

LA PROPIEDAD TEMPORAL DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA (ARTS. 547-1 A 547-10)

Muchas dudas y algunas reflexiones acerca de su naturaleza jurídica

Núria Ginés Castellet

Profesora de Derecho Civil
ESADE Law School, Universidad Ramon Llull

TITLE: *The temporary ownership in the Catalan Civil Code (arts. 547-1-547-10): a lot of doubts and some reflections on its legal status*

RESUMEN: El propósito del legislador catalán en la Ley 19/2015 fue, entre otros, el de introducir una nueva modalidad de propiedad caracterizada, frente a la propiedad ordinaria o absoluta, por su limitación en el tiempo. De todos modos, cabe plantearse si, a pesar del evidente desiderátum del legislador, la denominada propiedad temporal, tal como ha quedado regulada en los arts. 547-1 a 547-10 del Código civil de Cataluña, es verdaderamente una propiedad o se trataría más bien de un derecho real limitado de contenido muy amplio, siendo el verdadero propietario el llamado titular sucesivo. A indagar, pues, sobre la naturaleza jurídica tanto de la propiedad temporal como del derecho del titular sucesivo se dedica este trabajo.

ABSTRACT: *The purpose of the Catalan legislator in the 19/2015 Law was, among others, to introduce a new form of ownership characterized, as opposed to ordinary or absolute ownership, by its limitation in time. In any case, it fits to wonder whether, despite the obvious desideratum of the legislator, the so-called temporary ownership, as regulated in articles 547-1 to 547-10 of the Civil Code of Catalonia, is an actual ownership or it is more a limited right in rem with a very broad content, the real ownership being in the so-called successive owner. This work is therefore devoted to analyse the legal nature of both temporary ownership and the right of the successive owner.*

PALABRAS CLAVE: Propiedad temporal, situación temporal de propiedad, propiedad a plazo, dominio dividido, derecho real limitado, derecho de adquisición, concepto de propiedad

KEY WORDS: *Temporary ownership, temporary situation of ownership, term ownership, split or fractional ownership, limited right in rem, right to acquire, concept of ownership*

SUMARIO: 1. PLANTEAMIENTO GENERAL Y ALGUNAS PRIMERAS REFLEXIONES Y DUDAS. 2. LOS PRECEDENTES INVOCADOS EN LA LEY 19/2015 COMO CASOS DE PROPIEDAD TEMPORAL EN EL DERECHO CATALÁN. 2.1. *El derecho de superficie*. 2.2. *Las situaciones temporales de propiedad, como consecuencia de elementos accidentales o pactos de modulación de la eficacia apuestos al título de transmisión*. 2.3. *La «caracterización originaria de los censos como propiedad dividida»: la opinión del Tribunal Constitucional (STC 95/2017)*. 3. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DEL DERECHO DEL TITULAR SUCESIVO. 3.1. *La naturaleza jurídica de la propiedad temporal*. 3.1.1. Modalidad de propiedad. 3.1.2. Modalidad de propiedad a plazo: simple cambio en la titularidad del bien. 3.1.3. Dominio dividido. 3.1.4. Conclusión: derecho real limitado. 3.2. *La naturaleza jurídica del derecho del titular sucesivo*. 3.2.1. Expectativa a la propiedad. 3.2.2. Derecho (real) de adquisición. 3.2.3. Conclusión: propiedad. BIBLIOGRAFÍA.

1. PLANTEAMIENTO GENERAL Y ALGUNAS PRIMERAS REFLEXIONES Y DUDAS

A través de la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña (en adelante, Ley 19/2015), el legislador catalán dio carta de naturaleza legal en el escenario de los derechos reales en Cataluña a dos nuevas modalidades de derecho subjetivo sobre la cosa. Concretamente, la pretensión del legislador catalán, expresada claramente en el preámbulo de la Ley, fue la de sumar al elenco de derechos reales reconocidos y regulados en el Libro quinto del Código civil de Cataluña (en adelante, CCCAT) dos nuevas «formas de propiedad» (Preámbulo I.1): una, la propiedad temporal, concebida como una «modalidad de propiedad a plazo» (Preámbulo I.4) y la otra, la propiedad compartida, como un supuesto de «conurrencia de titularidades» (Preámbulo I.4).

A pesar del claro propósito de la Ley de naturalizar la propiedad temporal como un nuevo tipo de derecho de propiedad y de distanciarlo y distinguirlo de los derechos reales limitados (Preámbulo I.1), lo cierto es que, tal como ha quedado configurada en la regulación referida, cabe plantearse si se trata verdaderamente de un derecho de propiedad, tal como este se entiende en nuestra cultura jurídica, o si, más bien, se estaría ante un derecho real limitado de contenido muy amplio¹.

No hay duda que uno de los atributos que se han venido considerando típicos de nuestra idea de propiedad (procedente de los movimientos decimonónicos y atemperada durante el siglo XX y lo que llevamos del XXI) es el de su perpetuidad². Por

¹ El Tribunal Constitucional, en su sentencia 95/2017, de 6 de julio, califica a la propiedad temporal creada por el legislador catalán de un supuesto de «dominio dividido» y, por tanto, no tan alejado en su naturaleza de la propiedad compartida como un caso de cotitularidad en la propiedad.

² STS (1ª) 24 octubre 2005 (RJ 2005/8285). Así MONTÉS PENADÉS, «Comentario a los artículos 348 y 349 del Código civil» en ALBALADEJO, Manuel (director), *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, tomo V, vol. 1ª, 2ª edición, EDESA, Madrid, 1990, pp. 154-157. De «duración indefinida» habla DE PABLO CONTRERAS, *Curso de Derecho civil (III) – Derechos Reales*, 4ª edición, Colex, Madrid, 2014, p. 127, y ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, *Curso de derechos reales*, tomo I, Civitas, Madrid, 1986, p. 39 describe a la propiedad como un derecho «tendencialmente perpetuo». De todos modos, como señala el mismo MONTÉS PENADÉS, en la doctrina española este carácter no es de aceptación unánime, y los hay que lo matizan o incluso lo discuten o niegan: así, LACRUZ BERDEJO y otros, *Elementos de Derecho civil III. Derechos Reales*, Vol. 1º, 2ª edición (en Dykinson) revisada y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson, Madrid, 2003, p. 235, sostienen que puede atribuirse el derecho de propiedad por un tiempo limitado, siendo así que consideran «válido y eficaz el pacto, consignado en escritura pública, mediante el cual traspaso a Héctor la propiedad de la finca por veinte años o hasta su fallecimiento, momento —el uno o el otro— en el cual automáticamente revierte a mí o a mis herederos», aunque no se entra en mayores detalles ni explicaciones. Cabe aquí avanzar que, bajo mi perspectiva, el ejemplo indicado por estos últimos autores no deja de ser más que un pacto de atribución temporal de una propiedad que, en sí misma, es «perpetua» o de duración indefinida: esto es, la limitación es al efecto dispositivo del título por el cual se transmite la propiedad, no al derecho de propiedad en sí mismo. De rasgo natural lo califican DEL

ello, la posibilidad de instituir una propiedad que se siga considerando como tal a pesar de que se constituye, a través de cualquier título (porque no es cuestión asociada al funcionamiento de esta o de otra institución), con una duración limitada en el tiempo, suscita, de entrada, cierta perplejidad en nuestro entorno jurídico y obliga a quién así lo defiende a justificar *in extenso* esta posibilidad. El legislador catalán prestó, en su momento, oídos a las distintas propuestas doctrinales que, inspiradas en parte en el modelo anglosajón del *free hold* y del *leasehold*³, venían abogando por la introducción, en nuestro sistema jurídico, de nuevas formas de tenencia de las cosas (lo cierto es que

POZO/VAQUER/BOSCH, *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, 6ª edición, Marcial Pons, Madrid, 2018, p. 120, para justificar la configuración legal de una propiedad temporal. Por su parte, también ESPÍN CÁNOVAS, *Manual de Derecho civil español*, vol. II, tomo I, Derechos reales, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952, p. 59, ponía de manifiesto que la (a la sazón) moderna doctrina considera que han dejado de ser rasgos definitorios del derecho de propiedad sus caracteres de absoluto (pues está sujeto a límites derivados del interés público), exclusividad (ya que —se señala— ello también se presenta en otros derechos reales) y perpetuidad, pues —dice— «cabe una propiedad temporal, es decir, limitada, a cierto tiempo desde el momento de su adquisición» y, a título ilustrativo, apunta que «se citan como ejemplos la venta con pacto de rescate, los bienes sujetos a sustitución fideicomisaria, etc.». Recientemente, LAUROBA LACASA, «Sobre la construcción de un derecho de propiedad europeo: materiales y reflexiones», en LAUROBA LACASA, Elena (Dir.)/TARABAL BOSCH, Jaume (Coord.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 130-131, señala la perpetuidad o duración indefinida como uno de los índices de la propiedad como máximo poder posible sobre una cosa. BADOSA COLL, «La propietat temporal de la L. 19/2015, de 29-VII», *Annals de l'Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya*, tomo V, 2014, p. 446, pp. 449-450, p. 454, entiende que, en el Derecho catalán, la propiedad es un derecho que, por naturaleza, tiene carácter perpetuo en el sentido de duración indefinida, y que ello viene establecido en el artículo 544-3 CCCAT y que la propiedad temporal en lo que incide es en la titularidad —que, esa sí, es temporal— de un derecho que continúa siendo indefinido en cuanto tal (le sigue en sus apreciaciones GINEBRA MOLINS, «¿Es tiempo de superar algunos índices identificadores de la propiedad? Propiedad temporal y propiedad compartida en el derecho civil de Cataluña», en LAUROBA LACASA, Elena (Dir.)/TARABAL BOSCH, Jaume (Coord.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 164-165).

³ Así lo ponen también de manifiesto, entre otros, GETE-ALONSO, «Propiedad temporal y propiedad compartida. ¿Nuevas modalidades de propiedad o nuevos actos jurídicos de adquisición?», *Revista crítica de derecho privado*, 12 (1), 2015, p. 388, y «Una primera lectura de la Llei 19/2015, de 29 de julio de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro quinto del Código civil de Cataluña», *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, núm. 7, julio-diciembre 2015, p. 22, BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi Civil de Catalunya», *Revista Jurídica de Catalunya*, 2/2016, pp. 56-57 y «La incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya I la incidència de la Llei de la Jurisdicció Voluntària. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2017, p. 18, LABELLA IGLESIAS, «Acotacions del món pràctic a la propietat temporal i compartida (II)», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya I la incidència de la Llei de la Jurisdicció Voluntària. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2017, p. 131, NASARRE AZNAR, «Exposición de motivos de la Ley 19/2015, concepto de propiedad temporal y régimen voluntario» en NASARRE AZNAR, Sergio (Director), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 40-42 y ARGELICH COMELLES, «Promesas vacías o soluciones habitacionales: la expropiación temporal de viviendas vs. EDMOs», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 765, enero-febrero 2018, pp. 47-48.

focalizadas en un tipo de cosa, la que sirve como vivienda habitual⁴), popularizadas bajo la denominación «tenencias intermedias»⁵ y, siguiendo esas propuestas, quiso incorporar al Código civil de Cataluña esta figura concebida como una modalidad de dominio caracterizada, frente al tipo general, precisamente por su duración acotada en el tiempo (de «modalidad de propiedad a término» se la califica en el preámbulo de la Ley⁶)⁷.

⁴ Que el foco de la incorporación de estas formas de propiedad en el Código civil de Cataluña se halla en la problemática del acceso a la vivienda y en el esfuerzo del legislador por proporcionar remedios a ello es algo que en el mismo preámbulo de la Ley se pone explícitamente de manifiesto. Al bur de esta manifestación, lo señalan así también, entre otros, CERRATO GURI, «Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual», *Indret*, 2/2015, 23 págs. Disponible en https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1130_es_2.pdf, pp. 7-8, GETE-ALONSO, «Una primera lectura...», op. cit., p. 20, NÚÑEZ ZORRILLA, «La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña», *Actualidad civil*, nº 12, diciembre 2015, pp. 2-3, BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 352 y «La incorporació de...», op. cit., p. 3, TORRENT CUFÍ, «La propietat temporal i la compartida», *La Notaria*, 2/2015, pp. 27-29 y VALLE MUÑOZ, «La propiedad temporal y la propiedad compartida. Especial atención a los aspectos registrales», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la Jurisdicció Voluntària. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2017, pp. 141-151. También considera que estas fórmulas de propiedad temporal y propiedad compartida podrían llegar a ser útiles para facilitar el acceso a la vivienda MUÑIZ ESPADA, «Bienes en común y estatutos intermedios de ocupación de la vivienda», en NASARRE AZNAR, Sergio (Director), *Bienes en común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 812-813. Y desde luego lo defiende así con contundencia NASARRE AZNAR, «Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea», *Cuadernos de relaciones laborales*, vol. 35, nº 1, 2017, pp. 64-66 y «Exposición de motivos...», op. cit., pp. 48-51.

⁵ El gran adalid en nuestro país de la introducción de estas nuevas formas de tenencia de los bienes es Sergio Nasarre Aznar: antes de la Ley 19/2015, cabe citar, de entre sus trabajos sobre la materia, NASARRE AZNAR, «La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar el acceso a la vivienda. Algunas propuestas», en NASARRE AZNAR, Sergio (Director) – SIMÓN MORENO, Héctor (coordinador), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid, 2011, pp. 160-161 y NASARRE AZNAR/SIMÓN MORENO, «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 739, 2013, pp. 3.075 y ss. Como bien apunta BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 56 y «La incorporació de...», op. cit., p. 18, el origen de la norma hay que buscarlo en los trabajos realizados por la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

⁶ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 446, aclara que, a su entender, no se trata de una modalidad del derecho de propiedad en términos generales, sino precisamente de una modalidad de propiedad a plazo. Según este autor, lo primero implicaría una restricción del derecho en sí que chocaría contra su perpetuidad, dispuesta de modo explícito en el Código civil de Cataluña, básicamente en su artículo 544-3. Lo correcto, según BADOSA COLL, es pues lo segundo: la propiedad temporal no es una nueva propiedad especial, sino, como ya existen otros casos en el Derecho catalán, una situación temporal de propiedad, en que lo que está sujeto a tiempo es la titularidad de la propiedad, no la propiedad en sí. Todo ello se ve luego en el apartado 3.1. de este trabajo.

⁷ El 4 de mayo de 2016, el Presidente del Gobierno interpuso, a solicitud del Consejo de Ministros por acuerdo de 29 de abril de 2016, recurso de inconstitucionalidad contra algunos artículos de la Ley de Cataluña 19/2015, con la petición de su suspensión cautelar. El 24 de mayo de ese mismo año (BOE 3 de junio de 2016) el Pleno del Tribunal Constitucional acordó la admisión a trámite del recurso de inconstitucionalidad presentado contra el artículo 1 y, por conexión, en lo que a la propiedad temporal

No obstante ello, y sin partir de una posición cerrada a la evolución de los conceptos jurídicos, sí me parece que la introducción *ex novo* de una figura en cierto modo novedosa⁸ y, hasta cierto punto, sorprendente en un determinado sistema jurídico debe, en primer lugar, venir justificada por la existencia de un vacío que no pueda ser colmado con la adaptación de instituciones ya existentes y, en segundo lugar, hallar pleno encaje en el sistema en que se quiere insertar. El hecho de que una determinada institución funcione en un sistema jurídico concreto no significa que pueda funcionar sin más en otro distinto, como advertía GARRIGUES en su momento (y en relación con el *trust* inglés) «a quienes en su ingenua xenofilia creen que las instituciones jurídicas de un país extranjero pueden ser importadas como si se tratara de un tractor o de un frigorífico»⁹. En este caso, me parece que la justificación de la necesidad de una propiedad temporal tal como la ha configurado el legislador catalán suscita algunas dudas que habría que solucionar. Y, por otro lado, a pesar de que su inserción sistemática dentro de la estructura del libro quinto del Código civil de Cataluña es muestra clara de que la apuesta del legislador pasa por concebir a la nueva figura como una suerte de propiedad y no como una modalidad de derecho real limitado (así se

se refieren, las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, y disposición final de la ley citada, y también la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados, suspensión esta que fue levantada por auto del Pleno del Tribunal Constitucional de 4 de octubre de 2016 (BOE 8 de octubre de 2016). Finalmente, el Tribunal Constitucional dictó la Sentencia 95/2017, de 6 de julio, en la que cabe destacar dos pronunciamientos clave: el que más le concierne en cuanto intérprete supremo del texto de la Constitución Española es el que determina que el legislador catalán no se excedió en el uso de las competencias legislativas que le corresponden de acuerdo con la distribución realizada por la Carta Magna con la regulación de la propiedad temporal, pero, para llegar a ese pronunciamiento principal, debe llevar a cabo antes la determinación de la naturaleza jurídica de la propiedad temporal, y ese, aunque es un paso previo e instrumental para que pueda cumplir con su misión fundamental de controlar la constitucionalidad de las disposiciones normativas con fuerza de ley de las Comunidades Autónomas, es el que más nos interesa aquí y ahora. Luego volveremos sobre ello.

⁸ VALLE MUÑOZ, op. cit., pp.168-169, y GETE-ALONSO, «Propiedad temporal y...», op. cit., pp. 386 y 387 y «Una primera lectura...», op. cit., p. 21, sostienen que, en realidad, lo que el legislador catalán ha hecho es dar un *nomen iuris* legal a figuras que la iniciativa particular, a través del ejercicio de la autonomía privada, podía perfectamente crear sin necesidad del espaldarazo legal. En este punto, destaca GETE-ALONSO, «Una primera lectura...», op. cit., p. 21 que la innovación de la norma «radica no en crear la propiedad temporal y la propiedad compartida, sino en hacerlas visibles, a través de la tipificación, pues hasta el momento se presentaban como pactos contractuales o formaban parte de otras figuras jurídicas que comportaban poderes jurídicos reales». Por su parte, BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 446, pone de relieve que lo que hace la Ley 19/2015 es convertir el nombre «propiedad temporal» en un *nomen iuris* asignándolo a su modalidad, pero que de todos modos es, en términos generales, una categoría presente en el Derecho catalán, entendida más como situación temporal de la propiedad. Aun así, el Tribunal Constitucional no tiene duda alguna que se trata de una figura novedosa: «En conclusión, la propiedad temporal que regula la Ley 19/2015 no supone la conservación o modificación de una institución existente en el derecho civil especial de Cataluña, pues ha quedado claro que es una figura jurídica real que no estaba regulada en él al promulgarse la Constitución », aunque sí es «una actualización a las necesidades presentes de acceso a la vivienda de un principio preexistente en dicho ordenamiento, cual es la utilización de fórmulas de dominio dividido para facilitar el acceso a la propiedad».

⁹ GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, Joaquín, *Negocios fiduciarios en Derecho mercantil*, Madrid, 1955, p. 74.

afirma con contundencia y sin espacio para dudas en el Preámbulo I.1), lo cierto es que el régimen jurídico del que ha sido dotada la propiedad temporal de los arts. 547-1 a 547-10 CCCAT hace pensar más, como ya se ha dicho anteriormente, en un derecho real que limita un derecho de propiedad, aunque lo haga de manera extensa e intensa, que en un verdadero derecho de dominio, al menos en su concepción más generalizada entre nosotros¹⁰.

Ciertamente, la pregunta con la que seguramente deberíamos empezar esta reflexión es la de qué entendemos por propiedad, aunque advierto ya desde ahora que una respuesta concienzuda excedería con mucho la extensión y ambición de este trabajo y, por tanto, no pretende realizarse aquí y ahora. Y es que, aunque, de entrada, a un lego en Derecho podría parecerle una cuestión básica, la verdad es que su respuesta no es nada evidente y, en realidad, ha sido y es ampliamente dispar a lo largo y ancho de la historia y del espacio geográfico¹¹. En todo caso, como bien se ha puesto de manifiesto¹², desde hace más de dos siglos en cada país se ha realizado una opción acerca de lo que se entiende jurídica y socialmente por propiedad, y es esta una idea fuertemente amarrada al pensamiento común de cada sociedad y difícil de mover por el rol nuclear de la propiedad en el ordenamiento jurídico, en la organización político-económica y en las disposiciones de ánimo sociales¹³.

¹⁰ O también, según interpretación del Tribunal Constitucional en su sentencia 95/2017, en un supuesto de dominio dividido entre dos partes, siendo ambas merecedoras de la consideración de propietaria al mismo tiempo, al uso de lo que había sido la antigua concepción de los censos en Cataluña, antigua concepción que, por cierto, el legislador catalán quiso dejar definitivamente atrás con la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos, en la que se configuró a los censos como derecho real limitado que grava un derecho de propiedad inmobiliario, pasando a ser el censatario el titular del derecho de propiedad sobre una finca gravada con el pago de una pensión periódica (el censo).

¹¹ Así lo ponen de manifiesto, entre otros, MERRILL Y SMITH, *Property: Principles and Policies*, second edition, Thomson Reuters/Foundation Press, New York, 2012, p. 1. De «terrible derecho» la califica RODOTÀ, *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, traducción de Luis Díez-Picazo, Editorial Civitas, Madrid, 1986 (traducción española de la edición original de 1981), parafraseando a Beccaria, en su conocida obra sobre la propiedad privada.

¹² BALL, «Fragmentando la propiedad para la asequibilidad: la *shared ownership* o “nuevas” tenencias en Inglaterra y Francia», en NASARRE AZNAR, Sergio (director) / SIMÓN MORENO, Héctor (coordinador), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid, 2011, p. 223. Es por ello —sigue diciendo en p. 224— que «no es suficiente que una idea funcione de manera parecida para tener éxito en otro país, incluso si los juristas consiguen solventar los aspectos técnicos» siendo así que «quizás la lección de esta experiencia es que la fragmentación de la propiedad es útil siempre que sea suficientemente segura, no sea muy complicada y sea entendida por sus usuarios», lo que no parece haber ocurrido con la propiedad temporal.

¹³ No en vano se ha afirmado que cualquier discusión sobre la idea de lo que el dominio es se solventa, incluso ahora, en lo que como tal haya que considerar en la mentalidad jurídica de la sociedad y del tiempo en que la pregunta es realizada: LÓPEZ Y LÓPEZ, «Prólogo para civilistas» a GROSSI, Paolo, *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico*, traducción de Ángel M. LÓPEZ Y LÓPEZ, Civitas, Madrid, 1992, p. 14.

Aquí y ahora, cabe tan solo apuntar que en los sistemas de derecho de propiedad tributarios del derecho francés postrevolución, entre los que se ubica el nuestro, la idea de dominio se presenta con un carácter tendencialmente absoluto, y se suele definir como el derecho más pleno posible física y jurídicamente sobre una cosa¹⁴, incluso teniendo en cuenta la evidente evolución experimentada a lo largo del siglo XX en pos de una concepción más social y menos individual de la propiedad¹⁵. En gran parte, ello es así porque, en su origen revolucionario, la propiedad se vincula estrechamente con los ideales de libertad, autonomía e igualdad propugnados y obtenidos a partir de la Revolución francesa¹⁶. En ese contexto, parece que puede aceptarse que, en nuestro entorno jurídico, uno de los rasgos o atributos que se han venido aplicando al concepto presente y generalizado de propiedad privada es el de su perpetuidad¹⁷, y así, por ejemplo, lo ha sostenido el Tribunal Supremo en sus sentencias de 20 mayo 1993 (RJ 1993/3807) y 24 octubre 2005 (RJ 2005/8285): se entiende, con una expresión que ha adquirido fortuna, que «el derecho de propiedad dura tanto como el objeto sobre el que recae». Y, respecto del sujeto del derecho, se pone de relieve que el derecho sobrevive al sujeto, a través de la disposición *mortis causa*: no por casualidad el artículo 33 de la Constitución Española (en adelante, CE) recoge y reconoce, junto al derecho de propiedad privada, el de herencia, lo que se entiende como una concreción del principio de perpetuidad.

¹⁴ Como recuerda CANDIAN, «Propriété», en CANDIAN, Albina-GAMBARO, Antonio- POZZO, Barbara, *Property-Propriété- Eigentum. Corso di diritto privato comparato*, CEDAM, Padova, 1992, p. 233, de una organización de la riqueza inmobiliaria basada en la fórmula del dominio dividido y, consiguientemente, sobre la atribución de diferentes utilidades sobre el mismo fondo, a partir de la Revolución francesa y como síntoma de repudio del pasado se pasa a una concepción radicalmente distinta y basada en la absolutividad y exclusividad del derecho de propiedad. La propiedad pasa a ser, pues, el derecho más amplio que una persona puede tener, en vía exclusiva, sobre una cosa (p. 234).

¹⁵ Para un estudio profundo del derecho de propiedad en el sistema del Código civil, puede verse el ya clásico trabajo de MONTÉS PENADÉS, op. cit., pp. 145-255, especialmente pp. 146-196. Para una visión más panorámica, imprescindibles las obras de RODOTÀ, op. cit. y GROSSI, *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico*, traducción y «Prólogo para civilistas» de Angel M. LÓPEZ Y LÓPEZ, Civitas, Madrid, 1992. Y sobre los nuevos retos que afronta la acotación de lo que ha de encontrar cabida bajo la idea de derecho de propiedad en el contexto europeo puede verse la obra dirigida por LAUROBA LACASA, Elena y coordinada por TARABAL BOSCH, Jaume, *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2018.

¹⁶ BALL, op. cit., pp. 223-224.

¹⁷ ALONSO PÉREZ, «La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción (Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)», en ALONSO PÉREZ, M^a Teresa (Dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2018, p. 365, destaca que, en nuestra sociedad, los ciudadanos, versados o no en Derecho, ligan siempre la idea de propiedad a la de perpetuidad, de suerte que no se entiende que una casa, un piso, un inmueble en general (pero especialmente si se trata de la vivienda) se haya adquirido «en propiedad» de modo temporal.

Es por ello que la posible institución de una modalidad de derecho de propiedad que lo siga siendo, pese a ser creado o constituido (a través de cualquier título apto) con un tiempo de vida acotado a un plazo determinado (10, 20, 30 años), es una hipótesis que, en este planteamiento genérico y como ya había comentado anteriormente, promueve extrañeza y desconcierto en nuestra presente realidad socio-jurídica, en que el concepto «vulgar» de propiedad va asociado, entre otros, a su atributo de perpetuidad.

2. LOS PRECEDENTES INVOCADOS EN LA LEY 19/2015 COMO CASOS DE PROPIEDAD TEMPORAL EN EL DERECHO CATALÁN

En efecto, tal como está configurada, se trata de una figura en cierto modo «extraña» a nuestra tradición. Ciertamente es que, tanto en doctrina como en el mismo preámbulo de la Ley 19/2015, se indica que, en realidad, ya hay presencia de la propiedad temporal en el ordenamiento catalán, y así se mencionan, como muestra de ello y en una cierta abigarrada mezcolanza, el derecho de superficie, la donación con cláusula de reversión y la sometida a condición resolutoria y la sustitución fideicomisaria. También se relaciona con la propiedad transmitida a través de una compraventa a carta de gracia y de una «fiducia *cum garantia*» (*sic*). Pero en mi opinión, y como puede apreciarse ya a simple vista, se trata de un elenco de figuras o instituciones distintas y heterogéneas, aunque sí tienen un denominador común: todos ellos son supuestos en que no hay presencia de una propiedad temporal como un tipo autónomo de dominio distinto del que hasta ahora se conocía como modelo general y único, sino que la denominada propiedad temporal se presenta o bien anudada y como consecuencia del funcionamiento de otras figuras o instituciones jurídicas (fuera del ámbito del derecho de cosas, en su mayoría) y, en todo caso, estamos ante situaciones temporales de propiedad más que de propiedad temporal en sentido estricto o bien se trata de un caso, el de derecho de superficie, en que cabe apreciar la existencia de, al menos, dos derechos de propiedad pertenecientes a sujetos distintos, pero también recayentes sobre dos objetos diferenciados, al menos jurídica y temporalmente: el suelo y el vuelo (o el subsuelo) de una determinada finca. Detengámonos, aunque sea brevemente, en cada uno de los supuestos invocados en la Ley 19/2015 como precedentes de la propiedad temporal por esta Ley introducida en el derecho civil catalán.

2.1. *El derecho de superficie*

Empezamos por el derecho de superficie. Una de las citas ineludibles al hablar de propiedad temporal en nuestro actual ordenamiento jurídico (tanto el estatal como el catalán) es la de este derecho, el de superficie. El mismo legislador utiliza la expresión «propiedad temporal» para referirse a parte del contenido del derecho del superficiario. Así lo hace el legislador estatal en el artículo 53.1 del Real Decreto

Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU)¹⁸ y también el catalán en el artículo 564-1 CCCAT. Sin embargo, este mismo último precepto inicia la definición legal del derecho de superficie describiéndolo como un derecho real limitado que grava una finca ajena: es, pues, forzosamente un derecho real que recae sobre cosa de otro, concretamente una finca (siendo, por tanto, tipificado como un derecho real de carácter inmobiliario). A continuación, se indica que ese derecho real limitado tiene la virtualidad de «atribuir temporalmente la propiedad separada de las construcciones o de las plantaciones que estén incluidas», y dicha propiedad separada lo es respecto de la del terreno o suelo en que se hacen las citadas construcciones o plantaciones, como se encarga de aclarar la última parte del artículo 564-1 CCCAT.

A partir de aquí, cabría preguntarse si el derecho de superficie es un derecho real limitado o es propiedad. La clave está –creo– en que se suele tratar, al suelo (la ley catalana habla de finca) y a las plantaciones o construcciones (bajo o encima del suelo) realizadas en la finca sobre la que recae el derecho de superficie, como dos objetos diferenciados¹⁹. Y con este punto de partida, se afirma que, respecto del suelo (finca en

¹⁸ Y ya antes lo había hecho en el artículo 40.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. En las disposiciones precedentes a esta última, esto es, en el artículo 87 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 171 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no hay una referencia tan explícita a la naturaleza dominical temporal del derecho del superficiario, aunque podría inferirse tal naturaleza de lo regulado en estas leyes. El antecedente de todas ellas, el artículo 157 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, estableció en su momento que «el Estado, las entidades locales y las demás personas públicas dentro del ámbito de su competencia, así como los particulares podrán constituir el derecho de superficie en suelo de su pertenencia con destino a la construcción de viviendas u otras edificaciones determinadas en los planes de ordenación, *el dominio de las cuales corresponderá al superficiario*», calificando pues de dominio el poder jurídico del titular del derecho de superficie sobre lo construido en terreno ajeno en virtud de este derecho. Destaca FONT BOIX, «El derecho de vuelo y el de superficie. Especial referencia a sus relaciones con la propiedad horizontal», *Revista de Derecho Notarial*, 1967, p. 29, que esta ley lo que hizo fue incorporar al ordenamiento jurídico español y tipificar el derecho de superficie según su moderna configuración como un derecho real autónomo.

¹⁹ En este punto, cabe hablar de amplia mayoría en la doctrina que se ha ocupado de la cuestión: por todos, FONT BOIX, op. cit., pp. 14-31, ALONSO PÉREZ, *La construcción en finca ajena. Estudio del derecho de superficie y de los derechos de sobre y de subedificación*, Centro de estudios registrales, Madrid, 2000, p. 154, y con perspicuidad, NAVARRO VIÑUALES, «El derecho de vuelo. El derecho de superficie» en DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco (coord.), *Instituciones de Derecho privado*, tomo II, Reales, volumen 2º, Civitas, Cizur Menor, 2003, pp. 752 a 759 y de nuevo ALONSO PÉREZ «El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie. Comparación con la propiedad compartida y la temporal catalanas», en NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 548-550. También de forma clara, contundente e indubitada, BADOSA COLL, «Comentario de los arts. 564-1 a 564-6», en A.A.V.V., *Derechos*

la ley catalana²⁰), es derecho real limitado porque lo grava y lo limita (el derecho de dominio sobre el terreno o suelo sigue perteneciendo a sujeto distinto, precisamente el propietario del suelo o de la finca del que hablan los arts. 53 y 54 TRLSRU y 564-1, 564-3, 564-4 y 564-6 CCCAT)²¹. Y respecto de la «superficie», esto es, de las plantaciones o construcciones realizadas o existentes en la finca gravada e incluidas en el ámbito objetivo del derecho del superficiario (art. 564-3.2c) CCCAT), es «propiedad», y según señala BADOSA COLL, se trataría de un «derecho de propiedad superficiaria sobre finca propia»²². Otros autores, sin embargo, ponen el énfasis en la categorización de la superficie como derecho real limitado sobre cosa (inmueble) ajena, que atribuye a su titular, el superficiario, el pleno disfrute de aquello sobre lo que recae²³.

En todo caso, sea una u otra la concepción acogida, en base al derecho positivo vigente (tanto en el ámbito del derecho civil estatal como del catalán), resulta innegable que el derecho de superficie y, por ende, la «propiedad superficiaria» tienen carácter esencialmente temporal²⁴. Es cierto que, en otros ordenamientos, se admite

reales. Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña, tomo III, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 1.414-1.416.

²⁰ BADOSA COLL, «Comentario de los...», op. cit., p. 1.412 habla de finca incluyente o «base», sobre el que recae el derecho real limitado de superficie, y la distingue de la que él denomina «finca superficiaria», que es objeto de la propiedad superficiaria.

²¹ FONT BOIX, op. cit., pp. 22-23 y BADOSA COLL, «Comentario de los...», op. cit., p. 1.417, entre otros. Se hace eco de esta concepción del objeto dual en el derecho de superficie el Tribunal Supremo en su sentencia de 30 de junio de 2009 (RJ 2009/5563) que señala cómo «el derecho de superficie no solo es un derecho real con autonomía y sustantividad propia sino que además su estructura es claramente diferente de la del censo enfiteútico, pues si en ambos hay un doble dominio, el dominio dividido del censo enfiteútico (dominio directo del constituyente y útil del enfiteuta) recae sobre el mismo y único objeto, la finca; en cambio, en el derecho de superficie hay dos propiedades separadas que recaen sobre objetos distintos, la que recae sobre la finca que corresponde en exclusiva (a diferencia del derecho de vuelo que hay cotitularidad) al concedente (constituyente del gravamen real) y la que recae sobre la edificación (o, en su caso, plantación), que constituye la propiedad superficiaria (claudicante, en cuanto de duración temporal)».

²² BADOSA COLL, «Comentario de los...», op. cit., 2008, p. 1.412.

²³ BLANQUER UBEROS, *Acerca del derecho de superficie*, Consejo General del Notariado, Madrid, 2007, p. 82 y en p. 84, al analizar el que entonces era el proyecto de una nueva ley del suelo que desembocó en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, afirma que «el derecho de superficie se concibe como un derecho real sobre una finca ajena que atribuye a su titular una doble facultad: la de realizar construcciones y la de disfrutar como “propietario temporal” de lo construido». Por su parte, DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, tomo VI (Derechos reales), Thomson Reuters-Civitas, Cizur Menor, 2012, p. 325, lo define como «un derecho real transmisible inter vivos y mortis causa, que faculta al pleno disfrute de un edificio levantado en suelo ajeno».

²⁴ Así se deduce de la regulación tanto catalana (art. 564-3.2 CCCAT) como estatal (art. 53.2 TRLSRU). Señalan el carácter esencial de la temporalidad de la superficie, para el derecho catalán, BADOSA COLL, «Comentario de los...», op. cit., p. 1.431 y, para el derecho estatal (en relación con el art. 289.2 del TRLS de 1992, pero valen sus argumentos para la legislación actualmente vigente), ALONSO PÉREZ, «La construcción en...», op. cit., pp. 170-171 y NAVARRO VIÑUALES, op. cit., pp. 766-767.

caracterizar la superficie como perpetua²⁵, pero la verdad es que la configuración del derecho de superficie, como un derecho que otorga a su titular la propiedad o el pleno disfrute de una construcción o plantación en terreno que sigue siendo ajeno, no acaba de cuadrar muy bien con su perpetuidad: al fin y al cabo, una vez realizada la construcción, el suelo sobre el que se asienta materialmente deviene prácticamente inútil, ya que, en términos generales, no podrá apenas servir ni ser utilizado para otra cosa que para ser «el soporte físico de lo construido»²⁶ y es que, aunque se admita que estamos ante dos derechos (de propiedad) que recaen sobre dos objetos diferenciados (suelo y construcción), lo cierto es que esa disociación objetiva es una creación jurídica siendo así que, físicamente, son inseparables y conforman, en realidad, una única cosa material²⁷ y, por ello, difícilmente pueden ir por separado el suelo, cuyo dominio corresponde al concedente, y lo construido o plantado, cuyo pleno disfrute compete al superficiario. De hecho, la existencia del derecho de superficie elimina prácticamente el contenido y utilidad del derecho del propietario del suelo sobre el ocupado por la construcción, de modo que prácticamente lo único de valor que le queda sobre él es el derecho de reversión de lo edificado o plantado, que se anuda a su condición de propietario del suelo y le corresponde *ex lege* por esa misma condición²⁸.

En todo caso, no hay duda que una de las facetas del derecho de superficie es la de ser un derecho real limitado cuyo objeto es un inmueble de titularidad dominical ajena al superficiario y que, por tanto, grava y limita este dominio. Y, como casi todos los derechos reales limitados que gravan la propiedad de un objeto y especialmente si lo hacen cercenando de forma sustancial las facultades del propietario al comportar el derecho real limitado la cesión de la posesión de la cosa o inmediata a su titular (como ocurre con los derechos de usufructo, uso, habitación y el mismo derecho de superficie), tanto a nivel estatal (TRLRUR) como catalán (CCCAT), el derecho de superficie tiene carácter esencialmente temporal. Incluso una parte de la doctrina entiende que la ley utiliza la expresión «derecho real limitado» en relación con la

25 Así, en el ámbito del Estado español, el derecho navarro, en el artículo 428.2 Fuero Nuevo de Navarra (al respecto, puede consultarse a ALONSO PÉREZ, «Comentario a las leyes 427 a 444 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra», en ALBALADEJO, Manuel y DÍAZ ALABART, Silvia (Dirs.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, tomo XXXVIII, vol. 1º, Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, 2002, pp. 437-440) y en el ámbito del derecho italiano y francés así lo admite la doctrina al albur de los artículos 953 y 553 de sus respectivos códigos civiles (ver en este sentido ALONSO PÉREZ, «La construcción en...», op. cit., pp. 177-178).

²⁶ DEL POZO/VAQUER/BOSCH, op. cit., p. 365.

²⁷ BADOSA COLL, «Comentario de los...», op. cit., p. 1.417.

²⁸ BLANQUER UBEROS, op. cit., p. 83, pone de relieve la condición del derecho de superficie de «gravamen sobre la propiedad del suelo» de manera que, una vez deja de existir, aquella propiedad retoma la plenitud que de ordinario le corresponde y, con ella, el efecto de accesión al suelo de lo construido sobre él que había sido paralizado por mor del derecho de superficie.

propiedad superficiaria, por su rasgo de temporal: justamente es el carácter temporal el que provoca que, en lugar de referirse a un derecho real pleno (la propiedad), se refiera a un derecho real limitado (la propiedad temporal)²⁹. Y, desde luego, el derecho de superficie se halla regulado, en el ámbito del Código civil de Cataluña, en el capítulo dedicado a los derechos reales limitados y la expresión «propiedad temporal» serviría aquí para describir, por esa vía, el contenido del derecho del superficiario, que comprendería las facultades que corresponderían en principio a un propietario pleno, con las salvedades precisas justamente debidas en gran medida a su carácter temporal (aunque también al hecho de que, al fin y al cabo, es contenido de un derecho real limitado). Es por ello que, en realidad, el derecho de superficie, o mejor, la propiedad superficiaria, no debería formar parte de ese elenco de casos de propiedad temporal citados en el Preámbulo, ya que no estamos, estrictamente hablando, ante una propiedad ni siquiera ante una situación temporal de propiedad (art. 547-3.2 CCCAT)³⁰.

En todo caso, además, no deja de ser llamativo que el principal inconveniente achacado al derecho de superficie para servir de vía eficiente y efectiva de acceso a la vivienda (recordemos que este es uno de los propósitos destacados de la introducción de la propiedad temporal por la Ley 19/2015) sea justamente su temporalidad³¹, y lo es por los casi inevitables conflictos de intereses que se van a suscitar entre superficiario y concedente de la superficie cuando el derecho de superficie se extinga (lo que no se puede impedir, como en la propiedad temporal, dada su naturaleza limitada en el tiempo), y los caminos sugeridos para evitarlos pasan precisamente por convertir el derecho del superficiario en perpetuo, o bien otorgándole convencionalmente la facultad de adquirir el suelo o bien dando al derecho de superficie carácter perpetuo³².

2.2. Las situaciones temporales de propiedad, como consecuencia de elementos accidentales o pactos de modulación de la eficacia apuestos al título de transmisión

Bajo este epíteto se quiere hacer referencia a los casos en que al negocio que actúa como título transmisor-adquisitivo de la propiedad se le apone un elemento accidental (léase fundamentalmente condición o termino) o una estipulación que implica la posibilidad de que la propiedad revierta a quien la transfirió o a quien este último designe: así, se mencionan en el Preámbulo 1.6 la sustitución fideicomisaria, la

²⁹ Se hacen eco de esta opinión DEL POZO/VAQUER/BOSCH, op. cit., p. 369.

³⁰ Como dice BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 448, al fin y al cabo, la propiedad superficiaria no deja de ser el efecto de un derecho real limitado, el derecho de superficie, que es un derecho esencialmente temporal (art. 564-3.2 a) CCCAT) y, por tanto, cuando se extingue el derecho de superficie lo hace la propiedad superficiaria con él (art. 564-6).

³¹ ALONSO PÉREZ, «La temporalidad del...», op. cit., pp. 352, 365, 396.

³² ALONSO PÉREZ, *ibidem*, pp. 373-374.

donación con cláusula de reversión y también la posibilidad de recuperación de la propiedad en la compraventa a carta de gracia con el derecho de redimir (antiguos artículos 326 a 328 de la Compilación de Derecho civil de Cataluña). BADOSA COLL³³ entiende que las listas de precedentes de la propiedad temporal que contiene el Preámbulo obedecen a dos criterios de temporalidad con base y funcionamiento distintos, que además pueden ser aplicados a cualquier derecho patrimonial pero que cobran especial relevancia en la propiedad, precisamente por tratarse de un derecho perpetuo o indefinido. El primero de los criterios es el de la aposición al título transmisor de la propiedad de un elemento accidental (básicamente, condición o término final). Aquí encajaría sin lugar a dudas la donación con cláusula de reversión, y también la sustitución fideicomisaria contemplada en un negocio/título sucesorio³⁴.

Por lo que hace a la donación sujeta a reversión, no hay que olvidar que estamos ante una posibilidad intrínsecamente ligada a un negocio caracterizado por la gratuidad, donde la fuerza de la voluntad del transmitente tiene un peso mucho mayor que en otros tipos de negocio respecto a la posible variación del tono de su eficacia transmisora (en concordancia, en todo caso, con lo endeble de dicha eficacia tratándose de títulos lucrativos). Se trataría –decía– de un elemento accidental apuesto al título de transmisión de la propiedad, aquí donación, en la que, como se ha dicho ya, la posibilidad de modulación, precisamente por su carácter gratuito y altruista, es muchísimo más acentuada que en otros negocios constitutivos/transmisores, aunque también lo es la inestabilidad de su efecto de transmisión. En estos casos, lo que ocurre es que se produce una pérdida del derecho de propiedad por el actual titular (propiedad que pasa al anterior o a la persona indicada en el negocio de transmisión) en virtud de alguna peculiaridad del título de adquisición o referible al mismo, pero eso no afecta al derecho³⁵. Regulada en el artículo 531-19 CCCAT, la donación con cláusula de reversión se caracteriza frente a la donación tipo por limitar la adquisición del

³³ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., pp. 446-447.

³⁴ BADOSA COLL, *ibidem*, p. 447 y p. 451. Y como pone de manifiesto el propio BADOSA COLL, *ibidem*, pp. 447-448 y expone de modo más extenso BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., pp. 21-26, existen en derecho civil catalán otros casos de situaciones de titularidad temporal de la propiedad, algunos con duración cierta y determinada, como el legado sujeto a plazo resolutorio, o incluso suspensivo (BOSCH CAPDEVILA, *ibidem*, p. 23) o la donación sujeta a término resolutorio (BOSCH CAPDEVILA, *ibidem*, p. 26), y otros con temporalidad incierta, como el fideicomiso condicional, la donación sujeta a condición suspensiva o resolutoria, legado sujeto a condición suspensiva o resolutoria o el pacto reversional en los heredamientos, o incluso la compraventa sujeta a condición resolutoria en caso de impago del precio (BOSCH CAPDEVILA, *ibidem*, p. 28).

³⁵ MONTES PENADES, op. cit., p. 155, nota 16. DE FUENMAYOR CHAMPIN, *La revocación de la propiedad*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas-Instituto Francisco de Vitoria, Madrid, 1941, p. 75, defiende el hablar de revocación de la propiedad más que de propiedad revocable, porque en este segundo caso, se califica a la propiedad modificando su significado, lo que no parece que deba ser. También BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 447.

donatario a través de la inserción por parte del donante de un elemento accidental que opera sobre «la eficacia transmisiva del negocio dispositivo»³⁶. Pero no me parece que eso incida sobre la naturaleza y contenido del derecho objeto de transmisión: lo que se transmitió era un derecho de propiedad pleno y lo que estaba sujeto a limitación era la eficacia del título de transmisión. Que eso pueda implicar, además, ciertas restricciones a la hora de hacer empleo de las facultades dominicales, no se discute, pero esas restricciones provienen de las obligaciones y deberes que puedan emanar del negocio transmisor y no de que estemos ante un nuevo tipo de derecho subjetivo, sino, en último extremo (si partimos de que la cláusula «reversional» impone un gravamen real sobre el bien objeto de donación, y no una mera obligación del donatario), de un derecho de propiedad gravado con la carga de reversión, como lo podría estar con un usufructo, con una hipoteca o, con mayor similitud, un derecho de adquisición preferente, que es el supuesto del segundo criterio de temporalidad antes referido, «el resultante del ejercicio de un derecho potestativo o de formación (art. 122-1) que dispone de un derecho de propiedad ajeno»³⁷, siendo el ejemplo del que se parte aquí el de la compraventa a carta de gracia, que en la época de promulgación de la Ley 19/2015 aún estaba regulada en los arts. 326 a 328 de la Compilación de Derecho civil de Cataluña, que fue derogada por la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto (en adelante, Ley 3/2017).

En cuanto a este último derecho, el derecho de redimir en la compraventa a carta de gracia, se trata, en realidad, de que, en virtud de esta modalidad de compraventa, la propiedad se transmite, no temporalmente, sino gravada con un derecho real de (re)adquisición a favor de quién así ha vendido. Y que esto es así incluso para el legislador catalán lo demuestra el hecho de que, en virtud de la disposición final quinta, apartado 6, de la Ley 3/2017, se añade una sección, la quinta, al capítulo VIII del título VI del libro quinto del Código civil de Cataluña, esto es, el de los derechos (reales) de adquisición, en el que se incluye como un derecho más de estos últimos el derecho de redimir en la venta a carta de gracia. Por tanto, en realidad, se incluirían aquí todos los casos en que la propiedad está gravada con un derecho de adquisición³⁸.

En cuanto a la sustitución fideicomisaria, aun admitiendo que el fiduciario sea propietario (lo que también podría plantear dudas, dadas las importantes limitaciones a que se ve constreñido), es de señalar, como ya hizo MONTÉS PENADÉS³⁹, que

³⁶ Se hacen eco de esta opinión DEL POZO/VAQUER/BOSCH, op. cit., p. 76.

³⁷ BADOSA COLL, *ibídem*, p. 447.

³⁸ BADOSA COLL, *ibídem*, p. 448. BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., pp. 28-29.

³⁹ MONTES PENADES, op.cit., p. 156, nota 16.

fiduciario y fideicomisario suceden en «el mismo derecho» y por mor de un mismo acto de disposición, aquel en el que el testador estableció el fideicomiso. Y ello nos lleva al concepto mismo de «sucesión», esto es, aquella que se produce cuando una persona sub-entra en el lugar de otra, en una relación jurídica que, pese a la transmisión, sigue siendo la misma. De nuevo, la fuerza está aquí en el acto dispositivo y su eficacia modulada. En todo caso, se trata de una técnica de transmisión sucesiva propia de los títulos gratuitos, tanto por causa de muerte (donde cuenta con una regulación más extensa y detallada) como inter vivos⁴⁰. La configuración de la sustitución fideicomisaria en el (libro IV) Código civil de Cataluña pone de manifiesto que se trata de un mismo derecho que procede de un mismo y único causante (el fideicomisario recibe del fideicomitente y no del fiduciario —art. 426-1.2 CCCAT—) y que en cada momento hay un propietario, primero el fiduciario, que es un propietario gravado de restitución por técnica fideicomisaria, y luego el fideicomisario, si llega a existir y a recibir el bien, de modo que si no es así, el gravamen se extingue y el fiduciario deviene propietario libre y sin gravar⁴¹.

El mismo Código civil de Cataluña califica a estas otras figuras (fideicomiso, donación con cláusula de reversión y derecho de superficie) no tanto como de propiedad temporal sino como de «situaciones temporales de propiedad», poniendo el énfasis en la situación más que en la propiedad (art. 547-3.2 CCCAT). Así lo ha visto también el Tribunal Constitucional que en su sentencia 95/2017 ha dejado dicho que en todos estos supuestos lo que hay es una situación temporal de propiedad como «uno de los posibles efectos del funcionamiento de cada una de esas instituciones del derecho civil especial de Cataluña» y es por ello que se reconoce al legislador catalán, al amparo de la tesis del Tribunal Constitucional sobre el desarrollo orgánico del derecho existente incluso antes de la Constitución como criterio de asignación de competencias en materia de derecho civil propio, competencia para regular estas «manifestaciones de «propiedad temporal»» o «situaciones temporales de la propiedad que aparecen en el curso del desenvolvimiento de sus instituciones civiles propias, incluso innovando la regulación preexistente a la Constitución de 1978». Pero, como bien apunta también el Tribunal Constitucional, no es este el caso de la regulación de la propiedad temporal en los arts. 547-1 a 547-10 CCCAT, que

«no se ciñe a establecer una regulación actualizada o innovadora de los efectos de las situaciones temporales de propiedad que puedan nacer como consecuencia del funcionamiento de las instituciones del derecho civil especial de Cataluña, sino que, desligándose absolutamente de ese criterio de conexión con tales instituciones,

⁴⁰ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 450.

⁴¹ BADOSA COLL, *ibídem*, p. 451.

incorpora al Código civil de Cataluña reglas sobre la constitución abstracta —no en el contexto del funcionamiento de otra institución— de la ‘propiedad temporal’ y un régimen jurídico completo aplicable a los supuestos de propiedad temporal así constituidos, en parte como derecho necesario y en parte en defecto de lo que los intervinientes puedan pactar».

Nos encontramos en todas estas figuras ante supuestos en que parece poder apreciarse una cierta relajación de la regla del carácter perpetuo, pero la existencia de estas relajaciones, como hemos visto, no implica la destrucción de la regla: la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico tiene carácter perpetuo o indefinido (art. 544-3 CCCAT). Y es que, en efecto, con la nueva regulación de la propiedad temporal, no se trataría, como en los supuestos indicados, de casos en que el título de transmisión/constitución (donación, testamento, etc.) incorpora una atemperación - como efecto propio del título de transmisión gracias a la aposición de un elemento accidental o por el otorgamiento, en virtud de ese mismo título, de un derecho de (re)adquisición del derecho transmitido- de esta transmisión hasta dónde permite la ley (mucho más en negocios *mortis causa* que en negocios entre vivos, y, dentro de estos últimos, mucho más en negocios gratuitos que en onerosos). En el caso de la sustitución fideicomisaria, además, no deja de ser, en último extremo, una muestra del carácter perpetuo de la propiedad, cuya máxima manifestación es el reconocimiento del derecho a la herencia o derecho a disponer de aquello que es tuyo más allá de tu muerte: este reconocimiento llega, en el supuesto de la admisión y regulación de la sustitución fideicomisaria, a organizar la sucesión en tu patrimonio incluso más allá de la muerte del primer causahabiente. Cierto es que, desde la perspectiva de quienes suceden o reciben del causante, la situación o posición jurídica heredada o recibida es temporal, pero, desde la perspectiva del causante, que en el supuesto de transmisión *mortis causa*, es la que básicamente cuenta, la institución de la sustitución fideicomisaria no deja de ser una muestra de la perpetuidad que caracteriza el derecho de dominio.

2.3. *La «caracterización originaria de los censos como propiedad dividida»: la opinión del Tribunal Constitucional (STC 95/2017)*

Dice el Preámbulo I.6 que la propiedad temporal está asimismo presente en «la caracterización originaria de los censos como propiedad dividida susceptible de duración temporal si así se pacta». BADOSA COLL pone de manifiesto que hay que corregir esta mención genérica y constreñirla a uno de los tipos de censos que existían históricamente en la Compilación de Derecho civil de Cataluña (en vigor hasta 1990),

los censos enfitéuticos, ya que la propiedad dividida («señor directo» y «señor útil») solo se daba en estos⁴².

Aunque se trata de la invocación a un precedente solo parcialmente correcta y hasta cierto punto forzada (había que pactar la temporalidad —que es la característica esencial de la figura que nos ocupa— a través de la previsión de una condición o de un término —arts. 299.2º y 301 CDCC—, porque de otro modo el censo enfitéutico era naturalmente perpetuo), la enfiteusis ha sido la tabla de salvación de la declarada constitucionalidad de la regulación de la propiedad temporal contenida en la Ley 19/2015. En efecto, como es bien sabido, el Tribunal Constitucional interpreta la palabra «desarrollo» del artículo 149.1.8 de la Constitución española dándole un significado y contenido independiente al de «conservación y modificación», lo que implica la posibilidad de regular figuras nuevas no contempladas hasta entonces en el Derecho catalán, pero exige, para reconocer al legislador autonómico esa capacidad normativa para innovar el ordenamiento jurídico-civil propio, que exista una conexión con una institución preexistente en ese mismo ordenamiento jurídico-civil. Pues bien, en este caso, esa institución preexistente conectada es la enfiteusis histórica en tanto que fórmula de dominio dividido. Como pone de manifiesto el Tribunal Constitucional, en la enfiteusis tradicional, derogada por la Ley 6/1990, cabía asignar el estatus de propietario tanto al enfiteuta o dueño útil como al censalista o dueño directo, y el Tribunal Constitucional entiende que esta receta de la *pars dominii* también se da en la propiedad temporal, en que tanto el propietario temporal como el titular sucesivo ostentan simultáneamente la condición de dueños o titulares dominicales, de propietarios, en suma. Por tanto, no se niega que el propietario temporal de los arts. 547-1 a 547-10 CCCAT sea propietario, pero tan dueño como él lo es el titular sucesivo, en una lectura de la regulación que no había sido llevada a cabo hasta entonces, al menos de forma tan clara⁴³.

3. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD TEMPORAL Y DEL DERECHO DEL TITULAR SUCESIVO

En toda hipótesis, a pesar de los precedentes invocados por sus defensores, me parece que no cabe mucha duda que, con la propiedad temporal del Código civil de Cataluña,

⁴² BADOSA COLL, *ibidem*, p. 449.

⁴³ Los distintos autores que se habían ocupado de la propiedad temporal de la Ley 19/2015 entendían sin fisuras que el propietario temporal era propietario único y exclusivo y el titular sucesivo, titular de un derecho de adquisición. Ver infra apartados 3.1.1 y 3.2.1. Aun así, alguno (LABELLA IGLESIAS, op. cit., p. 132) ya había destacado la relación de esta nueva figura con otras instituciones jurídicas vigentes e históricas en lo concerniente al aspecto de la división del dominio, mereciendo una referencia especial el caso de los censos, tan populares y aceptados en la tradición jurídica catalana, aunque desde luego ya hace bastante tiempo que han caído en un absoluto desuso.

estamos ante la introducción *ex novo* de una figura⁴⁴ que, tal como ha sido formulada, carece de arraigo en nuestro sistema jurídico y en nuestra sociedad y no se acaba de ver claro que esa novedosa inserción quede realmente justificada por la presencia de una necesidad que no pueda ser colmada, en su caso, con la adaptación de instituciones ya existentes.

Como hemos dicho, el legislador catalán ha incluido esta figura dentro del capítulo de propiedad, con lo que, a diferencia de lo que hasta ahora había venido ocurriendo, en el esquema del legislador, parece que nos encontramos con dos modalidades de «propiedad», una plena (que se corresponde con el concepto único hasta ahora vigente) y otra menos plena (la propiedad temporal), con lo que también parece quebrarse otra de las notas distintivas del concepto actual de propiedad: la unidad en su conceptualización. Hasta ahora, se podía decir, y se decía, que el derecho de propiedad es el derecho patrimonial más pleno posible, pero, con la introducción de la figura de la propiedad temporal, al parecer, ahora habría que distinguir entre una propiedad más plena y otra menos plena. Pero, ¿cuál es la naturaleza de los derechos del propietario temporal y del titular sucesivo que recaen, ambos, sobre el mismo objeto? ¿Cómo se estructura la confluencia de poderes del propietario temporal y del titular sucesivo sobre el bien?

3.1. *La naturaleza jurídica de la propiedad temporal*

Por su ubicación sistemática (con la adición de un nuevo capítulo en el título IV, Del derecho de propiedad, del libro V del Código civil de Cataluña) y su denominación, parece obvio que la intención del legislador pasó porque este derecho tuviera naturaleza de derecho de propiedad y no de derecho real limitado⁴⁵, y así lo ha interpretado y secundado prácticamente toda la doctrina. De todos modos, esa atribución de naturaleza dominical al derecho del propietario temporal ha sido articulada de diversas formas. Veamos las distintas propuestas que han sido formuladas por doctrina y jurisprudencia (constitucional) y, por último, la que se considera más adecuada.

⁴⁴ Desde luego, así lo ve también el Tribunal Constitucional en su sentencia 95/2017.

⁴⁵ BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 59 y «La incorporació de...», op. cit., p. 34 pone de relieve que ya desde el inicio de los trabajos preparatorios se partió de la idea de concebir al propietario temporal como el propietario del bien.

3.1.1. Modalidad de propiedad

Parte de la doctrina defiende que la propiedad temporal es un tipo autónomo de propiedad, singularizado, frente al tipo general, precisamente por su carácter necesariamente acotado en el tiempo: el propietario temporal es verdadero propietario, aunque sea «especial», con un contenido algo distinto —más constreñido— que el de la propiedad ordinaria, es decir el tipo general⁴⁶. A partir de la Ley 19/2015, pues, en el panorama del derecho civil catalán, existen, según esta corriente doctrinal, dos modalidades de propiedad, la propiedad perpetua y la propiedad temporal, del mismo modo que hay una propiedad mobiliaria e inmobiliaria⁴⁷. Como resulta obvio, el elemento distintivo y que la singulariza como una modalidad de propiedad es el factor tiempo, pero el hecho de que la adjunción del elemento temporal a un derecho que, como regla, es perpetuo o indefinido comporte inevitablemente ciertas restricciones no impide, para este sector doctrinal, que el propietario temporal deba ser considerado como «auténtico propietario a todos los efectos, pero limitado en el tiempo»⁴⁸. Para parte de este sector de opinión, es importante distinguir la propiedad temporal ex arts. 547-1 a 547-10 CCCAT de las

⁴⁶ GETE-ALONSO, «Propiedad temporal y...», op. cit., p. 389 y «Una primera lectura...», op. cit., p. 22. BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 61 y «La incorporació de...», op. cit., p. 37 y 38 (aunque sus afirmaciones en p. 21 parecen apuntar en la dirección de la tesis doctrinal que se analiza en el apartado 3.1.2 siguiente). DEL POZO/VAQUER/BOSCH, op. cit., p. 158. Siguen también esta opinión BALLESTEROS PANIZO, «Comentario al capítulo sobre propiedad temporal», en VALLE MUÑOZ, José Luis/ARNÁIZ RAMOS, Rafael/DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA (coordinadores), *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, tomo I, Atelier, Barcelona, 2017, pp. 475-476, que defiende que «estamos ante una nueva forma del derecho de propiedad cuya principal nota característica es la de la temporalidad» y MARTÍN BRICEÑO, «La propiedad temporal y la propiedad compartida», *Actualidad civil*, 10, 2017, - La Ley digital 14291/20172017, pp. 5-6, que sostiene que «la propiedad temporal se concibe como un tipo de propiedad».

⁴⁷ GETE-ALONSO, *ídem*.

⁴⁸ NASARRE AZNAR, «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, Sergio (Director), *Bienes en común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, p. 803 y «Exposición de motivos...», op. cit., pp. 82-83, y en p. 88 insiste en que se trata de «un tipo de propiedad» y que desde luego no es ni un derecho real limitado en cosa ajena (ni tampoco en propia, hay que entender) ni un caso de tenencia en común o cotitularidad, puesto que «nunca el titular sucesivo y el propietario temporal coexisten en relación con la cosa» (hay que decir que las posiciones de titular sucesivo y de propietario temporal sí coexisten: cosa distinta es la naturaleza jurídica que se atribuye a esas posiciones y que, como estamos viendo, es objeto de respuestas variadas por la doctrina). Le siguen en su opinión MOLINA ROIG, «Objeto, régimen jurídico, adquisición, duración y facultades de las partes en la propiedad temporal» en NASARRE AZNAR, Sergio (coordinador), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 104-105, 111 y 157-158 y CABALLÉ FABRA, «Las tenencias intermedias: la propiedad compartida (PC) y la propiedad temporal (PT)», en ALONSO PÉREZ, M^ª Teresa (Dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2018, pp. 474-475.

«situaciones temporales de la propiedad» a que hace referencia el artículo 547-3.2 CCCAT⁴⁹ y, desde luego, esa parece ser la intención del legislador⁵⁰.

3.1.2. Modalidad de propiedad a plazo: simple cambio en la titularidad del bien

Sin abandonar la idea de que el propietario temporal es el propietario de la cosa sobre la que recae este derecho, otros autores defienden que, en realidad, no estamos ante una modalidad de propiedad contrapuesta a la tradicional u ordinaria caracterizada por su carácter perpetuo o indefinido sino ante una modalidad de la propiedad a plazo o *ad tempus* que ya se conoce en nuestro ordenamiento jurídico y que no es más que una denominación para englobar las múltiples situaciones en que una propiedad pertenece a alguien en titularidad temporal⁵¹: se trata de lo que el artículo 547-3.2 denomina «situaciones temporales de la propiedad».

Así, pues, la propiedad temporal, ya existente en el derecho civil catalán antes de la Ley 19/2015, no es, según este entendimiento doctrinal, más que la sujeción en la titularidad de la propiedad que sigue siendo perpetua o indefinida a un lapso de tiempo que está previsto *ab initio* en el mismo título de adquisición/transmisión de la

⁴⁹ GETE-ALONSO, «Propietat temporal y...», op. cit., p. 391 y «Una primera lectura...», op. cit., p. 23, aunque en el primero excluía la aplicación supletoria del régimen de la propiedad temporal y en el segundo la admite expresamente ya que, aunque «el régimen jurídico es específico para la situación de propiedad temporal no vinculada a otra institución», entiende que eso «no excluye la aplicación analógica de las normas de la propiedad temporal, si procede». BALLESTEROS PANIZO, op. cit., p. 476 y MARTÍN BRICEÑO, op. cit., p. 6, aunque también destaca su cercanía a estas otras figuras. NASARRE AZNAR, «Exposición de motivos...», op. cit., pp. 82-83, empieza planteando la duda sobre si es procedente la aplicación supletoria de la normativa de la propiedad temporal a esas otras situaciones (donatario con cláusula de reversión, fiduciario...) para luego afirmar de forma clara esa posible utilización supletoria en p. 88. También abona esta idea MOLINA ROIG, op. cit., pp. 110-111. No la sigue, en cambio, BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., pp. 21 y ss.

⁵⁰ MOLINA ROIG, op. cit., pp. 104 y 111. DEL POZO/VAQUER/ BOSCH, op. cit., p. 161.

⁵¹ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 446, diferencia el hecho de que se conciba a la propiedad temporal como una forma o modalidad de la propiedad en general a que se la conceptúe, como él preconiza, como una modalidad de la propiedad a término o plazo. En la primera hipótesis, se trataría de una restricción al propio derecho de propiedad lo que él juzga no admisible por entrar en oposición con la duración indefinida que claramente establece el artículo 544-3 CCCAT para la propiedad. La segunda expresión, modalidad de propiedad a plazo, englobaría los múltiples casos en que la atribución de la propiedad se halla sujeta a un límite temporal, en virtud de su vinculación a otra institución (sustitución fideicomisaria, donación sujeta a reversión, derecho de redimir en la compraventa a carta de gracia y otras), o en abstracto como es el caso de la propiedad temporal de los artículos 547-1 y siguientes CCCAT, aunque la Ley 19/2015 haya atribuido la denominación solo a este último supuesto. En todo caso, advierte BADOSA COLL, la propiedad temporal «no es una propiedad especial sino solo un periodo en que la propiedad está en titularidad temporal».

propiedad: lo que es temporal es la titularidad de la propiedad, no la propiedad en sí⁵². Precisamente porque esa limitación en el tiempo que, por definición, aparece siempre en la propiedad temporal no puede alcanzar al derecho en sí, que es también siempre de naturaleza perpetua en el sentido de duración indefinida, en el derecho que regulan los artículos 547-1 a 547-10 bajo la denominación de propiedad temporal la existencia de un titular sucesivo y de su derecho a «adquirir» la propiedad plena y sin restricciones es una «exigencia institucional» de la figura que no puede ser eliminada⁵³.

De todos modos, en función de cómo se extienda el elenco de causas para considerar a la propiedad adquirida como temporal⁵⁴, puede llegar a resultar que, según esta inteligencia de lo que es propiedad temporal, cualquier derecho de dominio es temporal, porque, al fin y al cabo, dada nuestra naturaleza finita en cuanto seres vivos, las personas físicas ostentamos todas una titularidad temporal de los bienes que son nuestros (y en cuanto a las personas jurídicas, mientras no fueran extintas o disueltas).

3.1.3. Dominio dividido

A pesar de la referencia explícita del preámbulo a «la caracterización originaria de los censos como propiedad dividida susceptible de duración temporal si así se pacta» como un precedente de propiedad temporal, lo cierto es que la doctrina no lo había tomado en consideración a la hora de asignar naturaleza jurídica a la propiedad temporal, salvo para descartarlo⁵⁵. Pese a ello, y de forma sorprendente para algunos⁵⁶, el Tribunal Constitucional, en su sentencia 95/2017, defiende que la naturaleza jurídica de la propiedad temporal trazada por la Ley 19/2015 se corresponde con la del dominio dividido, porque ambos titulares, el propietario temporal y el titular sucesivo, ostentan

⁵² BADOSA COLL, *ibídem*, p. 453, 454, al que siguen GINEBRA MOLINS, op. cit., pp. 164-165 e IZQUIERDO GRAU, «Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña», *Indret*, 3/2019, 46 págs., disponible en <http://www.indret.com/pdf/1477-.pdf>, p. 7. BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., p.21, parece inicialmente decantarse por esta lectura de lo que es la propiedad temporal del Código civil de Cataluña, puesto que afirma textualmente que la propiedad temporal «no es más que una denominación utilizada para designar la titularidad temporal del derecho de propiedad, derecho que es perpetuo», pero finalmente acaba calificándola de tipo de propiedad especial frente a la propiedad ordinaria en p. 38 (ver apartado 3.1.1. anterior).

⁵³ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 450, al que siguen BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., p. 38 y GINEBRA MOLINS, op. cit., p. 165. BOSCH CAPDEVILA insiste en que el propietario temporal no podrá nunca liberarse como tal del gravamen que supone el derecho del titular sucesivo.

⁵⁴ BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., p. 29, por ejemplo, incluye las titularidades adquiridas por cualquier tipo de donación porque pueden ser revocadas o reducidas o suprimidas por inoficiosidad legitimaria.

⁵⁵ BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 59 y «La incorporació de...», op. cit., pp. 33-34 hace una referencia a esta posibilidad para excluirla.

⁵⁶ IZQUIERDO GRAU, «Aspectos registrales e...», op. cit., p. 6.

facultades dominicales al mismo tiempo sin que estemos ante una propiedad colectiva o situación de copropiedad. No hay que olvidar, a la hora de valorar esta opción del Tribunal Constitucional, que su misión era la de decidir si el legislador catalán se había excedido o no en sus competencias constitucionales al regular la «novedosa» (en palabras del propio Tribunal) propiedad temporal en la Ley 19/2015. Siguiendo su propia tesis de la conexión orgánica con el derecho anterior a la misma Constitución para establecer los confines de lo que ha de entenderse por desarrollo de su derecho civil propio por parte de las Comunidades autónomas que lo tengan (artículo 149.1.8ª CE), se trataba, pues, de hallar una institución presente en el derecho civil catalán antes de la entrada en vigor de la Constitución y con la que pudiera estar conectada la propiedad temporal *ex* Ley 19/2015: si la había y cabía establecer la conexión, la conclusión sería que el poder legislativo de Cataluña sí contaba con competencia constitucional y estatutaria para regular como lo había hecho la propiedad temporal de la Ley 19/2015 y, en otro caso, la conclusión sería la opuesta. Pues bien, tras llegar a la conclusión de que, de las tres relaciones jurídico reales aducidas por los Letrados autonómicos (derecho de propiedad, enfiteusis y derecho de superficie), solo la enfiteusis estaba presente en el derecho civil catalán antes de 1978, el Tribunal Constitucional bucea en la configuración conceptual de la enfiteusis a lo largo de la historia reciente del derecho civil catalán (desde la Memoria de 1882) para llegar a la deducción, ya afirmada en el preámbulo de la Ley 19/2015 —aunque referida en general a los censos⁵⁷—, que la histórica enfiteusis catalana era un supuesto de dominio dividido. A renglón seguido, su siguiente conclusión es la de que la regulación de la propiedad temporal en la Ley 19/2015 impugnada es también una fórmula de dominio dividido, en que son «dueños al mismo tiempo el titular actual y el titular sucesivo», y es que «en efecto, este último, además de recibir la propiedad plena al terminar el plazo asignado al titular temporal, es titular durante dicho plazo de ciertos derechos que están relacionados con dicha situación futura, por todo lo cual le corresponde una *pars dominii* y no un derecho real limitado». También aprecia la existencia de una *pars dominii* en la sustitución fideicomisaria:

«La sustitución fideicomisaria preexistente en el derecho civil especial catalán vigente al promulgarse la Constitución de 1978 determina que, durante la pendencia del fideicomiso, las facultades dominicales sobre los bienes hereditarios aparezcan de algún modo divididas. En efecto, el fiduciario, sobre todo en la modalidad de fideicomiso de residuo, puede ejercer buena parte de ellas, mas se le impone el respeto de la efectividad de la posición del fideicomisario, que de esta manera proyecta también su derecho sobre esta fase de pendencia del fideicomiso», con lo que «también en

⁵⁷ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 449, ya advierte que esa genérica alusión a los censos debe ser corregida en el sentido de limitarla al censo enfiteútico «con dominio» (art. 297 Compilación de Derecho Civil de Cataluña).

atención a la conexión que guarda con la sustitución fideicomisaria propia del derecho civil especial catalán, cabe afirmar que la regulación recurrida debe calificarse, conforme a nuestra doctrina, como un supuesto de crecimiento orgánico del derecho civil especial de Cataluña que resulta amparado por la competencia atribuida al legislador autonómico para el "desarrollo" de su Derecho civil especial».

No obstante todo ello y además el hecho que quepa entender las razones por las que el Tribunal Constitucional arguye en pro de la fórmula de la propiedad dividida para explicar la naturaleza jurídica de la propiedad temporal de la Ley 19/2015, lo cierto es que ello significa echar de nuevo mano a una fórmula jurídica que las modernas regulaciones de los derechos reales han querido dejar atrás por no adaptarse al sentir jurídico del tiempo en que han de aplicarse⁵⁸. Así, como se indica en el preámbulo de la derogada Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos, la necesidad de la actualización y reforma de la regulación de censos derivaba de cuatro factores, siendo el tercero de ellos «la posibilidad de atribuir una configuración jurídica clara a los censos, mediante una nueva regulación, y *eliminar su compleja división de dominio y su confundible clasificación*». Si precisamente en 1990 la intención del legislador catalán pasaba por eliminar del panorama legislativo catalán la fórmula del dominio dividido en uno de los casos más paradigmáticos, la enfiteusis, no parece que quince años más tarde esta fórmula haya pasado a ser la que mejor pueda explicar la configuración conceptual de la nueva figura de propiedad temporal de la Ley 19/2015, porque sigue sin ajustarse a la mentalidad jurídica de la época y sociedad en la que está llamada a aplicarse.

3.1.4. Conclusión: derecho real limitado

Ya algún autor apunta a que la confluencia de los derechos de propietario temporal y titular sucesivo podría haber sido configurada como una propiedad gravada con un derecho real, de modo que o bien fuera el titular sucesivo el propietario estando entonces constreñido por la «propiedad temporal» que vendría a ser una especie de usufructo reforzado o bien lo fuera el propietario temporal siendo entonces el sucesivo titular de un derecho de adquisición⁵⁹ y, aunque se apuesta por esta segunda configuración que es, en efecto, aquella que parecía perseguir —en mi opinión con poco éxito— el legislador catalán, la particular morfología de la que ha sido finalmente dotada la propiedad temporal de los artículos 547-1 a 547-10 lleva a ese mismo autor a manifestar que el mejor encaje de la propiedad temporal dentro del sistema del Código civil de Cataluña hubiera sido el de derecho real en cosa ajena, justamente cosa del

⁵⁸ SERRANO DE NICOLÁS, «La organización de un bien tenido por diversas personas» en Nasarre Aznar, Sergio (Director), *Bienes en común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, p. 104, habla de la «superada propiedad dividida».

⁵⁹ BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 59 y «La incorporació de...», op. cit., p. 34.

titular sucesivo que sería entonces un propietario gravado⁶⁰. Pues bien, tal como ha sido estructurada y pese al claro propósito del legislador de conceptualarlo como un derecho de naturaleza dominical (y de ahí su ubicación sistemática)⁶¹, me parece que la regulación que plantea el Código civil de Cataluña acerca esa propiedad temporal a la naturaleza de un derecho real limitado⁶², tanto o más que a la de un derecho de propiedad: así, por ejemplo, la limitación del plazo máximo a 99 años y la misma existencia de un titular sucesivo⁶³ apuntan vigorosamente a que, aunque sea incluso de manera subliminal, el legislador catalán no ha podido soslayarse a la tentación de aproximar la figura al campo de los derechos reales limitados, ¿quizá porque, en el fondo, aún permanecen las dudas sobre su verdadera naturaleza?

3.2. *La naturaleza jurídica del derecho del titular sucesivo*

Respecto a la naturaleza jurídica del derecho del titular sucesivo, se han defendido también diferentes teorías⁶⁴. Nos hacemos eco de algunas de las más extendidas para explicar por último la defendida aquí.

3.2.1. Expectativa a la propiedad

En los primeros trabajos sobre la propiedad temporal, algunos de ellos publicados incluso antes de la publicación y entrada en vigor de la Ley 19/2015, era frecuente que se defendiera que lo que tenía el titular sucesivo era una expectativa a la propiedad futura⁶⁵, sin duda influenciados por las primeras versiones de los anteproyectos que

⁶⁰ BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., p. 38.

⁶¹ Insiste en ello IZQUIERDO GRAU, «La constitucionalidad de la propiedad temporal», *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 4-2017, pp. 94-95.

⁶² Que se trata de una opción perfectamente defendible lo afirma también IZQUIERDO GRAU, *La división y la temporalidad del dominio. La propiedad temporal del Código civil de Cataluña*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, p. 111.

⁶³ A estos argumentos añade otros IZQUIERDO GRAU, *La división y la temporalidad del dominio...*, op. cit., pp. 111 -113: el hecho de que deba constituirse a partir de un derecho de propiedad ordinario e indefinido, que deba realizarse inventario por el propietario temporal al producirse la reversión al titular sucesivo e incluso el considerarse como un simple cambio de titularidades abonarían, para este autor, la configuración de la propiedad temporal como un derecho real limitado. No obstante todo ello, según IZQUIERDO GRAU, no es la posición por la que ha optado el legislador catalán ni tampoco la doctrina que defiende mayoritariamente que quien es propietario único de la cosa mientras está vigente la propiedad temporal es su titular.

⁶⁴ BALLESTEROS PANIZO, op. cit., pp. 477-478.

⁶⁵ GETE-ALONSO, «Propiedad temporal y...», op. cit., pp. 396-397 y «Una primera lectura...», op. cit., p. 27 defiende claramente que el titular sucesivo «técnicamente solo lo es de una expectativa jurídica». Igualmente, NASARRE AZNAR, «La propiedad compartida...», op. cit., pp. 781, 790, 800, se refiere al «propietario expectante» o al «titular de la expectativa de recuperación». En el mismo sentido, MARTIN BRICEÑO, op.cit., p. 7.

finalmente culminarían en la Ley 19/2015, en que la figura del ahora «titular sucesivo» era conceptuado y denominado como titular de una expectativa a la propiedad. Ello ya fue modificado en el texto del anteproyecto de 23 de junio de 2014 (BOPC X legislatura, núm. 342), que también sufrió variaciones antes de convertirse en la Ley 19/2015⁶⁶. Dada la potencia de los poderes que la ley reconoce al ahora titular sucesivo (arts. 547-1 al final, 547-7 y, especialmente, 547-10.1 CCCAT), no cabe duda que su posición jurídica va más allá de la de una mera expectativa⁶⁷.

3.2.2. Derecho (real) de adquisición

La opinión sobre la naturaleza del derecho del titular sucesivo que parece más difundida es la que lo concibe como un derecho (real) de adquisición de cosa ajena (se descarta, pues, su condición de propietario, ni siquiera bajo la fórmula del dominio dividido)⁶⁸, que es especial al ser automático y sin necesidad, pues, de ejercicio por parte de su titular para su operatividad: cuando transcurre el plazo de duración de la propiedad temporal (que ha de ser «cierto y determinado» —arts. 547-1.1 y 547-4.3 CCCAT—), sin que sea precisa su intervención directa, el titular del derecho sucesivo pasa a ser propietario ordinario y, como regla, libre de cargas, gravámenes y otras obligaciones (arts. 547-7.2 y 547-9.2 CCCAT). De hecho, como dispone el artículo 547-10.1 CCCAT, pasa a serlo siempre que la propiedad temporal se extingue, con independencia de cuál sea la causa de extinción (siempre dejando a salvo, claro está, los derechos de terceros en caso de renuncia). Este funcionamiento de la adquisición de la propiedad por el titular sucesivo recuerda, en cierto modo, al del fideicomisario a término (art. 426-35 CCCAT), por su certeza y automaticidad al cumplirse el término⁶⁹. De todos modos, hay algunas diferencias importantes: 1) en primer lugar, en el juego de la técnica transmisora de la sustitución fideicomisaria en el ámbito del Derecho de Sucesiones, el fiduciario (el llamado gravado de restitución) debe existir para que esta

⁶⁶ NASARRE AZNAR, «La propiedad compartida...», op. cit., 2015, pp. 804-805.

⁶⁷ SERRANO DE NICOLÁS, op. cit., p. 105, asegura que «el propietario de futuro no es mero titular de una simple expectativa, sino que es titular de un auténtico derecho subjetivo, y, por tanto, con certeza de que se adquirirá en plenitud el dominio, transcurrido el plazo de duración de la propiedad temporal».

⁶⁸ BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., pp. 61 y 62 y 2017, p. 39. MOLINA ROIG, op. cit., pp. 168-169 y 177 (no obstante, no deja de ser extraño que, negando al titular sucesivo la condición de propietario mientras subsista la propiedad temporal, le reconozca sin embargo la facultad de interponer las acciones de protección de la propiedad, con cita expresa de la reivindicatoria, mientras aún es titular sucesivo —p.169-). DEL POZO/VAQUER/BOSCH, op. cit., p. 159. GINEBRA MOLINS, op. cit., p. 163. BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., pp. 455-456, defiende que es un derecho patrimonial y real, lo cual deduce respectivamente de sus condiciones de disponible e hipotecable que establece el artículo 547-7.1 CCCAT. Sostiene asimismo que el que él denomina derecho sucesivo es un derecho no posesorio, como los de adquisición o hipoteca y, por tanto, no usucapible y al margen de la tradición, y más adelante —p. 460— lo califica también de derecho real a la adquisición de la propiedad perpetua o indefinida.

⁶⁹ BOSCH CAPDEVILA, «La incorporació de...», op. cit., p. 39.

técnica inicie su operativa, pero no se exige la existencia *ab initio* del fideicomisario: si este no llega a existir o falla, el fiduciario deviene titular libre de cargas (arts. 426-8 y 426-12 CCCAT); esto no es así en la propiedad temporal donde la existencia del titular sucesivo es un requerimiento ineludible de la propia figura⁷⁰ y me parece que es así del mismo modo que todo usufructo necesita de un nudo propietario; 2) el derecho del fideicomisario no es tanto un derecho subjetivo de carácter patrimonial como un derecho al título, que no es transmisible en sí mismo⁷¹: el art 426-35 permite disponer, en realidad, de los bienes que lleguen a corresponder al fideicomisario cuando se defiera el fideicomiso —párrafos 2 y 3—, no tanto del derecho a adquirir el fideicomiso, que es inalienable —aunque sí heredable en los términos del art. 426-5.2 CCCAT—, pese a lo que dice literalmente el artículo 426-35.1 CCCAT; en cambio, el derecho del titular sucesivo sí es un derecho patrimonial (art. 547-7.1 CCCAT). El hecho de su automaticidad puede suscitar algunas dudas acerca de su naturaleza como derecho subjetivo autónomo, al ser su contenido principal el de devenir propietario ordinario y, por tanto, perpetuo al extinguirse la propiedad temporal por transcurso de su plazo o por otro motivo, sin intervención de la voluntad del titular.

3.2.3. Conclusión: propiedad

Aunque muy raramente y con matices, también se ha llegado a defender que, en realidad, el titular sucesivo es el verdadero propietario, apeando pues del calificativo de «verdadero» al propietario temporal⁷². No hablamos aquí de la técnica del dominio dividido del Tribunal Constitucional, que es, evidentemente, bifronte y que implica que ambos, propietario temporal y titular sucesivo, sean considerados propietarios de

⁷⁰ BADOSA COLL, «La propietat temporal...», op. cit., p. 450.

⁷¹ BADOSA COLL, *ibídem*, p. 451.

⁷² SERRANO DE NICOLÁS, op. cit., pp. 105-106, especialmente nota 199, afirma que «este propietario de futuro [se refiere al titular sucesivo] es el auténtico propietario, aunque ahora, temporalmente, no tenga la plenitud de facultades dominicales». De todos modos, las palabras que usa a renglón seguido dan a entender que toma partido por la doctrina de la propiedad dividida al decirnos que «para el propietario actual es una propiedad sujeta a plazo y para el pleno propietario futuro (o sucesivo) no es, en verdad, una propiedad sujeta a término inicial, pues propietario ya es, sino a plazo exacto para la plena integración o consolidación de sus facultades (éste sí tendrá una propiedad en el sentido de propiedad absoluta)». Aun así, aunque de forma tímida y sin llegar a afirmar que así sea en este caso, en la nota 199 pone de manifiesto que el esquema de la propiedad temporal esbozado en el libro V del Código civil de Cataluña tras la Ley 19/2015 recuerda al de la clásica bipartición entre propiedad ordinaria o absoluta y derechos reales limitados. A pesar de que afirma con rotundidad que propietario lo es quien ostenta la propiedad temporal y que lo que tiene el titular sucesivo es un derecho real de adquisición de la propiedad absoluta de operatividad automática, MOLINA ROIG, op. cit., p. 168, compara no obstante ello su situación a la del nudo propietario en el caso de usufructo, asociando, pues, el propietario temporal al usufructuario y el titular sucesivo al propietario gravado con el usufructo, lo que se aproxima, y mucho, a la tesis aquí sostenida.

forma simultánea, sin que se esté ante un supuesto de cotitularidad (véase apartados 2.3 y 3.1.3 anteriores a los que nos remitimos), sino que se trata de explorar si, en realidad, no será que quien ostenta la propiedad, sin adjetivar ni dividir (en el sentido de la técnica medieval del dominio dividido) ni compartir (en el sentido de copropiedad), es el denominado titular sucesivo.

En este punto, me parece importante preguntarse por lo que identifica al derecho de propiedad. Veamos: se ha dicho que, estructuralmente, el derecho de propiedad se identifica por las facultades de uso, disfrute y disposición (arts. 348 CCE y, con mayor claridad, 541-1 CCCAT). En verdad, las tres facultades mencionadas, sin más precisiones, poco dicen del derecho de propiedad ya que son facultades que también podemos encontrar en otros derechos reales, como el de usufructo. Lo que realmente caracteriza al derecho de propiedad es la plenitud: el derecho de propiedad contiene el máximo de facultades que puede otorgar a su titular un derecho real, pero, además, las tiene con la máxima intensidad. También diferencia la propiedad de los otros derechos reales su carácter fundante de esos otros derechos. Como bien ponen de manifiesto DEL POZO/VAQUER/BOSCH⁷³, la propiedad no trae causa de otro derecho superior, en el sentido que otorgue mayor poder a su titular, sino que es la causa de los otros derechos sobre las cosas, los derechos reales limitados, de lo que deriva también su carácter perpetuo. Pero, en la estructura de la propiedad temporal de los arts. 547-1 a 547-10 CCCAT, eso ya no es exactamente así, porque en la propiedad temporal no hay esa máxima intensidad, y además, es un derecho que deriva en un primer término de otro superior, la propiedad ordinaria, absoluta o sin adjetivos⁷⁴, y, a diferencia de lo que ocurre con esta última, la propiedad temporal nunca va sola⁷⁵: el propietario ordinario no necesita a nadie más, no requiere de contraparte (tiene la exclusividad en un sentido pleno), pero el propietario temporal requiere siempre del titular sucesivo, en una estructura muy similar a la de los derechos reales limitados⁷⁶. Todo ello contribuye también a esa perplejidad y desconcierto de la que hablaba al principio entre los operadores jurídicos y desde luego, no puede decirse que la propiedad temporal tenga naturaleza fundante de la titularidad sucesiva, pues a partir de una propiedad temporal

⁷³ DEL POZO/VAQUER/BOSCH, op. cit., p. 120.

⁷⁴ IZQUIERDO GRAU, «Aspectos registrales y...», op. cit., p.8 y *La división y la temporalidad del dominio...*, op. cit., p. 111, advierte que del artículo 547-4.1 se infiere que, indefectiblemente, la propiedad temporal deriva de un derecho de propiedad pleno y exclusivo, y —añado yo— nunca a la inversa.

⁷⁵ BOSCH CAPDEVILA, «La propietat temporal...», op. cit., p. 61, ya advierte que en toda relación jurídica sobre una cosa debe existir un propietario, aunque para él ha de considerarse, según ley, que lo es el propietario temporal —que ostenta el uso y disfrute del bien— y no el titular sucesivo que «solo tiene un derecho de adquisición».

⁷⁶ SERRANO DE NICOLÁS, op. cit., p. 106, nota 199.

simple no puede crearse nunca una titularidad sucesiva que dé derecho a una propiedad absoluta.

Volvemos, pues, de nuevo a la pregunta inicial: ¿qué identifica al derecho de propiedad? Un buen punto de partida para llegar a una respuesta que sea mínimamente convincente nos lo proporciona el Tribunal Supremo en una ya antigua sentencia, concretamente la de 3 diciembre 1946, en que afirma que «el dominio es el señorío abstracto y unitario sobre la cosa, y no la suma de facultades de las que el propietario puede verse privado temporalmente, sin que por ello pierda la integridad potencial de su derecho, determinante de la posibilidad de recuperación efectiva de todas las facultades dominicales»

Al fin y al cabo, una de las manifestaciones del señorío o poder que, en grado máximo, atribuye el derecho de propiedad sobre la cosa es, justamente, la posible autolimitación de su derecho por el propietario, que, por su voluntad, puede verse sometido a importantes restricciones en el contenido de su derecho, sin que ello implique, como es sabido, que deje de ser propietario, siendo así que lo que verdaderamente se traduce en la enjundia de la propiedad es su vocación o tendencia a la reconstitución, esto es, a reencontrar la plenitud de prerrogativas.

Consiguientemente —se puede inferir—, en una hipótesis de desmembración de la propiedad, el número y magnitud de los atributos correspondientes a cada uno de los sujetos implicados carece de relevancia a la hora de identificar al propietario: lo será aquel de los protagonistas que goza de una vocación tendente a la recuperación de la plenitud de las prerrogativas sobre el bien, cualquiera que sea la importancia actual de sus prerrogativas. En esa perspectiva, la consideración de propietario correspondería no al propietario temporal *ex* Libro V del Código civil de Cataluña sino al titular sucesivo (que, según la conformación de la propiedad temporal de la Ley 19/2015, no puede no existir), a tenor de lo previsto en el artículo 547-10.1, que viene a disponer que la vis atractiva propia del dominio corresponde al titular sucesivo y no al propietario temporal⁷⁷. El artículo 547-10.1 establece que la extinción de la propiedad temporal, sin indicar causa, implica que, de modo automático, el titular sucesivo «adquiere el dominio del bien», sin poder impedir esa adquisición, mientras exista el derecho sucesivo (esto es, el derecho de “‘hiper-nuda’ propiedad”). Y que esa fue la apuesta del legislador lo demuestra también el hecho de que finalmente quedó suprimido de la Ley

⁷⁷ De las dificultades dogmáticas que plantea esta previsión en la configuración del propietario temporal como propietario y como titular de un derecho real limitado se hace eco IZQUIERDO GRAU, *La división y la temporalidad del dominio...*, op. cit., p. 112.

19/2015 el tercer párrafo del artículo 547-9 del Anteproyecto de 23 de junio de 2014, que decía que «por la renuncia del titular sucesivo, la propiedad deja de ser temporal». Esa supresión en la versión final del texto legal es una muestra más de cómo, a pesar de las categóricas afirmaciones en el preámbulo y en el texto articulado en pro de la naturaleza dominical del derecho del denominado propietario temporal y de sus silencios omisivos en cuanto a la naturaleza del derecho del titular sucesivo, la estructuración definitiva de la propiedad temporal no puede dejar de señalar hacia su configuración como un derecho real limitado de amplísimo espectro que grava el derecho de propiedad del titular sucesivo⁷⁸. Como bien se ha dicho, aunque las facultades de goce, disfrute y todas las típicas de la propiedad se asignen a la propiedad temporal, esta, por ser temporal, no tiene las notas de imprescriptible y perpetua ni tampoco, como consecuencia de esto último, de elástica, que, además, se otorga al titular sucesivo (art. 547-10.1 CCCAT), todo ello en una estructura que recuerda indefectiblemente a la de los derechos reales limitados, con un titular menos pleno (el propietario temporal) y un titular que devendrá pleno cuando se extinga el derecho del primero, lo que contrasta con la situación del propietario absoluto «que no necesita de contraparte pues él tiene un derecho pleno y de la forma más absoluta posible»⁷⁹.

En último extremo, asimismo, no se ve la necesidad de crear un subtipo de propiedad extraño al concepto de propiedad al uso en la conciencia social, cuando las necesidades que se arguyen (facilitar el acceso a la vivienda) se pueden cubrir, en su caso, con la adaptación de los derechos reales limitados a esas necesidades (estoy pensando básicamente en el usufructo, cuya traducción, por cierto, al inglés suele ser la de «propiedad temporal»). Otra cosa podría implicar introducir ruido suplementario e innecesario al sistema.

Se ha dicho que ni el derecho de usufructo ni otros ya existentes han servido para esa finalidad⁸⁰ pero lo cierto es que nada garantiza —todo lo contrario— que la propiedad

⁷⁸ Pese a que no es su opinión (para el autor se trata de un derecho de naturaleza dominical), IZQUIERDO GRAU, «Aspectos registrales y...», op. cit., p.8, no puede tampoco soslayarse de entrever a la propiedad temporal como un derecho que grava una propiedad plena. Así, aunque defiende, «en primer lugar, que la propiedad temporal es un derecho diferente del derecho real de propiedad pleno y exclusivo» y «en segundo lugar, que la adquisición de la propiedad temporal sólo implica un cambio en la titularidad del bien una vez adquirida y cuando se extingue la propiedad temporal» (lo cual no deja de ser un tanto contradictorio: ¿es un derecho distinto de la propiedad plena y exclusiva, como se afirma en un primer término? ¿O es un simple cambio de titularidad de un mismo derecho, como parece sostener en la segunda afirmación?), acaba defendiendo que la propiedad temporal «se construye sobre la base de la facultad de disposición del propietario original u ordinario que crea un derecho de propiedad limitado temporalmente y, por tanto, *grava su propiedad*» (el resaltado es mío).

⁷⁹ SERRANO DE NICOLÁS, op.cit., nota 199, p. 106.

⁸⁰ NASARRE AZNAR/SIMÓN MORENO, op. cit., pp, 3.075 y ss.

temporal vaya a tener un mayor éxito y, de hecho, no parece que lo esté teniendo en la práctica⁸¹. Y digo todo lo contrario, porque la experiencia demuestra que el legislador puede cambiar leyes, introducir nuevas figuras, que incluso podrían llegar a considerarse *a priori* correctas y adecuadas, desde un prisma teórico-técnico, a la situación social y económica del momento, pero si estas figuras no se ajustan a la mentalidad y convicciones de sus destinatarios, su implementación real será muy difícil, cuando no inexistente. Y es que, si las figuras jurídicas son contrarias o no se compadecen con el pensamiento social, la experiencia sigue mostrando que no logran una real instauración y penetración en nuestra sociedad y se quedan como productos de laboratorio. Es el caso, por ejemplo, de la propiedad por turnos, que, en la práctica, únicamente ha tenido acogida por extranjeros que han adquirido su cuota para su estancia vacacional y que pueden tener otra concepción del derecho de propiedad. Esto mismo puede ocurrir con la propiedad temporal, que se vea únicamente aceptada por inversores extranjeros ya familiarizados con la figura.

BIBLIOGRAFÍA

ALONSO PÉREZ, M^ª Teresa, *La construcción en finca ajena. Estudio del derecho de superficie y de los derechos de sobre y de subedificación*, Centro de estudios registrales, Madrid, 2000.

— «Comentario a las leyes 427 a 444 de la Compilación o Fuero Nuevo de Navarra», en ALBALADEJO, Manuel y DÍAZ ALABART, Silvia (Dirs.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, tomo XXXVIII, vol. 1^º, Editorial Revista de Derecho privado, Madrid, 2002, pp. 368-587.

— «El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie. Comparación con la propiedad compartida y la temporal catalanas», en NASARRE AZNAR, Sergio (Dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 539-574.

— «La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción (Principal inconveniente para que sirva de vía de acceso a la vivienda)», en ALONSO PÉREZ, M^ª TERESA (Dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2018, pp. 349-399.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio, *Curso de derechos reales*, tomo I, Civitas, Madrid, 1986.

ARGELICH COMELLES, Cristina, «Promesas vacías o soluciones habitacionales: la expropiación temporal de viviendas vs. EDMOs», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n^º 765, enero-febrero 2018, pp. 13-62.

BADOSA COLL, Ferrán, «Comentario de los arts. 564-1 a 564-6», en A.A.V.V., *Derechos reales. Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, tomo III, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 1.411-1.453.

⁸¹ VALLE MUÑOZ, op. cit., p. 168.

— «La propietat temporal de la L. 19/2015, de 29-VII», *Annals de l'Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya*, tomo V, 2014, pp. 445-462.

BALL, Jane, «Fragmentando la propiedad para la asequibilidad: la *shared ownership* o “nuevas” tenencias en Inglaterra y Francia», en NASARRE AZNAR, Sergio (director) / SIMÓN MORENO, Héctor (coordinador), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid, 2011, pp. 173-224.

BALLESTEROS PANIZO, Beatriz, «Comentario al capítulo sobre propiedad temporal», en VALLE MUÑOZ, José Luis/ARNÁIZ RAMOS, Rafael/DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA (coordinadores), *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, tomo I, Atelier, Barcelona, 2017, pp. 474-512.

BLANQUER UBEROS, Roberto, *Acerca del derecho de superficie*, Consejo General del Notariado, Madrid, 2007.

BOSCH CAPDEVILA, Esteve, «La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi Civil de Catalunya», *Revista Jurídica de Catalunya*, 2/2016, pp. 343-373.

— «La incorporació de la propietat temporal al Codi civil de Catalunya», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya I la incidència de la Llei de la Jurisdicció Voluntària. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2017, pp. 17-60.

CABALLÉ FABRA, Gemma, «Las tenencias intermedias: la propiedad compartida (PC) y la propiedad temporal (PT)», en ALONSO PÉREZ, M^a TERESA (Dir.), *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2018, pp. 453-486.

CANDIAN, Albina, «Proprieté», en CANDIAN, Albina - GAMBARO, Antonio - POZZO, Barbara, *Property-Proprieté- Eigentum. Corso di diritto privato comparato*, CEDAM, Padova, 1992, pp. 187-255.

CERRATO GURI, Elisabet, «Aspectos procesales de la propiedad temporal y de la propiedad compartida de la vivienda habitual», *Indret*, 2/2015, 23 págs. Disponible en https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1130_es_2.pdf

DE FUENMAYOR CHAMPÍN, Amadeo, *La revocación de la propiedad*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas-Instituto Francisco de Vitoria, Madrid, 1941.

DE PABLO CONTRERAS, Pedro (coordinador), MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, Carlos y PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Ángel, *Curso de Derecho civil (III) – Derechos Reales*, 4^a edición, Colex, Madrid, 2014.

DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, VAQUER ALOY, Antoni y BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, 6^a edición, Marcial Pons, Madrid, 2018.

DÍEZ-PICAZO, Luís, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, tomo VI (Derechos reales), Thomson Reuters-Civitas, Cizur Menor, 2012.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego, *Manual de Derecho civil español*, vol. II, tomo I, Derechos reales, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1952.

FONT BOIX, Vicente, «El derecho de vuelo y el de superficie. Especial referencia a sus relaciones con la propiedad horizontal», *Revista de Derecho Notarial*, 1967, pp. 7-62.

GARRIGUES DÍAZ-CAÑABATE, Joaquín, *Negocios fiduciarios en Derecho mercantil*, Madrid, 1955.

GETE-ALONSO CALERA, M^a del Carmen, «Propiedad temporal y propiedad compartida. ¿Nuevas modalidades de propiedad o nuevos actos jurídicos de adquisición?», *Revista crítica de derecho privado*, 12 (1), 2015, pp. 383-422.

— «Una primera lectura de la Llei 19/2015, de 29 de julio de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al Libro quinto del Código civil de Cataluña», *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)*, núm. 7, julio-diciembre 2015, pp. 19-36.

GINEBRA MOLINS, M. Esperança, «¿Es tiempo de superar algunos índices identificadores de la propiedad? Propiedad temporal y propiedad compartida en el derecho civil de Cataluña», en LAUROBA LACASA, Elena (Dir.)/ TARABAL BOSCH, Jaume (Coord.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 153-180.

GROSSI, Paolo, *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico*, traducción y «Prólogo para civilistas» de Ángel M. LÓPEZ Y LÓPEZ, Civitas, Madrid, 1992.

IZQUIERDO GRAU, Guillem, «La constitucionalidad de la propiedad temporal», *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 4-2017, pp. 957-973 (93-109 en el vol. 4).

— «Aspectos registrales e hipotecarios de la propiedad temporal y de la propiedad compartida del Código civil de Cataluña», *Indret*, 3/2019, 46 págs., disponible en <http://www.indret.com/pdf/1477-.pdf>.

— *La división y la temporalidad del dominio. La propiedad temporal del Código civil de Cataluña*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019.

LABELLA IGLESIAS, Andrés, «Acotacions del món pràctic a la propietat temporal i compartida (II)», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya I la incidència de la Llei de la Jurisdicció Voluntària. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2017, pp. 131-140.

LACRUZ BERDEJO, José Luis, SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, LUNA SERRANO, Agustín, DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús, RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco y RAMS ALBESA, Joaquín, *Elementos de Derecho civil III. Derechos Reales*, Vol. 1º, 2ª edición (en Dykinson) revisada y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson, Madrid, 2003

LAUROBA LACASA, Elena, «Sobre la construcción de un derecho de propiedad europeo: materiales y reflexiones», en LAUROBA LACASA, Elena (Dir.)/TARABAL BOSCH, Jaume (Coord.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 103-132.

LAUROBA LACASA, Elena (Directora)/TARABAL BOSCH, Jaume (Coordinador), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2018.

LÓPEZ Y LÓPEZ, Ángel M., «Prólogo para civilistas» a GROSSI, Paolo, *La propiedad y las propiedades. Un análisis histórico*, traducción de Ángel M. LÓPEZ Y LÓPEZ, Civitas, Madrid, 1992, pp. 9-15.

MARTÍN BRICEÑO, María Rosario, «La propiedad temporal y la propiedad compartida», *Actualidad civil*, 10, 2017, - La Ley digital 14291/2017, pp.1-21.

MERRILL, Thomas W. y SMITH, Henry E., *Property: Principles and Policies*, second edition, Thomson Reuters/Foundation Press, New York, 2012.

MOLINA ROIG, Elga, «Objeto, régimen jurídico, adquisición, duración y facultades de las partes en la propiedad temporal» en NASARRE AZNAR, Sergio (coordinador), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 91-132, 155-180.

MONTES PENADÉS, Vicente, «Comentario a los artículos 348 y 349 del Código civil» en ALBALADEJO, Manuel (director), *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, tomo V, vol. 1ª, 2ª edición, EDERSA, Madrid, 1990, pp. 142-255.

MUÑIZ ESPADA, Esther, «Bienes en común y estatutos intermedios de ocupación de la vivienda» en NASARRE AZNAR, Sergio (Dir), *Bienes en común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 809-852.

NASARRE AZNAR, Sergio, «La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar el acceso a la vivienda. Algunas propuestas» en NASARRE AZNAR, Sergio (Director) – SIMÓN MORENO, Héctor (coordinador), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid, 2011, pp. 117-172.

— «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, Sergio (Dir), *Bienes en común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 758-808.

— «Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea», *Cuadernos de relaciones laborales*, vol. 35, nº 1, 2017, pp. 43-69.

— «Exposición de motivos de la Ley 19/2015, concepto de propiedad temporal y régimen voluntario» en NASARRE AZNAR, Sergio (Director), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 39-89 y pp. 133-154.

NASARRE AZNAR, Sergio y SIMÓN MORENO, Héctor, «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 739, 2013, pp. 3.063-3.122.

NAVARRO VIÑUALES, José Mª, «El derecho de vuelo. El derecho de superficie» en DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco (coord.), *Instituciones de Derecho privado*, tomo II, Reales, volumen 2º, Civitas, Cizur Menor, 2003, pp. 671-806.

NÚÑEZ ZORRILLA, Mª Carmen, «La propiedad temporal y la propiedad compartida: las nuevas formas de acceso a la vivienda en Cataluña», *Actualidad civil*, nº 12, diciembre 2015, pp. 28-41.

RODOTÀ, Stefano, *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, traducción de Luis Díez-Picazo, Editorial Civitas, Madrid, 1986.

SERRANO DE NICOLÁS, Ángel, «La organización de un bien tenido por diversas personas» en NASARRE AZNAR, Sergio (Director), *Bienes en común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 29-167.

TORRENT CUFÍ, Francesc, «La propietat temporal i la compartida», *La Notarí, 2/2015*, pp. 27- 36.

VALLE MUÑOZ, José Luis, «La propiedad temporal y la propiedad compartida. Especial atención a los aspectos registrales», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA, *Les modificacions recents del Codi civil de Catalunya I la incidència de la Llei de la Jurisdicció Voluntària. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2017, pp. 141-197.

Fecha de recepción: 29.07.2020

Fecha de aceptación: 15.03.2021