

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA****LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.**

El president de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 65 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

I

Aquesta llei delimita l'estatut jurídic propi de dues formes de propietat, la propietat temporal i la propietat compartida, i les dota d'un contingut mínim i, alhora, específic que permet diferenciar-les clarament dels drets reals en cosa aliena i dels drets de caràcter personal, amb l'objectiu tant de facilitar l'accés a la propietat com de conferir la màxima estabilitat a la situació jurídica real de l'adquirent.

La propietat temporal atorga al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini esdevé del titular successiu. D'altra banda, la propietat compartida confereix a un dels dos titulars, que rep el nom de *propietari material*, una quota inicial del domini, i la possessió, l'ús i gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, que rep el nom de *propietari formal*. Aquesta situació jurídica comporta, en qualsevol cas, l'exclusió de l'acció de divisió.

Aquest text legal s'incorpora al Codi civil mitjançant la introducció d'un capítol, el VII («Propietat temporal»), al títol IV («Del dret de propietat») del llibre cinquè del Codi civil, aprovat per la Llei 5/2006, i d'un altre capítol, el VI («Propietat compartida»), al títol V («De les situacions de comunitat») del mateix llibre cinquè.

Aquesta ordenació sistemàtica la determina la naturalesa de les institucions esmentades, ja que la primera és una modalitat de propietat a termini i l'altra implica una concurrència de titularitats. A excepció d'allò que fa referència als elements de tipificació de les institucions, les normes que s'introdueixen són de caràcter dispositiu, de manera que es dona un ampli marge a l'autonomia privada, conforme al tradicional principi de llibertat civil (article 111-6 del Codi civil).

Ambdues modalitats de propietat són formes de poder jurídic real que troben els fonaments en institucions pròpies de llarga tradició jurídica legal i consuetudinària en les fonts catalanes i que es mantenen en el Codi civil. En aquesta llei es desenvolupen a partir de la regulació del Codi civil sobre la propietat i la comunitat.

En efecte, la propietat temporal és present en la propietat resultant de la substitució fideicomissària –sotmesa, com se sap, a termini o condició– (articles 426-1 a 426-59 del Codi civil), institució de llarga tradició històrica. Així mateix, és present en la donació amb clàusula de reversió de l'objecte donat, tant a favor del donant com d'altra persona (article 531-19), i en la caracterització originària dels censos com a propietat dividida susceptible de durada temporal si així es pacta, particularment el cens emfitèutic i el dret de superfície (article 564-1).

D'altra banda, la propietat temporal que es crea per contracte s'emparenta amb clàusules típiques amb eficàcia real, com ara la de recuperació de la propietat en la compravenda a carta de gràcia, que comporta la creació del dret de redimir (articles 326 a 328 de la Compilació del dret civil de Catalunya). La compravenda en la qual el comprador adquireix coneixent la durada temporal de la propietat del fiduciari –fidúcia *cum garantia*–

CVE-DOGC-A-15212036-2015

comporta una temporalitat.

La propietat compartida, que és una comunitat amb distribució del poder i de la possessió entre els comuners, s'acomoda a la regla, pròpia de la comunitat ordinària indivisa, segons la qual els copropietaris acorden l'ús i la possessió del bé com més el convé (article 552-7). És, a més, una cotitularitat de propietat que s'endinsa en les figures censals, en concret en el cens emfitèutic tal com es va practicar i es manté, en la distinció entre el domini útil –del propietari que cobra el cànon– i el domini directe –qui posseeix i explota el bé– en consideració a qui està en contacte directe amb el bé. La regulació de la propietat compartida, no obstant això, té caràcters propis que la distancien dels censos, ja que es considera una comunitat indivisa, i no pas una de dividida com aquells, però pren dels censos la distinció jurídica entre la propietat material i la formal, per a destacar aquesta configuració. És a dir, respecta aquesta naturalesa de propietat davant de l'actual concepció dels censos com a dret real limitat. És, d'aquesta manera, una forma evolucionada dels antics censos, adaptada a les necessitats i realitats de la societat del segle XXI, en la qual l'equilibri entre les parts té lloc d'acord amb llur voluntat.

La introducció d'aquestes modalitats de domini obeeix, principalment, al propòsit d'aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, tot flexibilitzant les vies d'adquisició, oferint fórmules que permetin abaratir o minorar els costos econòmics i respectant la naturalesa jurídica del dret de propietat, de conformitat amb la tradició jurídica pròpia. Aquesta finalitat fa que siguin els béns immobles llur objecte principal, la qual cosa no implica que no s'estengui també a determinats béns mobles, en concret als que siguin duradors i no fungibles i es puguin registrar, és a dir que siguin identificables. L'habitatge és una necessitat bàsica de la persona, a la qual els poders públics han de respondre creant les condicions adequades i aprovant les normes pertinents per a garantir-hi l'accés.

Per això, tant la Constitució (article 47) i l'Estatut d'autonomia de Catalunya (article 26) com la normativa internacional, d'entre la qual destaquen el Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals de les Nacions Unides del 1966 (article 11) i la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea del 2010 (article 34), configuren el dret a l'habitatge amb un marcat contingut social, vinculat al lliure desenvolupament de la personalitat prenent com a base la dignitat humana.

A Catalunya, al voltant del 80% del parc d'habitatges ha estat adquirit en propietat. L'acte d'adquisició del domini comporta el pagament del preu total i, en conseqüència, la necessitat d'acudir a un finançament amb préstecs hipotecaris, cosa que ha generat un endeutament excessiu, especialment en els darrers vint anys. A això s'afegeix l'escassetat del lloguer com a forma de tinença (15%), situació que no és pas aliena al fet que les circumstàncies socials, econòmiques i jurídiques no hagin propiciat ni el lloguer privat ni el lloguer social, que representa poc més de l'1% del total, ni al fet que, en molts casos, les institucions jurídiques tradicionals no han donat una resposta suficient a les necessitats actuals. Aquesta situació ha comportat l'estancament de l'habitatge en general i del lloguer en particular.

A més de l'adquisició de la propietat definitiva (dret real) i del lloguer (contracte, dret personal), que són les dues respostes jurídiques tradicionals a l'accés a l'habitatge, cap de les altres figures jurídiques seculares de l'àmbit dels drets reals, com ara el cens, l'usdefruit o, fins i tot, la més actual de la superfície, no ha representat una alternativa real a aquella dicotomia. A la llum dels principis jurídics propis, és possible configurar altres alternatives jurídiques més flexibles, adequades a les necessitats reals i que alhora facilitin als adquirents una estabilitat en el gaudi com a propietaris de l'habitatge.

En aquesta línia, ja l'article 71.1 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificat per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va establir les bases d'altres formes de propietat, especialment de la propietat compartida. Així mateix, l'article 531-16 del Codi civil de Catalunya estableix un tipus de propietat temporal derivada de la donació sotmesa a condició resolutòria. I l'article 564-1, pel que fa al dret de superfície, admet que «atribueix temporalment la propietat». És a dir que són possibles propietats temporals i que la perpetuïtat no és element de tipificació del domini, sinó el contingut del poder jurídic.

No s'amaga tampoc la pretensió que, des del dret civil i de manera estructural, es doti l'Administració pública d'instruments útils a l'hora de programar les polítiques de promoció de l'habitatge. En aquest sentit, també és encoratjadora l'experiència, reeixida en dret comparat, de figures anàlogues a les que introdueix aquesta llei.

II

En la propietat temporal, el propietari gaudeix, durant el termini fixat, d'un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari que el legitima per a actuar com a propietari únic i exclusiu, mentre que el titular successiu ho és d'un dret de reversió. Aquest dret a la recuperació de la propietat quan arribi el dia final té un contingut jurídic i econòmic, del qual es pot disposar *inter vivos* i *mortis causa*, però no permet al seu titular de fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal. Una vegada transcorregut el termini fixat, el bé

CVE-DOGC-A-15212036-2015

esdevé propietat plena del titular successiu –l'originari o el que l'hagi adquirit d'aquest–, lliure de qualsevol càrrega o contracte que excedeixin del termini establert.

El termini, que ha d'ésser cert i determinat i s'ha d'establir necessàriament, és l'element de tipificació d'aquesta propietat. El termini mínim s'ha fixat en deu anys per tal que el dret tingui contingut patrimonial i marqui una relació amb certa durada i importància, i també per a evitar confusions amb la durada dels arrendaments urbans. Pel que fa al màxim, seguint la tradició jurídica catalana, comuna amb els sistemes jurídics continentals, s'ha establert en noranta-nou anys, un termini prou ampli per a satisfer les necessitats dels adquirents i donar flexibilitat al mercat.

El règim de la propietat compartida permetrà afavorir l'adquisició de la propietat: a partir de l'adquisició d'una quota inicial, el propietari material adquireix progressivament les quotes restants del propietari formal mitjançant l'exercici gradual del dret que és inherent a la institució. La situació jurídica real que deriva d'aquesta forma de propietat comporta que el propietari material monopolitzi gairebé totes les facultats dominicals a canvi del pagament d'una contraprestació dinerària al propietari formal, mentre no adquireixi la totalitat de les quotes, per l'ús exclusiu i exclouent de l'objecte. Per això, el propietari material ha de satisfer totes les despeses i, amb ple respecte a la legislació tributària, llevat que s'hagi pactat altrament, assumeix el pagament dels impostos i tributs vinculats a la propietat del bé.

Per bé que la quota mínima inicial es deixa a la voluntat de les parts, l'adquisició de les quotes restants mitjançant l'exercici del dret d'adquisició gradual ha de representar, si no hi ha pacte, un mínim del 10%. De fet, amb relació als habitatges i tenint en compte l'experiència comparada, hom creu que la proporció ideal seria d'un 5% de domini adquirit amb capital propi del propietari material, d'un 20% de domini que el propietari material adquireix amb finançament hipotecari i del 75% restant que roman a mans del propietari formal.

És consubstancial a aquesta figura el dret del propietari material a adquirir gradualment més quota de domini sobre l'immoble, segons un probable esquema preestablert amb el finançador o amb el promotor venedor, de manera que, a mesura que n'adquireixi més, anirà també reduint progressivament la quantitat que satisfà com a contraprestació dinerària, perquè llavors serà titular d'una quota major de domini sobre l'immoble. D'altra banda, res no impedeix que la contraprestació dinerària s'imputi al preu d'adquisició de les successives quotes sobre l'immoble. També és possible que ambdues parts pactin que el propietari material, en lloc d'anar adquirint quota, es pugui deslliurar gradualment de la seva, que hagi d'ésser adquirida necessàriament per l'altre titular, cosa que faria possible que el primer obtingués liquiditat.

Finalment, cal assenyalar que aquests tipus de propietat poden assolir finalitats diverses. Així, es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal per a facilitar l'adquisició del bé, sense perdre pràcticament facultats dominicals. D'altra banda, la propietat compartida pot ésser utilitzada com una alternativa al llançament del deutor hipotecari en els processos d'execució hipotecària si, en constituir la propietat compartida, el deutor i creditor hipotecaris han previst que el primer continuï posseint el bé com a propietari material en la proporció de la quantitat que hagi pagat i, a més, tingui el dret a adquirir gradualment les quotes restants de les quals és titular el creditor hipotecari (titular formal). Per acabar, també és possible un pacte entre el propietari i el llogater, de manera que aquest, una vegada assolida una certa durada del contracte d'arrendament, es pugui convertir en un propietari temporal, cosa que pot rebaixar els costos al primer i augmentar les facultats al segon.

Article 1. Propietat temporal

S'afegeix un capítol, el VII, al títol IV del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«Capítol VII. Propietat temporal

»Article 547-1. Concepte

»El dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu.

»Article 547-2. Objecte

»Poden ésser objecte de propietat temporal els béns immobles. També ho poden ésser els béns mobles duradors no fungibles que puguin constar en un registre públic.

»Article 547-3. Règim jurídic

»1. La propietat temporal, en tot allò que no estableixen el títol d'adquisició ni les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives al dret de propietat.

CVE-DOGC-A-15212036-2015

»2. Els règims del fideicomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per llurs disposicions específiques.

»Article 547-4. Adquisició i durada

»1. El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues. En la transmissió de la propietat temporal d'un bé sotmès a propietat horitzontal s'apliquen, amb caràcter general, les regles que estableix el capítol III del títol V.

»2. La propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort.

»3. En el negoci jurídic d'adquisició hi ha de constar el termini cert i determinat de durada de la propietat temporal, que no pot ésser inferior a deu anys per als immobles i a un any per als mobles, ni superior, en cap cas, a noranta-nou anys.

»4. La transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar amb un inventari dels béns que, si escau, la integren.

»Article 547-5. Règim voluntari

»En el títol d'adquisició de la propietat temporal es pot establir:

»a) El pagament a terminis del preu d'adquisició.

»b) La facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.

»c) El dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la propietat temporal.

»d) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal.

»e) El dret del propietari temporal que el titular successiu li pagui les despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles, atenent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les dites despeses.

»Article 547-6. Facultats del propietari temporal

»1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu.

»2. La propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu i sens perjudici que li sigui notificat l'acte una vegada celebrat. La propietat temporal també es pot transmetre per causa de mort.

»3. Si el bé objecte de propietat temporal és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal.

»4. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra.

»Article 547-7. Facultats del titular successiu

»1. El titular successiu pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen el seu dret, i també en pot disposar per causa de mort.

»2. Els actes i els contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat temporal no el perjudiquen.

»3. El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal. A aquests efectes, s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós.

»Article 547-8. Inscripció

»1. El títol d'adquisició de la propietat temporal s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.

CVE-DOGC-A-15212036-2015

»2. En la inscripció del títol d'adquisició s'ha de fer constar la durada de la propietat temporal i, si escau, el règim voluntari que s'hagi pactat d'acord amb el que estableix l'article 547-5.

»Article 547-9. Extinció

»1. La propietat temporal s'extingeix per les causes generals d'extinció de la propietat i, a més, per les causes següents:

»a) Pel venciment del termini.

»b) Per deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.

»2. Els drets reals que graven la propietat temporal, en cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció.

»Article 547-10. Efectes de l'extinció

»1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.

»2. El propietari temporal respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol.

»3. Les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu. En tot cas, en el moment de la finalització de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé.»

Article 2. Propietat compartida

S'afegeix un capítol, el VI, al títol V del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«Capítol VI. Propietat compartida

»Article 556-1. Concepte

»1. La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.

»2. La propietat compartida comporta l'exclusió de l'acció de divisió.

»Article 556-2. Objecte

»1. Poden ésser objecte de propietat compartida els béns immobles. També ho poden ésser els béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.

»2. Es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

»Article 556-3. Règim jurídic

»La propietat compartida, en tot el que no estableixen el títol de constitució i les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició, en allò en què hi siguin compatibles.

»Article 556-4. Constitució

»1. La propietat compartida es constitueix per negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort.

»2. El títol de constitució de la propietat compartida ha de contenir les circumstàncies següents:

»a) La quota inicialment adquirida.

»b) El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. Si no hi ha pacte, les quotes successivament adquirides no poden ésser inferiors al 10% del total de la propietat.

»c) La contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes

CVE-DOGC-A-15212036-2015

sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.

»3. La durada de la propietat compartida és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys.

»Article 556-5. Inscripció

»1. El títol de constitució de la propietat compartida s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.

»2. En la inscripció del títol de constitució de la propietat compartida s'han de fer constar les circumstàncies que estableix l'article 556-4.2 i, si escau, els drets de tanteig i retracte.

»3. La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida.

»Article 556-6. Facultats del propietari material

»1. El propietari material té les facultats següents:

»a) Posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre'n la subsistència.

»b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, supòsits en els quals ho ha de comunicar al propietari formal, i també disposar-ne per causa de mort.

»c) Adquirir més quota de manera gradual, d'acord amb el que estableix el títol de constitució.

»2. El propietari material pot exercir tots els actes de rigorós domini, però necessita el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c.

»3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material.

»4. Les despeses ordinàries son a càrrec del propietari material. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions, s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.

»Article 556-7. Obligacions del propietari material

»El propietari material té les obligacions següents:

»a) Pagar el preu d'adquisició de les quotes, si escau.

»b) Satisfer la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c, l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota.

»c) Satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.

»Article 556-8. Facultats del propietari formal

»El propietari formal té, entre d'altres, les facultats següents:

»a) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, i també disposar-ne per causa de mort, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material.

»b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o se'n compromet la subsistència. El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat. Si se li nega l'accés o si, després d'haver-hi accedit, es comprova que la subsistència del bé està afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar.

»Article 556-9. Contraprestació dinerària

»1. La quota del propietari material està afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelació que determini la llei.

CVE-DOGC-A-15212036-2015

»2. El propietari material que faci una transmissió onerosa de la seva quota ha d'aportar un document que acrediti que està al corrent de pagament de la contraprestació dinerària fins a la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

»3. El propietari material que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari formal. Mentre no ho faci, respon solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària.

»4. El propietari formal que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari material. Mentre no ho faci, són eficaços els pagaments i les notificacions fets a l'antic propietari formal.

»Article 556-10. Drets de tanteig i de retracte

»L'alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, que es regeixen pel que estableix l'article 552-4.

»Article 556-11. Extinció

»1. La propietat compartida s'extingeix per les causes següents:

»a) La reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat.

»b) La destrucció o pèrdua del bé.

»c) El venciment del termini de durada de la propietat compartida.

»d) La manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra.

»e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial.

»f) L'acord d'ambdós titulars.

»g) La renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreciment a favor de l'altre.

»2. La renúncia a la propietat compartida no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït a favor de tercers.

»3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes a què fan referència les lletres *c* i *d* de l'apartat 1, el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui ha estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat propietari material.

»Article 556-12. Execució forçosa

»L'execució forçosa de qualssevol de les quotes no extingeix la propietat compartida, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents.»

Disposicions addicionals

Primera. Col·laboració de les administracions públiques

1. Les administracions públiques han de dur a terme les accions necessàries amb les entitats financeres i els promotors, tant públics com privats, per a agilitar i facilitar l'accés a l'habitatge dels ciutadans que ho desitgin per mitjà de la implantació de la propietat temporal i la propietat compartida.

2. Les administracions públiques han de negociar amb les entitats de crèdit perquè els habitatges en procés d'execució hipotecària es transformin en propietat temporal o compartida tenint en compte les quantitats amortitzades per l'adquirent.

Segona. Mesures fiscals i normatives

L'Administració de la Generalitat ha de negociar amb les administracions locals per tal de:

CVE-DOGC-A-15212036-2015

- a) Bonificar l'impost de béns immobles dels habitatges en propietat temporal o propietat compartida.
- b) Reduir o bonificar l'impost de construccions i obres i les taxes de les obres de rehabilitació i adequació d'habitatges en propietat temporal o propietat compartida.
- c) Reduir o bonificar els tributs pendents de pagament que tinguin els propietaris deutors que ofereixin l'habitatge per a incloure'l en el mercat de la propietat temporal o la propietat compartida.

Tercera. Relacions de consum

1. En els casos en què la transmissió de la propietat temporal o de la propietat compartida es produeix en una relació de consum, tots els agents que intervenen en el procés de prestació de serveis immobiliaris i financers relacionats amb la dita transmissió han de complir les obligacions que estableix la normativa de consum. En el supòsit en què el bé sigui un habitatge, han de complir també les obligacions que estableix la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. L'adquirent que tingui la condició de consumidor gaudeix dels drets i garanties que li atorga la normativa a què fa referència l'apartat 1.

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor al cap de vint dies d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 29 de juliol de 2015

Artur Mas i Gavarró

President de la Generalitat de Catalunya

Germà Gordó i Aubarell

Conseller de Justícia

(15.212.036)