgamiento del título constitutivo y la consiguiente constitución de la propiedad compartida, como consecuencia del ejercicio de la facultad de disposición⁴⁷ del propietario originario que dispone de su propiedad plena, puede equipararse a la constitución de los derechos reales en cosa ajena u otras comunidades especiales como la comunidad especial por turnos del Código civil de Cataluña⁴⁸, o la propiedad horizontal en Cataluña⁴⁹, en virtud del cual el propietario grava su propiedad y «vende»⁵⁰ una cuota del dominio al «propietario material».

Con esta configuración del título constitutivo de la propiedad compartida, es decir, como acto dispositivo del propietario originario que vende una cuota de su propiedad, se impide que pueda hablarse de una hipotética creación del un nuevo régimen de la propiedad mobiliaria e inmobiliaria, equiparable al régimen jurídico de la propiedad horizontal⁵¹.

En efecto, la propiedad compartida no puede ser configurada como un régimen de la propiedad mobiliaria e inmobiliaria, toda vez que el otorgamiento del título constitutivo es un acto voluntario de los copropietarios y, de esta forma, mediante el necesario otorgamiento del título constitutivo de la propiedad compartida, se impide que se creen propiedades compartidas de hecho, pues la única comunidad que se crea de hecho por la concurrencia de dos o más propietarios es la comunidad ordinaria indivisa del artículo 552-1 CCCat.

Asimismo, la previsión del artículo 556-2 CCCat de que la propiedad compartida puede constituirse sobre un bien mueble constituye una característica que sirve, precisamente, para destacar que la propiedad compartida atribuye al objeto una cualidad real específica y nueva del mismo que determinará su configuración y las relaciones entre los comuneros, pero no implica la creación de un nuevo régimen jurídico inmobiliario, a diferencia de la comunidad especial por turnos del Código civil de Cataluña⁵², porque aquella puede constituirse, también, sobre un bien mueble. Así pues, en la propiedad compartida no se distingue entre la constitución de la misma y la entrada en vigor de un régimen jurídico inmobiliario, a diferencia de los que sucede con la comunidad especial por turnos.

En consecuencia, el otorgamiento del título constitutivo de la propiedad compartida se configura como un negocio jurídico dispositivo realizado por quien es el propietario originario del bien, pues es el único que tiene poder de disposición sobre el mismo y, de conformidad con el artículo 556-4 CCCat, dicho negocio jurídico puede ser *inter vivos* como *mortis causa* y a título oneroso o gratuito.

La redacción de los artículos que el Código civil de Cataluña dedica al título constitutivo de la propiedad compartida induce a la conclusión de que el supuesto más habitual de constitución de la propiedad compartida es aquel en el cual el propietario originario del bien vende la «propiedad material», es decir, una cuota del dominio y le transfiere el derecho de uso exclusivo del mismo, mientras que aquel se reserva la «propiedad formal». Pero también podría ser

perfectamente posible que el propietario originario cediera la «propiedad formal» y se reservara la «propiedad material»⁵³.

Los anteriores serían supuestos de constitución de la propiedad compartida a título oneroso e *inter vivos*, pero el artículo 556-4.1 CCCat también establece que la propiedad compartida pueda constituirse por causa de muerte y a título gratuito.

El artículo 556-4 CCCat no exige una forma específica para la constitución de la propiedad compartida. Se trata de una decisión de política legislativa que no encaja con otras normas del Código civil de Cataluña para la constitución de, por ejemplo, el derecho real de usufructo (art. 561-1.1 CCCat), el derecho de prenda (art. 569-13.1 CCCat) o el derecho real de anticresis (art. 569-24.1 CCCat) que no exigen una determinada forma al título constitutivo. Es decir, se equipara la propiedad compartida con los derechos reales en cosa ajena, en lugar de exigir una forma determinada al título constitutivo como sucede con la propiedad horizontal y la comunidad especial por turnos.

De acuerdo con lo anterior, si se tiene en cuenta que la propiedad compartida es una comunidad especial de bienes, sorprende que el artículo 556-4 CCCat no exija el otorgamiento de escritura pública para la constitución de la propiedad compartida, toda vez que el artículo 553-9 CCCat exige esta forma de constitución para la propiedad horizontal, y el artículo 554-4.2 CCCat exige también el otorgamiento de escritura pública para la constitución de la comunidad especial por turnos⁵⁴.

El título constitutivo es, pues, el instrumento idóneo para que los copropietarios regulen la situación de comunidad creada con la propiedad compartida y, en todo caso, deberá contener los pactos relativos a la cuota inicialmente adquirida de dominio, el derecho de adquisición gradual y la compensación dineraria (art. 556-4.2 CCCat), pues las referencias a los derechos de tanteo y de retracto de ambos copropietarios no son imperativas (art. 556-5.2 CCCat).

1.5.2. La inscripción del título constitutivo

El título constitutivo de la propiedad compartida, en virtud del artículo 556-5 CCCat, se inscribe en el registro correspondiente de conformidad con lo que establece la ley⁵⁵.

El artículo 556-5 CCCat no determina la forma del título de constitución puesto que esta será diferente en función de la naturaleza mueble o inmueble del bien. En este sentido, si se constituye una propiedad compartida sobre un bien inmueble el título constitutivo tendrá que otorgarse en escritura pública (art. 3 LH), mientras que si se constituye una propiedad compartida sobre un bien mueble, el título constitutivo deberá ser un contrato privado para acceder al Registro de Bienes Muebles, de conformidad con la Orden de 19 de julio de

1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes muebles⁵⁶.

Sin embargo, despierta mayor interés el estudio del artículo 556-5.3 CC-Cat: *«La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida»*.

El Código civil de Cataluña establece que la propiedad compartida debe inscribirse en la hoja abierta de la finca matriz, en el caso que se constituya una propiedad compartida sobre un bien inmueble. Además, la inscripción del derecho del «propietario material» debe practicarse en una hoja independiente, la cual se remitirá al régimen de propiedad compartida.

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.

Para que ambos folios queden conectados y, así, tener información clara sobre las cuotas de los copropietarios, la remisión se produciría a través de una nota marginal⁵⁷.

1.5.3. La afección real de la contraprestación dineraria

El artículo 556-9.1 CCCat regula la garantía de la contraprestación dineraria que puede percibir el copropietario de la mayor cuota de dominio por ceder el uso y el goce de la cosa común en exclusiva a favor del «propietario material»: *«La quota del propietari material està afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelación que determini la llei»*.

La contraprestación dineraria que pueden acordar los comuneros que debe satisfacer aquel a favor de quien se asigna en exclusiva el uso y el goce de la cosa común es uno de los elementos que, de pactarse, debe regularse en el título constitutivo de la propiedad compartida, toda vez que el pago de la contraprestación dineraria no es un elemento sustancial de esta comunidad especial de bienes.

En este sentido, la discusión por parte de la doctrina se centra en determinar la naturaleza jurídica de dicha contraprestación y su hipotético encaje en el sistema de prelación de créditos de los artículos 1922 y 1923 del Código civil y su graduación.

Por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de la contraprestación dineraria de la propiedad compartida, algún autor⁵⁸ ha comparado la afección real de los elementos privativos de la propiedad horizontal que prevé el artículo 553-5.1

CCCat con la afección real de la cuota de dominio del «propietario material»: *«Els elements privatius estan afectats amb caràcter real i responen del pagament dels imports que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de les despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet»*⁵⁹.

Por tanto, se trata de dos preceptos que tienen la misma finalidad: afectar los elementos privativos de la comunidad especial de la propiedad horizontal y la cuota del «propietario material» al pago de los créditos de la comunidad contra los propietarios y de los créditos de los acreedores del comunero de la menor cuota del dominio, respectivamente, pues el artículo 553-4.3 CCCat también dice, de la misma forma que el artículo 556-9.1 CCCat, que: *«Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelación que determini la llei»*⁶⁰.

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

Un remedio que ha propuesto la doctrina⁶¹ sería equiparar el artículo 556-9.1 CCCat con el artículo 553-4.3 CCCat y analógicamente aplicar la solución prevista en el artículo 9.1.e) LPH, en el caso de las propiedades compartidas constituidas sobre bienes inmuebles, que dice que los créditos de la comunidad de propietarios derivados de las obligaciones de los elementos privativos preceden, para su satisfacción, a los créditos que se enumeran en los números 3.º, 4.º y 5.º del artículo 1923 del Código civil.

Para las propiedades compartidas constituidas sobre bienes muebles, algún autor⁶² ha propuesto aplicar el mismo remedio que un sector doctrinal⁶³ propuso para el derecho real de retención, regulado entre los artículos 569-3 y 11 CCCat, que consiste en equiparar a dicho derecho con la garantía de los créditos pignoraticios del Código civil.

En consecuencia, si se equiparara la garantía de los créditos pignoraticios a la garantía de la contraprestación dineraria de la propiedad compartida sobre bienes muebles, los créditos derivados del impago de dicha contraprestación a favor del «propietario formal» en contra de la cuota de «propietario material» se colocarían, por orden de prelación, con anterioridad al número segundo del artículo 1922 del Código civil.

No obstante, las soluciones que ha propuesto la doctrina para los créditos que deriven de la contraprestación dineraria de equipararlos con los créditos de las comunidades de propietarios contra los elementos privativos y con los créditos derivados del derecho real de retención podrían no ser viables por lo prevenido en el artículo 1925 del Código civil que no admite analogías entre los privilegios que se reconocen en los artículos 1922 a 1924 del Código civil.

La doctrina⁶⁴ ha defendido el carácter de *numerus clausus* de los privilegios crediticios en el sentido de no reconocer más privilegios de los que se enumeran en los artículos 1922 y 1923 del Código civil. Por tanto, el hecho de que la propiedad compartida no esté regulada en el Código civil general podría implicar que no pudieran reconocerse privilegios crediticios a los créditos derivados del impago de la contraprestación dineraria y, de esta forma, se dificultaría la constitución de propiedades compartidas en Cataluña.

1.6. LA SITUACIÓN POSESORIA EN LA PROPIEDAD COMPARTIDA. LA COPOSESIÓN

Los sujetos involucrados en la propiedad compartida son los comuneros que el Código civil de Cataluña denomina genéricamente como «propietario material» y «propietario formal». Ambos, según se desprende de la propia regulación del Código civil de Cataluña, tienen la consideración de propietarios porque son cotitulares, al mismo tiempo, del bien objeto de la propiedad compartida.

Es decir, partiendo de la base de que la propiedad compartida se configura como una comunidad especial de bienes, los dos propietarios se encuentran en un plano de igualdad y ambos poseen el bien objeto de la propiedad compartida en concepto de titulares, de conformidad con lo establecido en el artículo 521-1.1 CCCat.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 521-4.1 CCCat, dos sujetos pueden poseer un mismo bien si sus conceptos posesorios son compatibles. En la propiedad compartida, los comuneros poseen en concepto de titulares el bien objeto de esta propiedad y, el Código civil de Cataluña, disciplina su estatuto jurídico para que los derechos y deberes de ambos propietarios sean compatibles.

No obstante, hay que destacar que el «propietario material» posee el bien como un poseedor inmediato, toda vez que el artículo 556-6.1.a) CCCat le atribuye la posesión en exclusiva del bien, mientras que el «propietario formal» sería un poseedor mediato.

En consecuencia, si no se pierde de vista que la propiedad compartida se estructura sobre una base comunitaria, no deberían plantearse problemas relacionados con la institución de la posesión en el seno de la propiedad compartida, toda vez que de la regulación de la posesión contenida en el Código civil de Cataluña se desprende que solo es posible la concurrencia de idénticos conceptos posesorios en la comunidad de bienes⁶⁵.

En consecuencia, considero que la base comunitaria de la propiedad compartida es fundamental para que no se produzcan problemas de encaje de la propiedad compartida con el sistema de la institución de la posesión del Código civil de Cataluña.

La institución de la posesión se encuentra estrechamente vinculada con la usucapición. Por tanto, cabe plantearse si, teniendo los propietarios material y formal la consideración de poseedores inmediato y mediato, respectivamente, estos prescriben por igual y si cabe la unión de posesiones por los copropietarios en el supuesto de estar en camino de perfeccionar una usucapición.

De entrada cabe afirmar que el CCCat no contiene una regla similar a la contenida en el artículo 1933 del Código civil, según la cual la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás. Según lo prevenido en el artículo 1933 del Código civil podría entenderse que, considerada la propiedad compartida como una comunidad especial atípica en el sistema del Código civil, la posesión de cualquier propietario podría aprovechar al resto, en beneficio de la comunidad⁶⁶. No obstante, no habiendo regulado el CCCat esta cuestión, puede acudir al artículo 521-6.1 CCCat que dispone que: *«Es presumeix que els posseïdors han posseït un bé de manera continuada des que en van adquirir la possessió i poden unir llur possessió a la dels seus causants»*. Asimismo, el artículo 531-24.4 CCCat contiene una regla específica para el supuesto de la usucapición: *«La persona que usucapeix pot unir la seva possessió a la possessió per a usucapir dels seus causants»*.

Por tanto, llegados al punto de completar una usucapición y ante la reivindicación de la cosa por un tercero, si se tiene en cuenta que ambos propietarios poseen la cosa en concepto de cotitulares y que, por tanto, sus conceptos posesorios son compatibles (art. 521-4.1 CCCat), debería poderse unir la posesión del propietario formal con la del propietario material, toda vez que aquel posee la cosa de forma mediata a través del propietario material durante la vigencia de la propiedad compartida.

Por otro lado, la posibilidad de que tanto el propietario material como el formal usucapen el bien de la propiedad compartida en su propio beneficio o favor parece que no ha de ser admitida. Por ejemplo, si una vez finalizada la propiedad compartida por el trascurso de su plazo de duración el propietario material sigue poseyendo el bien, los copropietarios lo serán en un régimen de comunidad ordinaria indivisa (art. 556-11.3 CCCat), toda vez que la propiedad compartida se extingue por la finalización de su plazo de duración [art. 556-11.1.c) CCCat], con lo que deberá producirse necesariamente la inversión del concepto posesorio para que el propietario material adquiera la totalidad del dominio⁶⁷.

1.7. LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD COMPARTIDA

En el artículo 556-11 CCCat se regulan las causas que conllevan la extinción de la propiedad compartida y los efectos de la misma⁶⁸. Entre las causas de

extinción de la propiedad compartida, destaca la letra a) del artículo 556-11.1 CCCat, que se refiere a la extinción por la reunión en una sola titularidad de todas las cuotas del dominio, lo que significa, generalmente, que la propiedad compartida se extinga por la consecución de todas las cuotas del dominio por el comunero titular de la menor cuota del dominio, es decir, por haberse cumplido la finalidad de esta nueva comunidad especial de bienes que no es otra que facilitar la adquisición gradual del dominio.

Además, los supuestos c) y d) del artículo 556-1.1 CCCat se refieren a la finalización del plazo de duración por el cual fue constituida la propiedad compartida y la falta de ejercicio del derecho de adquisición gradual, respectivamente. Si la propiedad compartida se extingue por alguna de estas dos causas, el artículo 556-11.3 CCCat prevé que el bien objeto de la propiedad compartida pase a una situación de comunidad de bienes ordinaria. También la letra e) del artículo 556-11.1 CCCat prevé la conversión de la propiedad compartida en una comunidad ordinaria de bienes cuando los comuneros adoptan un acuerdo en este sentido.

1.7.1. La liquidación del estado posesorio del propietario material

La mayoría de las causas de extinción de la propiedad compartida implican la conversión de esta nueva comunidad especial de bienes introducida en el Código civil de Cataluña en una comunidad ordinaria de bienes, excepto las letras a⁶⁹, b, f y g del artículo 556-11.1 CCCat que conllevan la adquisición del pleno dominio por el «propietario material» o la destrucción del bien (letra b).

Ahora bien, salvo las causas de extinción de la propiedad compartida que implican la atribución del dominio en exclusiva a favor de uno de los comuneros, la propiedad compartida se transforma en una comunidad ordinaria indivisa y esto conlleva una serie de consecuencias que no han sido abordadas por el legislador de Cataluña y, en consecuencia, tendrían que haber sido reguladas por el Código civil de Cataluña.

En la propiedad compartida, el uso y el goce del bien se asignan en exclusiva al comunero titular de la menor cuota del dominio por el tiempo que se haya constituido la propiedad compartida. Si algunas causas de extinción de esta comunidad especial de bienes implican la conversión de la propiedad compartida en una comunidad ordinaria de bienes, la LPTPC hubiera podido incluir una norma semejante a la contenida en el artículo 547-10.3 CCCat para la propiedad temporal en lo referido a la liquidación del estado posesorio del «propietario temporal».

Es decir, la conversión de la propiedad compartida en una comunidad ordinaria indivisa implica, según el artículo 552-6.1 CCCat que: «*Cada cotitular pot fer ús de l'objecte de la comunitat d'acord amb la seva finalitat social i*

econòmica i de manera que no perjudiqui els interessos de la comunitat ni el dels altres cotitulars, als quals no pot impedir que en facin ús». De esta forma, el comunero titular de la menor cuota de dominio, que tenía el uso y el goce en exclusiva del bien común, tendría que permitir el uso del bien por los demás copropietarios.

Sin embargo, esto no impide que en el momento de constituirse la comunidad ordinaria indivisa resultante de la extinción de la propiedad compartida se pacte el uso de la cosa común y que este se siga atribuyendo al que fue el «propietario material» al amparo del principio de la autonomía privada del artículo 552-2.1 CCCat, que configura, como norma primaria de la comunidad, su título constitutivo⁷⁰.

Si los copropietarios no pactan nada sobre la liquidación del estado posesorio del «propietario material» en el título de constitución de la comunidad ordinaria de bienes y, en ausencia de una norma que regule esta cuestión en la LPTPC, entiendo que sería perfectamente aplicable la norma del artículo 552-6.2 CCCat, que prevé que los frutos y las rentas corresponden a los cotitulares en función de su cuota, de conformidad con el artículo 556-3 CCCat, que prevé la aplicación de las normas de la comunidad ordinaria de bienes en la medida que sean compatibles con la regulación de la propiedad compartida.

No obstante, el legislador de Cataluña hubiera podido regular con mayor detenimiento la conversión de la propiedad compartida en una comunidad ordinaria en los casos que la extinción de la primera comporta la constitución de la segunda a través de una norma con un contenido similar a la del artículo 547-10.3 CCCat para la propiedad temporal. Sin embargo, este extremo puede regularse por las partes en el título constitutivo de la comunidad ordinaria al amparo del principio de la autonomía privada que consagra el artículo 552-2.1 CCCat y, en defecto de esta regulación por los copropietarios, la liquidación del estado posesorio del «propietario material» podría llevarse a cabo por la vía del artículo 556-6.1 y 2 CCCat.

1.7.2. La expropiación forzosa de la propiedad compartida

La naturaleza comunitaria de la propiedad compartida hace que no plantee especiales problemas en relación con la expropiación forzosa de las cuotas de dominio de ambos propietarios.

Considero que en los casos que se expropiara un inmueble en régimen de propiedad compartida tendría que acudirse a la norma del artículo 26.2 LEF que prevé lo siguiente: *«A tal fin se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. El expediente será único en los casos en que el objeto de la expropiación pertenezca en comunidad a varias personas, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica».*

En este sentido, la Ley de Expropiación Forzosa exige que cada finca ha de valorarse en un expediente individual. De esta forma, si sobre la finca se constituye una propiedad compartida, la Ley de Expropiación Forzosa parte del principio de singularidad de expediente cuando el bien expropiado pertenece en comunidad a varios copropietarios⁷¹.

En consecuencia, el propietario material y el formal tendrían que repartirse el justiprecio en función de las cuotas de dominio de cada uno.

CONCLUSIONES

I. La propiedad compartida se configura como una comunidad de bienes especial, puesto que se estructura o pivota sobre una comunidad de bienes ordinaria subyacente. El preámbulo de la LPTPC y el régimen jurídico supletorio conducen a esta conclusión.

Se admite la posibilidad de crear una comunidad especial de bienes similar a la propiedad compartida con base en el principio de la autonomía privada, toda vez que los artículos 392.2 del Código civil y 552-2 CCCat dicen que las comunidades ordinarias indivisas se rigen, en primer lugar, por lo dispuesto en el título de constitución.

Sin embargo, lo que ha hecho la LPTPC ha sido institucionalizar una comunidad especial de bienes donde el uso, el goce y la posesión del bien se asignan, generalmente, al comunero titular de la menor cuota del dominio y, además, se reconoce el derecho de este comunero de ir adquiriendo más cuotas del dominio. Se trata, por tanto, de una institucionalización de una comunidad especial de bienes con dichas características, pero que podría diseñarse perfectamente con base en el principio de la autonomía privada de los comuneros.

En la propiedad compartida no se produce una situación de división del dominio entre los copropietarios por la base comunitaria de esta nueva forma de propiedad. El derecho de propiedad es el mismo, aunque la mayoría de las facultades dominicales se atribuyen al copropietario que tiene una menor cuota de dominio. La peculiaridad de la propiedad compartida radica en el modo de tenerse el derecho, es decir, en comunidad con otros comuneros, y no en la creación de un nuevo tipo del derecho de propiedad.

Debe descartarse que se trate de un supuesto de dominio dividido por la terminología que utiliza la ley al referirse al comunero titular de la menor cuota del dominio como «propietario material» y al titular de la cuota restante del dominio como «propietario formal». Se trata de una denominación que sirve para diferenciar el estatuto jurídico de los comuneros, sin que con esto el legislador de Cataluña haya querido establecer una división del dominio semejante a la enfiteusis del Código civil cuando habla de «titular del dominio directo» y «titular del dominio útil».

La propiedad compartida, a diferencia de otras comunidades especiales como la propiedad horizontal y la comunidad especial por turnos, no implica la creación de un régimen jurídico inmobiliario. El artículo 556-4 CCCat exige el otorgamiento de un título constitutivo para la constitución de una propiedad compartida sobre un bien mueble o inmueble. Esta particularidad, el hecho que la propiedad compartida pueda constituirse sobre bienes muebles, impide que nazca un régimen especial de la propiedad inmobiliaria semejante al régimen jurídico inmobiliario de la propiedad horizontal que se predica de las cualidades del inmueble, de la misma forma que sucede en la comunidad especial por turnos del Código civil de Cataluña.

Respecto de la importación de la *Shared ownership* en Cataluña, a través de la introducción en el Código civil de Cataluña de una nueva comunidad especial de bienes, puede concluirse que dista la naturaleza jurídica entre ambas tenencias. Es decir, a raíz del caso *Midland Heart v. Richardson* la *Shared ownership* inglesa se configure como una *assured tenancy* que se encuentran reguladas en la Housing Act de 1988. Se trata, por tanto, de una tenencia de naturaleza personal, en lugar de tratarse de un tipo de los *property right in respect of land*, que tiene como finalidad facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos con más dificultades para acceder a una vivienda en plena propiedad.

Por su parte, la propiedad compartida del Código civil de Cataluña se configura como una comunidad especial de bienes, es decir, como una figura jurídica de naturaleza real que, al contrario que la *Shared ownership* inglesa, puede constituirse sobre bienes muebles. A pesar que en el preámbulo de la LPTPC se diga que la propiedad compartida tiene, como principal función, facilitar el acceso a la vivienda, la previsión del artículo 556-2 CCCat hace que quede desdibujada la función social perseguida por el legislador de facilitar el acceso a la vivienda.

II. El otorgamiento del título constitutivo de la propiedad compartida se configura como un acto dispositivo del «propietario formal» que vende una cuota de su dominio y cede la exclusiva posesión, el uso y el goce del bien al «propietario material».

De esta forma, la necesaria constitución de la propiedad compartida a través del otorgamiento del título constitutivo, impide hablar de la creación de un régimen especial de la propiedad mobiliaria e inmobiliaria, toda vez que, precisamente, lo que se pretende mediante el otorgamiento del título constitutivo es impedir que se constituyan propiedades compartidas de hecho cuando concurren varias titularidades dominicales sobre un mismo bien, pues la única comunidad que se crea de hecho por la concurrencia de dos o más propietarios es la comunidad ordinaria indivisa del artículo 552-1 CCCat.

La forma de practicar la inscripción de la «propiedad material» en el Registro de la Propiedad, para el caso de propiedades compartidas constituidas sobre bienes inmuebles, puede equipararse a la inscripción de las cuotas indivisas de

fincas destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos y a trasteros, puesto que el artículo 68 RH contempla la posibilidad de abrir folio independiente a las cuotas indivisas de este tipo de fincas, de la misma forma que prevé el artículo 556-5.3 CCCat para la «propiedad material».

Por lo que se refiere a la afección real de la contraprestación dineraria de la propiedad compartida, puede compararse la naturaleza jurídica de dicha afección con la afección real de los elementos privativos de las comunidades de propietarios que prevé el artículo 553-5.1 CCCat. En este sentido, la cuota de dominio del «propietario material» está afecta al impago de la contraprestación dineraria que debe percibir el comunero titular de la mayor cuota de dominio por ceder el uso y el goce exclusivo del bien al titular de la menor cuota de dominio, de la misma forma que los elementos privativos de los diferentes propietarios que integran la comunidad especial de la propiedad horizontal responden de las deudas de los propietarios derivadas de sus elementos privativos.

Por tanto, cabe concluir que la afección real de la «propiedad material» a los créditos derivados del impago de la contraprestación dineraria tiene una naturaleza jurídica parecida que la afección real de los elementos privativos de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Las soluciones que ha propuesto la doctrina sobre la ubicación en el sistema de prelación de créditos de los artículos 1922 y 1923 del Código civil de los créditos derivados del impago de la contraprestación dineraria, podrían ser incompatibles con lo prevenido en el artículo 1925 del Código civil que no admite más créditos privilegiados de los que se reconocen en los artículos antes citados.

De esta forma, la opción de equiparar los créditos derivados del impago de la contraprestación dineraria afectos a la «propiedad material» de propiedades compartidas constituidas sobre bienes inmuebles a los créditos derivados de las comunidades de propietarios contra los elementos privativos de los propietarios podría no ser una opción válida porque la propiedad compartida no se encuentra regulada en el Código civil y, por tanto, no tiene reconocido un privilegio en el sistema de prelación de créditos de los artículos 1922 y 1923 del Código civil.

Asimismo, la opción de equiparar la prelación de los créditos derivados de la contraprestación dineraria con la prelación de los créditos pignoratícios del Código civil, como un sector doctrinal propuso para los créditos derivados del derecho real de retención de Cataluña, aun parece más arriesgada, toda vez que el derecho de retención no se encuentra regulado en el Código civil, sino que más bien se trata de un derecho que se reconoce en algunas ocasiones ante el incumplimiento de pago de una de las partes, por ejemplo el artículo 1730 del Código civil contempla que: *«El mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del mandato hasta que el mandante realice la indemnización y reembolso de que tratan los dos artículos anteriores»*.

BIBLIOGRAFÍA

- ABRIL CAMPOY, J. M. (1994). El derecho de retención en el ordenamiento jurídico catalán. *RCDI*, núm. 624, 1885-1926.
- ALBALADEJO GARCÍA, M. *Derecho Civil: III Derecho de bienes*, 11.^a ed. Madrid: Edisofer.
- ANDERSON, M. (2010). La directiva sobre aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla ...en un Estado plurilegislativo. En Arroyo Amayuelas, E., (Coord.), *Crónica de Derecho Privado Europeo*. ADC, t. LXIII, 229-244.
- (2010). *El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/122, relativa a certs aspectes contractuals de l'aprofitament per torns de béns mobles i immobles*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i de Formació Especialitzada.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (2009). *Comentarios al Código civil*. Navarra: Aranzadi.
- (2014). Artículo 1. En Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi, 23-29.
- BOSCH CAPDEVILA, E. (2016). La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi civil de Catalunya. *RJC*, núm. 2, 343-373.
- BRIGHT, S. y HOPKINS, N. (2010). Home, Meaning and Identity: Learning from The English Model of Shared Ownership. *Housing, Theory and Society*, núm. 28, 377-397.
- (2013). Evaluating Legal Models of Affordable Home Ownership in England. *University of Oxford. Legal Research Paper Series*, núm. 52, 1-39.
- CALDICOTT, H. (2005). Promoting shared ownership housing options for people with long-term mental health problems. *Housing, Care and Support*, núm. 8, 10-12.
- CORDERO LOBATO, E. (2013). artículo 1925 del Código civil. En Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Dir.). *Comentarios al Código civil*. t. IX. Valencia: Tirant lo Blanch.
- COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). *Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting*. University of Bristol, University of Kent.
- DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A., BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*. 5.^a ed. Madrid: Marcial Pons.
- DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. III.- Las relaciones jurídico-reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5.^a ed. Pamplona: Civitas.
- (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. VI Derechos reales*. 5.^a ed. Pamplona: Civitas.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2014). Artículo 5. En Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. 5 ed., Pamplona: Aranzadi, 143-177.
- ESPÍN ALBA, I. (2010). Comentario al artículo 392 del Código civil. En Domínguez Luelmo, A. (Dir.). *Comentarios al Código civil*. Madrid: Lex Nova, 517-518.
- GALLEGO BRIZUELA, C. (2014). *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*. Madrid: La Ley.
- GETE-ALONSO, M.^a C. (2015). Una primera lectura de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña. *REDS*, núm. 7, 19-36.

- GÓMEZ CALLE, E. (2011). El derecho de retención sobre bienes muebles. *Indret* [en línea], núm. 4, disponible en <http://www.indret.com/es/>.
- GONZÁLEZ BOU, E. (2007). La comunitat especial per tornos. En *La notaria*, núm. 41, 2007, 143-162.
- GULLÓN BALLESTEROS, A. (1984). Artículo 1925 del Código civil. En Albadalejo García, M. (Dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. t. XXIV, Madrid: Edersa, 777-778.
- (1991). Artículo 1925 del Código civil. En Paz-Ares Rodríguez, C., Díez-Picazo Ponce De León, L., Salvador Coderch, P., Bercovitz Rodríguez-Cano, R. *Comentario del Código civil*. t. II Madrid: Ministerio de Justicia, 2077.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. SANCHO REBULLIDA, F. (2008). *et alii.*, *Elementos de Derecho Civil III: Derechos reales*. Vol. I, 3.^a ed. Madrid: Dykinson.
- LAMBEA LLOP, N. (2015). Artículo 556-1. Concepte de propietat compartida. En Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Espacialitzada (Departament de Justícia), 168-178.
- (2015). artículo 556-3. Règim jurídic. En Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Espacialitzada (Departament de Justícia), 184-188.
- (2017). Artículo 556-1. Concepto. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 221-233.
- (2017). Artículo 556-3. Régimen jurídico. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 241-246.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2015). *Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios y Formularios. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código civil de Cataluña*. 2.^a ed. Madrid: Sepin.
- LUCAS ESTEVE, A. (2014). *Dret civil català. Drets reals. Drets reals limitats i Registre de la Propietat*. t. I. v. II. Barcelona: Bosch.
- MARTÍN BRICEÑO, M.^a R. (2010). La propiedad temporal y la propiedad compartida. En *AC*, núm. 10, 1-21.
- MCKEARNEY, C. (2015). Protection for lenders under shared ownership leases. *Hardwicke* [en línea], disponible en <http://www.hardwicke.co.uk/insights/archive/articles/protection-for-lenders-under-shared-ownership-leases>
- MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a (1991). Comentario al artículo 392 del Código civil. En Paz-Ares Rodríguez, C., Díez-Picazo Ponce de León, L. *et. alii.*, *Comentario del Código civil*. t. I. Madrid: Ministerio de Justicia, 1.066-1.072.
- (1991). Comentario al artículo 394 del Código civil. En Paz-Ares Rodríguez, C., Díez-Picazo Ponce de León, L. *et. alii.*, *Comentario del Código civil*. Madrid: Ministerio de Justicia, 1075-1078.
- (1991). Comentario al artículo 398 del Código civil. En Paz-Ares Rodríguez, C., Díez-Picazo Ponce de León, L. *et. alii.*, *Comentario del Código civil*. t. I. Madrid: Ministerio de Justicia, 1094.

- MULLINS, D. y MURIE, A. (2006). *Housing Policy in the UK*. New York: Palgrave Macmillan.
- NASARRE AZNAR, S. (2015). La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *Bienes en común*. Valencia: Tirant lo Blanch, 776-827.
- (2015). Artículo 547-9. Contraprestació dinerària. En Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 251-263.
- (2017). Artículo 556-9. Contraprestación dineraria. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 327-342.
- (2012). Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge, en *Governos locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes*, Barcelona: Observatori Local d'Habitatge.
- 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.
- NÚÑEZ ZORRILLA, M.^a C. (2015). La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña. *AC*, núm. 12, 1-18.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2012). *Código civil comentado y con jurisprudencia*, 7.^a ed. Madrid: La Ley.
- PERA VERDAGUER, F. (1992). *Expropiación forzosa*, 4.^a ed. Barcelona: Bosch.
- PLAZA PENADES, J. (2011). artículo 1925 del Código civil. En Cañizares Laso, A. *et alii.*, Código civil comentado. t. IV. Pamplona: Civitas, 1535-1537.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, B. (2011). Artículo 9. En Miquel González, J. M. (Dir.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Civitas, 255-299.
- SEFTON, M., y RADLEY-GARDNER, O. (2008). Shared ownership leases, en *New Law Journal* [en línea], núm. 7310, disponible en <https://www.newlawjournal.co.uk/content/shared-ownership-leases>
- SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitució. En Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 189-206.
- (2015). Artículo 556-5. Inscripció. En Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 207-210.
- (2015). Artículo 556-11. Extinció. En Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 269-277.
- (2017). Artículo 556-4. Constitución. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 247-268.

- (2017). Artículo 556-5. Inscripción. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 269-272.
- (2017). Artículo 556-11. Extinció. En Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Tirant lo Blanch: Valencia, 349-359.
- SINN, C. y DAVIS, S. (2014). Shared Ownership 2.0. Towards a fourth mainstream tenure. Interim Report. 5, disponible en <http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-ownership-20.pdf>
- SOSA WAGNER, F. (2003). Artículo 26. El procedimiento de determinación del justiprecio. En Sosa Wagner, F. (Dir.). *Comentarios a la Ley de Expropiación forzosa*. 2.^a ed. Pamplona: Aranzadi, 98-103.
- WHITEHEAD, C. y MONK, S. (2011). Affordable home ownership after the crisis: England as a demonstration project. *International Journal of Housing Market and Analysis*, núm. 4, 326-340.
- ZURILLA CARINANA, M.^a A. (2014). Artículo 9. En Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. 5.^a ed. Pamplona: Aranzadi, 273-352.

NOTAS

¹ NASARRE AZNAR, S. (2015). La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado, en S. Nasarre Aznar (dir.). *Bienes en común*, Valencia: Tirant lo Blanch, 797.

² Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.

³ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

«1. A los efectos de la presente ley se entiende por propiedad compartida cada una de las formas de acceso a la vivienda protegida intermedias entre el alquiler y la propiedad que implican la transmisión al adquirente del dominio de una parte de la vivienda y la retención del resto por parte de una tercera persona.

2. La figura de la propiedad compartida puede implicar o no la transmisión futura o progresiva y por fases al adquirente del pleno dominio sobre la vivienda.

3. A la parte de la vivienda no transmitida se pueden aplicar las correspondientes ayudas protegidas para el alquiler, según lo establecido por las disposiciones reguladoras de las ayudas para estas tipologías de vivienda.

4. Las administraciones públicas pueden participar en la adquisición de propiedades compartidas».

NASARRE AZNAR, S (2012). Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accés a l'habitatge, en *Governs locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes*, Barcelona: Observatori Local d'Habitatge, 12. Esta ley fue la primera que acuñó el término de «propiedad compartida» y lo hacía abriendo paso a la Administración para que pudiera participar en el fomento de vivienda social mediante la propiedad compartida. Si bien la LPTPC no hace referencia alguna a la Administración, sin lugar a dudas esta tiene un importante papel a desarrollar en la implantación de la propiedad compartida.

⁴ Decret 75/2014, de 29 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

⁵ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting. University of Bristol, University of Kent,

21, 27-29. La *shared ownership* se impulsó en el Reino Unido para favorecer el acceso a la vivienda en un contexto de escasez de nuevos inmuebles y ante un endurecimiento de las condiciones para contratar un préstamo hipotecario. De esta forma, la *shared ownership* permitió comprar cuotas de propiedad a través de préstamos hipotecarios más contenidos porque no se financiaba la adquisición del 100% del dominio, sino solamente una cuota del mismo, sin perjuicio de ir adquiriendo progresivamente más cuotas de propiedad del vendedor. SINN, C. y DAVIS, S. (2014). Shared Ownership 2.0. Towards a fourth mainstream tenure. Interim Report. 5, disponible en <http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-ownership-20.pdf>

SEFTON, M., y RADLEY-GARDNER, O. (2008). Shared ownership leases, en *New Law Journal* [en línea], núm. 7310, disponible en <https://www.newlawjournal.co.uk/content/shared-ownership-leases>

⁶ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 30. WHITEHEAD, C. y MONK, S. (2011). Affordable home ownership after the crisis: England as a demonstration project. *International Journal of Housing Market and Analysis*, núm. 4, 330.

⁷ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 30.

⁸ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 30. MULLINS, D. y MURIE, A. (2006). *Housing Policy in the UK*. New York: Palgrave Macmillan, 105-106.

⁹ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 31. Teniendo en cuenta las diferentes modalidades de *shared ownership* adoptadas por los sucesivos gobiernos británicos, esta tenencia fue abriéndose un hueco en el parque inmobiliario inglés. MULLINS, D., y MURIE, A., *Housing Policy in the UK...*, *op. cit.*, 105-107. El legislador inglés incorporó la modalidad de *shared ownership* «homebuy» en 1999. Se trataba de potenciar cualquier forma de propiedad, es decir, tanto las viviendas que pertenecían a las *housing associations* como las que eran propiedad de particulares. La *shared ownership* y la *homebuy* se hicieron un lugar en el mercado inmobiliario inglés y esto permitió que las *housing associations* recuperaran la inversión realizada en estas tenencias promovidas por el gobierno británico. WHITEHEAD, C. y MONK, S. (2011). Affordable home ownership after the crisis..., *op. cit.*, 330. CALDICOTT, H. (2005). Promoting shared ownership housing options for people with long-term mental health problems. *Housing, Care and Support*, núm. 8, 10-13. Algunas *housing associations* también están promoviendo la *shared ownership* entre colectivos con diversidad funcional. Esta tenencia ha contribuido a que colectivos con riesgo de exclusión social vean en la *shared ownership* una tenencia que les permita reinsertarse socialmente y se destaca la corresponsabilidad entre ambas partes para el mantenimiento de la vivienda.

¹⁰ SINN, C. y DAVIS, S. (2014). Shared Ownership 2.0. Towards a fourth mainstream tenure. Interim Report. 6-7, disponible en <http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-ownership-20.pdf>. Desde 2003 las adquisiciones de viviendas en plena propiedad han disminuido del 71% al 65% y se espera que caigan hasta el 59% en los próximos cinco años. El descenso aún es más destacable entre los menores de 35 años, que están accediendo a una vivienda a través de otras tenencias más asequibles, mientras que las adquisiciones en plena propiedad solo representan el 16% de este colectivo. El mismo estudio destaca las dificultades que tienen los jóvenes para pedir un préstamo hipotecario con una entrada suficiente.

¹¹ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 22. BRIGHT, S. HOPKINS, N. (2010). Home, Meaning and Identity: Learning from The English Model of Shared Ownership. *Housing, Theory and Society*, núm. 28, 378. Aunque la *shared ownership* represente solo el 1% del parque de vivienda del Reino Unido, se puede apreciar en el gráfico que es la tenencia social más utilizada en comparación con otras formas asequibles para acceder a la propiedad.

¹² SINN, C. y DAVIS, S. (2014). Shared Ownership 2.0. Towards a fourth mainstream tenure. Interim Report. 10-11, disponible en [http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-](http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-ownership-20.pdf)

ownership-20.pdf. Las ventas de viviendas a través de la *shared ownership* están recuperándose y están alcanzando las ventas equivalentes a los años anteriores de la crisis económica.

¹³ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 21. WHITEHEAD, C. y MONK, S. (2011). Affordable home ownership after the crisis..., *op. cit.*, 329. Se trata de un tipo de vivienda social que, según los datos que el informe de la «Homes and Communities Agency Annual Report 2009-2013», requiere de una inversión más pequeña por parte de los presupuestos públicos que el alquiler social convencional. BRIGHT, S. HOPKINS, N. (2010). Home, Meaning and Identity..., *op. cit.*, 378-379.

Vid. Artículo 71 de la Housing and Regeneration Act 2008.

¹⁴ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 71-72. Según el estudio de COWAN, el derecho de adquisición gradual de cuotas de dominio de la *shared ownership* constituye el principal aliciente para los consumidores para adquirir una vivienda en propiedad con el paso del tiempo. No obstante, los datos revelan que en la práctica son pocos los *shared owners* que ejercen este derecho por causas de diversa índole, pero la mayoría se relacionan con los costes asociados al hecho de tener una mayor cuota de dominio sobre la vivienda y al sobrecoste de adquirir más cuotas de dominio cuando los compradores ya están pagando mensualmente la renta por el uso en exclusiva del inmueble. BRIGHT, S. y HOPKINS, N. (2013). Evaluating Legal Models of Affordable Home Ownership in England. *University of Oxford. Legal Research Paper Series*, núm. 52, 10, 13. SINN, C. y DAVIS, S. (2014). Shared Ownership 2.0. Towards a fourth mainstream tenure. Interim Report. 11, disponible en <http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-ownership-20.pdf>. Aunque sean pocos los *shared owners* que han ejercido su derecho de adquisición de más cuotas de dominio, es importante destacar que, según este estudio, su ejercicio se ha triplicado. SEFTON, M. y RADLEY-GARDNER, O. (2008). Shared ownership leases. *New Law Journal, Journal* [en línea], núm. 40, disponible en <http://www.newlawjournal.co.uk/nlj/content/shared-ownership-leases>. BRIGHT, S. HOPKINS, N. (2010). Home, Meaning and Identity..., *op. cit.*, 379.

¹⁵ COWAN, D. WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 35, 38.

¹⁶ MCKEARNEY, C. (2015). Protection for lenders under shared ownership leases. *Hardwicke* [en línea], disponible en <http://www.hardwicke.co.uk/insights/archive/articles/protection-for-lenders-under-shared-ownership-leases>

¹⁷ WHITEHEAD, C. y MONK, S. (2011). Affordable home ownership after the crisis..., *op. cit.*, 328. Según estos autores, el hecho de que la *shared ownership* implique la coexistencia de dos propietarios significa que los derechos dominicales están distribuidos entre ambos, con lo que no se puede equiparar el estatuto jurídico del *shared owner* con el del titular de un *leasehold*. SINN, C. y DAVIS, S. (2014). Shared Ownership 2.0. Towards a fourth mainstream tenure. Interim Report. 22, disponible en <http://www.orbit.org.uk/media/447694/shared-ownership-20.pdf>.

«Another perceived risk and barrier to scale stems from the fact that shared owners are tenants in law and not home owners in the conventional sense». SEFTON, M., y RADLEY-GARDNER, O. (2008). Shared ownership leases, en *New Law Journal* [en línea], núm. 7310, disponible en [https://www.newLawjournal.co.uk/content/shared-ownership-leases](https://www.newlawjournal.co.uk/content/shared-ownership-leases). «The householder was not, it seems, the owner of a half share in the property, paying a rent on the other half share that the association still owns. There is no shared ownership at all. What the householder owns is the lease and nothing else, and once the lease has gone then so has the householder's stake in the property. It is the way these two consequences intersect that makes the result so unpalatable. Once arrears have accrued, the tenant only has a short window of opportunity to pay the debt or lose the whole investment». BRIGHT, S. HOPKINS, N. (2010). Home, Meaning and Identity..., *op. cit.*, 386, 388. BRIGHT, S. y HOPKINS, N. (2013). Evaluating Legal Models of Affordable Home Ownership in England..., *op. cit.*, 13-15.

¹⁸ COWAN, D., WALLACE, A. y CARR, H. (2015). Exploring experiences of shared ownership housing: reconciling owning and renting..., *op. cit.*, 39. «I am pleased to record, however, that the housing association have offered to repay Miss Richardson's original premium, less rent arrears, costs and the cost of effecting repairs out of any sale proceeds and counsel has confirmed to the court that the housing association intend to stand by that offer. But that still means that Miss Richardson will have lost any capital appreciation between 1995 and now, worth about £45,000, which will represent, in turn, a windfall for the housing association». BRIGHT, S. HOPKINS, N. (2010). Home, Meaning and Identity..., *op. cit.*, 386.

¹⁹ Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. DOGC núm. 6927, de 4 d'agost de 2015.

²⁰ LAMBEA LLOP, N. (2015). artículo 556-1. Concepte de propietat compartida, en Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídic i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 172-173. LAMBEA LLOP, N. (2017). artículo 556-1. Concepto, en Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 226-228. Se persiguen dos objetivos por parte del legislador. En primer lugar, diferenciar la propiedad compartida de la comunidad de bienes ordinaria indivisa, aunque se apliquen las normas de este tipo de comunidad a la propiedad compartida de forma supletoria. En segundo lugar, se persigue la conservación de la propiedad compartida durante el plazo de tiempo pactado por ambos propietarios o por el plazo legal supletorio.

²¹ La Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en varias ocasiones sobre la posibilidad de excluir el ejercicio de la acción de división en aquellas comunidades beneficiosas para todos los comuneros y que el ejercicio de la acción de división implicaría la frustración de la finalidad perseguida. *Vid.* RDGRN de 18 de mayo de 1983 y RDGRN de 4 de marzo de 1993.

²² SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitució, en Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídic i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 191-192. SIMÓN MORENO, H. (2017). artículo 556-4. Constitución, en Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 250-251.

²³ NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *RCDI*, núm. 739, 3.086. «Esta progresividad en la adquisición conlleva cierta planificación y, en definitiva, una vuelta a la cultura del ahorro. Su derecho de propiedad podría debidamente ser registrado en el Registro de la Propiedad». NASARRE AZNAR, S., La propiedad compartida y la propiedad temporal..., *op. cit.*, 801. Este modelo respeta lo prevenido en la Directiva 2014/17/UE en cuanto a la concesión de préstamos hipotecarios a consumidores para la adquisición de la vivienda habitual.

La idea es que el comprador dé una entrada suficiente para que este se sienta propietario del inmueble desde el principio, al mismo tiempo que dicha entrada no suponga un freno excesivo para acceder a esta tenencia. También se contempla que un porcentaje importante, el preámbulo dice alrededor del 20%, se adquiera desde el principio con financiación externa (préstamo hipotecario), con lo que el comprador sería propietario en un 25% del dominio total de su vivienda, mientras que el 75% restante estaría en manos del vendedor, por el que percibiría, si así lo acuerdan las partes, una renta por ceder el uso y disfrute del total del inmueble al comprador.

²⁴ SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitució..., *op. cit.*, 192. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-4. Constitución..., *op. cit.*, 251.

²⁵ DEL POZO CARRASCOA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 5.^a ed. Madrid: Marcial Pons, 347.

LAMBEA LLOP, N. (2015). Artículo 556-1. Concepte de propietat compartida..., *op. cit.*, 171-172. LAMBEA LLOP, N. (2017). Artículo 556-1. Concepto..., *op. cit.*, 225-226.

²⁶ DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 347. Según estos autores hay dos formas de configurar el derecho de adquisición gradual: o bien puede fijarse en el título de constitución una planificación para su ejercicio o puede dejarse las condiciones de su ejercicio al arbitrio del propietario material.

²⁷ LAMBEA LLOP, N. (2015). Artículo 556-1. Concepte de propietat compartida..., *op. cit.*, 171-172. «Així, el propietari material té el dret, atribuït ex lege, d'adquirir més quota de propietat. Aquest dret a adquirir gradualment més quota és consubstancial a la configuració de la PC, és un element de tipificació d'aquesta, i per tant, no es pot excloure ni pactar en contrari». LAMBEA LLOP, N. (2017). Artículo 556-1. Concepto..., *op. cit.*, 225-226. SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitució..., *op. cit.*, 192, 193. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-4. Constitución..., *op. cit.*, 251-254.

²⁸ PUIG FERRIOL, LL. y ROCA TRIAS, E. (2007). *Institucions del Dret civil de Catalunya*, v. IV. Valencia: Tirant lo Blanch, 315-318. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 235. Las comunidades de bienes ordinarias indivisas se rigen, en primer lugar, por la autonomía privada de los comuneros y, supletoriamente, por las disposiciones contenidas en el Código civil de Cataluña.

²⁹ NÚÑEZ ZORRILLA, M.^a C. (2015). La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña. AC, núm. 12, 11.

³⁰ SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitució..., *op. cit.*, 194. SIMÓN MORENO, H. (2017). artículo 556-4. Constitución..., *op. cit.*, 253-254.

³¹ DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 348. La planificación del ejercicio del derecho de adquisición gradual en el título constitutivo de la propiedad compartida es una forma tácita de fijar la duración de la propiedad compartida. De esta manera, el plazo supletorio de treinta años solamente será de aplicación si en dicha planificación no se hubiera previsto la adquisición, por el propietario material, del 100% de las cuotas de dominio.

³² SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitució..., *op. cit.*, 201. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-4. Constitución..., *op. cit.*, 262.

³³ Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. DOGC núm. 6927, de 4 d'agost de 2015. «Aquesta llei delimita l'estatut jurídic propi de dues formes de propietat, la propietat temporal i la propietat compartida, i les dota d'un contingut mínim i, alhora, especifica que permet diferenciar-les clarament dels drets reals en cosa aliena i dels drets de caràcter personal, amb l'objectiu tant de facilitar l'accés a la propietat com de conferir la màxima estabilitat a la situació jurídica real de l'adquirent».

³⁴ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a (1991). Comentario al artículo 392 del Código civil. en PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C. y Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. *et. alii.*, *Comentario del Código civil*. Madrid: Ministerio de Justicia, 1066-1072.

³⁵ DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 341, 343. «A pesar de que la figura se la denomine "propiedad", y de que para identificar a los titulares se hable de "propietario material" y de "propietario formal", la realidad es que estamos ante una situación de comunidad, como la propia Ley reconoce al ubicar la institución dentro del título quinto del libro quinto dedicado a "las situaciones de comunidad"». BOSCH CAPDEVILA, E. (2016). La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi civil de Catalunya. *RJC*, núm. 2, 360, 362-363. LAMBEA LLOP, N. (2015). Artículo 556-1. Concepte de propietat compartida..., *op. cit.*, 170-171. LAMBEA LLOP, N. (2017). artículo 556-1. Concepto..., *op. cit.*, 224-225. GETE-ALONSO CALERA, M.^a C. (2015). Una primera lectura de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y la propiedad compartida

al libro quinto del Código civil de Cataluña. REDS, núm. 7, 28-29. NÚÑEZ ZORRILA, M.^a C. (2015). La propiedad temporal y la propiedad compartida..., *op. cit.*, 2. MARTÍN BRICENO, M.^a R. (2010). La propiedad temporal y la propiedad compartida. AC, núm. 10, 7-8.

³⁶ DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 343. La doctrina ha distinguido cuatro características que permiten diferenciar la propiedad compartida de la comunidad ordinaria indivisa: 1) La cesión en exclusiva del bien a favor del propietario material y el pago de una contraprestación dineraria al propietario formal por este motivo; 2) La exclusión de la acción de división; 3) Solamente pueden haber dos propietarios, el formal y el material; y 4) La cuota del propietario formal está gravada con el derecho de adquisición gradual a favor del propietario material.

³⁷ NASARRE AZNAR, S (2015). La propiedad compartida y la propiedad temporal..., *op. cit.*, 805.

³⁸ NASARRE AZNAR, S (2015). La propiedad compartida y la propiedad temporal..., *op. cit.*, 808. El artículo 556-10 CCCat atribuye a ambos propietarios los derechos de tanteo y retracto en caso de enajenación a título oneroso de sus respectivas cuotas de dominio, sin perjuicio de que en el título de constitución de la propiedad compartida se excluya también el ejercicio de estos derechos, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 552-4 CCCat.

Se trata de unos instrumentos que tienden a facilitar que la situación de comunidad sobre el bien desaparezca y que cualquier comunero pueda adquirir el 100% del dominio del bien. Esto permite que cada comunero pueda disponer libremente de su cuota de propiedad sin necesitar el consentimiento del otro para enajenar su cuota, pero esta libertad de disposición se compensa concediendo a ambos titulares derechos de tanteo y de retracto recíprocos para unificar el derecho de propiedad, aunque dichos derechos pueden excluirse en el título de constitución.

³⁹ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a (1991). Comentario al artículo 392 del Código civil..., *op. cit.*, 1071. Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2008). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III.- Las relaciones jurídico-reales, el registro de la propiedad, la posesión*, 5.^a ed. Pamplona: Civitas, 1027. O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2012). *Código civil comentado y con jurisprudencia*, 7.^a ed. Madrid: La Ley, 447. ESPÍN ALBA, I. (2010). Comentario al artículo 392 del Código civil. en Domínguez Luelmo, A. (Dir.). *Comentarios al Código civil*. Madrid: Lex Nova, 517. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código civil*, Aranzadi, Navarra, 2009, 546-547.

⁴⁰ El estatuto jurídico del propietario formal es mucho más simple y el Código civil de Cataluña solo dedica el artículo 556-8 CCCat para enumerar las facultades de este comunero que básicamente son dos.

Tiene plenas facultades de disposición sobre su cuota [art. 556-8.a) CCCat], es decir, el propietario formal la puede hipotecar, gravar o enajenar, sin perjuicio de que comunique al propietario material quién es el nuevo propietario formal. Mientras no haga la comunicación, son eficaces los pagos y las notificaciones hechas por el propietario material al anterior propietario formal (art. 556-9.4 CCCat).

Tiene el derecho de acceder al inmueble, si el bien objeto de la propiedad compartida es un inmueble, para comprobar su estado y, en el caso que esté el peligro su subsistencia o el inmueble se devalúe en un 20% o más, puede exigir al propietario material que haga obras y que se haga cargo de ellas.

Lo normal sería que esto no sucediera porque el propietario material es propietario del bien desde buen principio, pero si se diera el caso, el propietario formal, como cotitular del bien objeto de la propiedad compartida, podría reaccionar solicitando al juez la adopción de cualquier medida cautelar [art. 556-8.b) CCCat]. NASARRE AZNAR, S. (2015). La propiedad compartida y la propiedad temporal..., *op. cit.*, 811. Según este autor, «Esa medida no debe verse necesariamente como un «control» del propietario formal sobre el material, que le impida gozar de ser un auténtico propietario. Es que un auténtico propietario ya no puede actuar con tal negligencia o dolo aunque lo fuera absoluto, tanto por las relaciones de ve-

ciudad [...]; o, incluso, por la propia función social de la propiedad». NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio..., *op. cit.*, 3087.

⁴¹ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a (1991). Comentario al artículo 394 del Código civil, en PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C., Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. *et. alii.*, *Comentario del Código civil*. Madrid: Ministerio de Justicia, 1075-1078. O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2012). *Código civil comentado y con jurisprudencia...*, *op. cit.*, 450. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código civil...*, *op. cit.*, 549. Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2008). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial III...*, *op. cit.*, 1029. «Cada comunero o participe en la comunidad tiene la facultad de usar y disfrutar las cosas comunes. Nuestro Código respeta en este punto, [...], los pactos o acuerdos que al efecto celebren entre sí los comuneros. [...] Con carácter general, sin embargo, y para todos aquellos casos en que los comuneros no hubieran previsto un sistema de utilización o de disfrute, nuestro Código establece la norma subsidiaria que consagra la facultad de cada participe para servirse o utilizar las cosas comunes».

⁴² MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.^a (1991). Comentario al artículo 394 del Código civil..., *op. cit.*, 1076. De hecho la doctrina ha afirmado que cuando el objeto de la comunidad de bienes se cede en exclusiva a favor de un codueño a cambio de una contraprestación se está ante un arrendamiento. «El pacto por el que se cede el uso de los codueños por un precio, se duda, en ocasiones, si es o no un arrendamiento. Debe considerarse arrendamiento si se ha conferido la facultad de usar en exclusiva la parte del otro u otros, a cambio de una renta o canon». MIQUEL GONZÁLEZ, J. M. (1991). Artículo 398 del Código civil, en PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C., Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, L., *et. alii.*, *Comentario del Código civil*. t. I, Madrid: Ministerio de Justicia, 1991, 1094. «Tampoco se puede privar a un codueño de su parte en el uso y disfrute de la cosa, pero se puede tomar acuerdos sobre el uso que sustituyan el uso directo por el indirecto o regulen el uso».

Vid. STS de 26 de enero de 1987 [Repertorio de Jurisprudencia, t. LIV, v. I, Aranzadi, Pamplona, 1987, 290-291. «[...] pues parte del hecho, no probado, de que la relación jurídica establecida entre los recurrentes y la usufructuaria fue un arrendamiento sometido a la legislación especial citada, cuando lo acreditado han sido las prestaciones recíprocas, por un lado cesión de posesión de ciertos inmuebles, y, por otro, la prestación de un indefinido servicio de asistencia a la cedente de la posesión por parte de los recurrentes, sin prueba alguna de que satisficieran un precio cierto, que es de esencia en el arrendamiento de cosas, según exige el artículo mil quinientos cuarenta y tres del Código civil; de tal forma que si no se prueba esa certeza el arriendo es ineficaz».

⁴³ RDGRN de 18 de mayo de 1983 [BOE de 1 de julio de 1983]. «Considerando que la distinta naturaleza de una y otra forma de comunidad se manifiesta en que la denominada comunidad incidental pro-indiviso se caracteriza por la nota de su inestabilidad y que normalmente, se origina de un modo involuntario entre los ¡participes, y de ahí que el Derecho estimule su desaparición a través de los instrumentos jurídicos adecuados, y muy especialmente mediante la acción de división —Ley 374—, mientras que en la comunidad funcional pactada por la voluntad de quien o quienes la crean, existe un destino común que constituye la finalidad del logro a que tienden, y en tanto subsista esta situación objetiva no cabe el ejercicio de la acción de división sin el acuerdo unánime de los coparticipes, pues ello supondría la destrucción de la comunidad realmente queridas».

⁴⁴ RDGRN de 9 de diciembre de 2011 [BOE de 17 de enero de 2012].

⁴⁵ LAMBEA LLOP, N. (2015). Artículo 556-3. Règim jurídic, en Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 184-185. LAMBEA LLOP, N. (2017). Artículo 556-3. Régimen jurídico, en NASARRE AZNAR, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 241-245.

⁴⁶ BOSCH CAPDEVILA, E. (2016). La propietat temporal i la propietat compartida..., *op. cit.*, 364. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVI-

LA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, op. cit., 345. «La constitución de la propiedad compartida supone la transmisión de una cuota de propiedad y el gravamen de la cuota retenida con un derecho de opción». Sobre la facultad de disposición, vid. DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. VI Derechos reales*, 5.^a ed. Pamplona: Civitas, 38. ALBALADEJO GARCÍA, M. (2010). *Derecho Civil: III Derecho de bienes*, 11.^a ed. Madrid: Edisofer, 232. LACRUZ BERDEJO, J. L. SANCHO REBULLIDA, F. (2008). *et alii., Elementos de Derecho Civil III: Derechos reales*. V. I, 3.^a ed. Madrid: Dykinson, 263-264.

⁴⁷ ANDERSON, M. (2010). La directiva sobre aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla... en un Estado plurilegislativo, en Arroyo Amayuelas, E. (Coord.). *Crónica de Derecho Privado Europeo*, ADC. t. LXIII, 54. A la misma conclusión puede llegarse respecto del otorgamiento del título constitutivo de la comunidad especial por turnos.

⁴⁸ GONZÁLEZ BOU, E. (2007). La comunitat especial per torns. *La notaria*, núm. 41, 159. «es tracta d'un acte que excedeix de la pura administració per configurar-se com un negoci dispositiu».

⁴⁹ ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2014). Artículo 5. en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 5.^a ed. Pamplona: Aranzadi, 147. «En cuanto a la naturaleza del título constitutivo, constituye un negocio jurídico, puesto que es un acto derivado de la autonomía de la voluntad de los particulares que reglamenta una relación o situación jurídica determinada. Es, además, un negocio jurídico de carácter dispositivo, entendiendo por tal aquel acto que transmite, grava o extingue un bien o derecho, o, de modo general, produce respecto del mismo cualquier modificación jurídica».

⁵⁰ Vid. Directiva 2014/17/UE del Parlamento europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010. En la Directiva 2014/17/UE de crédito inmobiliario se regula un tipo de contrato de financiación de bienes inmuebles de uso residencial que podría servir para la financiación de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña. Se trata del «contrato de crédito sobre capital compartido» que se define en el apartado 25 del artículo 4 de dicha Directiva como: «un contrato de crédito en el que el capital que se ha de reembolsar está determinado por un porcentaje, establecido en el contrato, del valor del bien inmueble en el momento del reembolso o de los reembolsos del capital». Se trata de un tipo de contratos de financiación para la adquisición de un inmueble que se contrata cuando dos personas compran una vivienda destinada a ser la residencia de una de ellas, que, generalmente, es la que no puede comprarla por sí sola por carecer de recursos económicos suficientes. En este contrato, la parte que tiene capacidad financiera, interviene tan solo como financiador, mientras que la otra parte será la que tenga el uso y el goce del inmueble en exclusiva.

⁵¹ En Cataluña, la propiedad horizontal se configura como una situación de comunidad. Vid. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, op. cit., 257-258. PUIG FERRIOL, LL. y ROCA TRÍAS, E. (2007). *Instituciones...*, op. cit., 373.

Por su parte, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal regula el régimen de la propiedad horizontal que, principalmente, se configura como un régimen especial de propiedad, sin olvidar que, de conformidad con la evolución histórica de la institución, la propiedad horizontal también implica un régimen especial de comunidad de bienes.

Vid. Exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. «La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad». Por lo que respecta a su naturaleza comunitaria, vid. RDGRN de 30 de agosto de 2013.

DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2008). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. VI Derechos reales...*, op. cit., 99, «la propiedad horizontal aparece como una suma de las dos situaciones, propiedad exclusiva y comunidad, que se suman o yuxtaponen».

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (2014). Artículo 1, en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Pamplona: Aranzadi, 23-25.

⁵² Sobre la distinción entre la constitución de la comunidad especial por turnos y el nacimiento de esta comunidad especial, *vid.* ANDERSON, M. (2010). *El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/122, relativa a certs aspectes contractuals de l'aprofitament per torns de béns mobles i immobles*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics s i de Formació Especialitzada, 56-69.

⁵³ BOSCH CAPDEVILA, E. (2016). La propietat temporal i la propietat compartida..., *op. cit.*, 364. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 346.

⁵⁴ BOSCH CAPDEVILA, E. (2016). La propietat temporal i la propietat compartida..., *op. cit.*, 364. SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-4. Constitución..., *op. cit.*, 190-191. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-4. Constitución..., *op. cit.*, 248-250. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 346.

⁵⁵ BOSCH CAPDEVILA, E. (2016). La propietat temporal i la propietat compartida..., *op. cit.*, 365. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 348. SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-5. Inscripció, en Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 207. La inscripción del título constitutivo de la propiedad compartida en el registro correspondiente es, según estos autores, voluntaria. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-5. Inscripción, en NASARRE AZNAR, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 270.

⁵⁶ Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes muebles.

⁵⁷ SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-5. Inscripció..., *op. cit.*, 209. La inscripción en el registro correspondiente del título constitutivo de la propiedad compartida es, según estos autores, voluntaria. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-5. Inscripción..., *op. cit.*, 271.

⁵⁸ NASARRE AZNAR, S. Artículo 547-9. Contraprestació dinerària. en Nasarre Aznar, S. (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 253. NASARRE AZNAR, S. Artículo 556-9. Contraprestación dineraria, en Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 329-330.

⁵⁹ *Vid.* LOSCERTALES FUERTES, D. (2015). *Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios y Formularios. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código civil de Cataluña*, 2.^a ed., Madrid: Sepin, 77-79.

⁶⁰ Por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, se introdujo el artículo 553-4.3 CCCat, pero con anterioridad a dicha modificación la jurisprudencia trató de aplicar el remedio del artículo 9.1.e) LPH para las propiedades horizontales catalanas. Sobre el artículo 9.1.e) LPH, *vid.* ZURILLA CARINANA, M. A. (2014). Artículo 9, en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, 5.^a ed. Pamplona: Aranzadi, 302. RODRÍGUEZ-ROSADO, B. (2011). Artículo 9, en Miquel González, J. M. (Dir.). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Civitas, 275-282. GALLEGU BRIZUELA, C. (2014). *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*. Madrid: La Ley, 678. Sobre la naturaleza jurídica de la preferencia, se descarta por la doctrina que se trate de un derecho real de garantía inmobiliaria con la naturaleza propia de una hipoteca legal tácita. En el mismo sentido se pronuncio la Dirección General de los Registros y del Notariado en la RDGRN de 22 de enero de 2013. «Pero, a efectos registrales, la configuración de la preferencia como hipoteca legal tácita requeriría un precepto legal que lo estableciera así,

o bien una resolución judicial en la que siendo partes todos los interesados en esa configuración estableciera expresamente esa configuración o el carácter real de la preferencia y su constancia registral de modo expreso y claro».

Vid. SAP de Girona de 15 de abril de 2011. «Pues bien, en aras a dar cumplimiento al deber de “non liquet”, entiende la Sala que resuelve, que la norma catalana regula la afección real de manera prácticamente igual que lo hacía la norma estatal (LPH) y si bien, es cierto que el catalán no contiene de manera expresa la mención del artículo 1923 del Código civil estatal, lo es por una mera razón competencial, dicho de otro modo, y compartiendo opiniones emitidas desde la dogmática, el legislador catalán no podía regular el contenido de dicho artículo estatal, por no ser de su competencia, como tampoco lo es la regulación concursal y de ahí que la preferencia y prelación de créditos que se recoge en los artículos 1923 a 1927 del Código civil estatal, por su incidencia con las obligaciones y contratos, es aplicable en Cataluña, por tratarse, además, de materia legislativa exclusiva del Estado (art. 149.1.8 CE). Dicho de otra manera, la Sala entiende que el apartado 2.º del artículo 9 de la LPH, en el concreto apartado que remite a lo dispuesto en el artículo 1923 del Código civil estatal, está vigente en Cataluña por deseo, si no expreso, tácito del legislador catalán, que por lo expuesto anteriormente, decidió no mencionar dicho contenido en el Código civil catalán». En el mismo sentido, Vid. STSJ de Cataluña de 21 de febrero de 2013.

LOS CERTALES FUERTES, D. (2015). *Propiedad Horizontal de Cataluña...*, op. cit., 74-75.

⁶¹ NASARRE AZNAR, S. Artículo 547-9. Contraprestació dinerària..., op. cit., 253-256. NASARRE AZNAR, S. Artículo 556-9. Contraprestación dineraria..., op. cit., 329-333.

⁶² NASARRE AZNAR, S. Artículo 547-9. Contraprestació dinerària..., op. cit., 256-257. NASARRE AZNAR, S. Artículo 556-9. Contraprestación dineraria..., op. cit., 333-334.

⁶³ La doctrina catalana ya propuso equiparar el derecho de retención con la prenda ante la regulación del derecho de retención en la Ley 22/1991, de 29 de noviembre, de garantías posesorias sobre cosa mueble. Vid. ABRIL CAMPOY, J. M. (1994). El derecho de retención en el ordenamiento jurídico catalán. *RCDI*, núm. 624, 1923-1924: «concebido en la Ley tanto el derecho de retención como la prenda como derechos de contenido idénticos, aunque con origen distinto, es consecuente con ello la atribución de la misma preferencia. Por consiguiente, la remisión a las normas generales sobre prelación de créditos se entiende efectuada a las normas que establecen la preferencia del crédito pignoraticio». En el mismo sentido, vid. GÓMEZ CALLE, E. (2011). El derecho de retención sobre bienes muebles. *Indret* [en línea], núm. 4, 9-10, disponible en <http://www.indret.com/es/>. LUCAS ESTEVE, A. (2014). *Dret civil català. Drets reals. Drets reals limitats i Registre de la Propietat*. t. I, v. II. Barcelona: Bosch, 205. En contra de esta tesis se posiciona LUCAS ESTEVE quien argumenta que: «La preferència en el cobrament està regulada en l'article 569-2.4 CCC, que estableix que “el crèdit, tant en la imputació dels fruits com en l'atribució del preu obtingut en la realització del valor del bé, se sotmet a les regles sobre prelació de crèdits”. Aquest precepte remet a la legislació vigent sobre prelació de crèdits que, en absència d'una llei catalana, està regulada per la legislació estatal (art. 1921 a 1929 CCE, entre altres), i la legislació estatal no confereix preferència al dret de retenció».

⁶⁴ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2012). *Código civil comentado...*, op. cit., 2082. Algunos autores consideran que el artículo 1925 del Código civil ha sido desbordado con el reconocimiento de privilegios crediticios de leyes especiales. En este sentido, vid. PLAZA PENADES, J. (2011). Artículo 1925 del Código civil, en CAÑIZARES LASO, A. et. alii., *Código civil comentado*, t. IV, Pamplona: Civitas, 1.535-1.537. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código civil...*, op. cit., 2206. GULLÓN BALLESTEROS, A. (1984). Artículo 1925 del Código civil, en Albadalejo García, M. (Dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, t. XXIV, Madrid: Edersa, 777-778. GULLÓN BALLESTEROS, A. (1991). Artículo 1925 del Código civil, en PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C. DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. SALVADOR CODERCH, P., BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. *Comentario del Código civil*. t. II. Madrid: Ministerio de Justicia, 2077. Sin embargo, un

sector doctrinal ha interpretado que la finalidad del artículo 1925 del Código civil es impedir que, los particulares, alteren la prelación de los créditos que regula el Código civil, sin que esto impida que el legislador cree otros privilegios en leyes espaciales, como, por ejemplo, los créditos derivados de los elementos privativos de las comunidades de propietarios del artículo 9.1.e) LPH. En este sentido, *vid.* CORDERO LOBATO, E. (2013). Artículo 1925 del Código civil, en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Dir.). *Comentarios al Código civil*. t. IX, Valencia: Tirant lo Blanch, 13101. «*La finalidad de la norma es limitar la posibilidad de que por convenio las partes puedan alterar el grado de preferencia de los créditos que les corresponda conforme la ley*».

⁶⁵ DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 40. «*En efecto, dos o más personas pueden poseer un mismo bien en concepto de copropietarios, pues sus conceptos posesorios son perfectamente compatibles entre sí*».

⁶⁶ En este sentido parece que se ha pronunciado el Tribunal Supremo en la sentencia de 30 de septiembre de 1958: «*se define una situación jurídica de propiedad en mano común que un sector considerable de la doctrina española y algunas resoluciones de la Dirección General de los Registros ha aceptado, precisamente con referencia a las llamadas comunidades de utilización, por lo cual, los titulares sucesivos del derecho pueden, pese a las mutaciones personales que el transcurso del tiempo determine, ganar por prescripción el dominio de la cosa poseída en interés común, con la posibilidad aneja a esa declaración, de vindicar la cosa frente a los que, sin título alguno eficaz, se apropian ilícitamente de ella o perturban la posesión en que se hallan los poseedores legítimos*».

⁶⁷ SAP de Barcelona, Sección 17.^a, de 25 de noviembre de 2002 (*JUR* 2003, 63780).

⁶⁸ SIMÓN MORENO, H. (2015). Artículo 556-11. Extinció, en Nasarre Aznar, S., (Coord.). *Comentaris a la nova regulació de les tinences intermèdies. Llei 19/2015 i d'altres normes*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídic i Formació Especialitzada (Departament de Justícia), 269-277. SIMÓN MORENO, H. (2017). Artículo 556-11. Extinción, en Nasarre Aznar, S. (Dir.). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 350-358.

⁶⁹ DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 354. «*Ahora bien, cuando la propiedad compartida haya tenido acceso al Registro de la Propiedad, puede ser interesante para el propietario (único) mantener en el Registro la situación de propiedad compartida. La propiedad material y la propiedad formal estarán inscritas en distintos folios a nombre de la misma persona, y a esta persona puede convenirle que subsista la propiedad compartida, si por ejemplo quiere hipotecar una de ellas, o enajenarla*».

⁷⁰ PUIG FERRIOL, LL. y ROCA TRIAS, E. (2007). *Institucions...*, *op. cit.*, 334. DEL POZO CARRASCOSA, P. VAQUER ALOY, A. y BOSCH CAPDEVILA, E. (2015). *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales...*, *op. cit.*, 240-241.

⁷¹ SOSA WAGNER, F. (2003). Artículo 26. El procedimiento de determinación del justiprecio, en Sosa Wagner, F. (Dir.). *Comentarios a la Ley de Expropiación forzosa*, 2.^a ed., Pamplona: Aranzadi, 102. PERA VERDAGUER, F. (1992). Expropiación forzosa, 4.^a ed., Barcelona: Bosch, 151.

*(Trabajo recibido el 26-7-2018 y aceptado
para su publicación el 31-1-2019)*