
La propiedad temporal en el derecho civil catalán: naturaleza jurídica y su articulación en el sistema de propiedad*

» HÉCTOR SIMÓN MORENO**

RESUMEN. El presente artículo tiene por objeto el análisis de la institución de la propiedad temporal, una modalidad de propiedad regulada en el derecho civil catalán desde 2015, que tiene por fin facilitar el acceso a una vivienda. El objetivo es doble: por un lado, abordar la admisibilidad, imbricación y conveniencia de una propiedad autónoma de carácter temporal en el sistema de propiedad catalán y español; y, por otro, analizar su naturaleza jurídica y los elementos que la diferencian de otras situaciones en las que se produce el tránsito del bien a un tercero al llegar un término, como el fideicomiso.

PALABRAS CLAVE: derecho de propiedad; propiedades claudicantes; donación con cláusula de reversión; sustitución fideicomisaria; perpetuidad; propiedad temporal.

* Fecha de recepción: 7 de febrero de 2025. Fecha de aceptación: 5 de septiembre de 2025.

Para citar el artículo: Simón Moreno, H., “La propiedad temporal en el derecho civil catalán: naturaleza jurídica y encaje en el sistema de propiedad”, *Revista de Derecho Privado*, Universidad Externado de Colombia, n.º 50, enero-junio 2026, 17-53. DOI: <https://doi.org/10.18601/01234366.50.02>

** Universitat Rovira i Virgili, Tarragona, España; profesor agregado de Derecho Civil y director de la Cátedra UNESCO de Vivienda. Doctor en Derecho con mención europea, Universitat Rovira i Virgili, Tarragona, España; máster en Derecho de la Empresa y la Contratación, Universitat Rovira i Virgili, Tarragona, España; licenciado en Derecho, Universitat Rovira i Virgili, Tarragona, España. Contacto: hector.simon@urv.cat Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-6022-7464>. cuiimpb.catiris.urv.cat

Temporary Ownership in Catalan Civil Law: Legal Nature and Integration Within the Property System

ABSTRACT. This article aims to analyze the institution of temporary ownership, a form of ownership regulated under Catalan civil law since 2015 intended to facilitate access to housing. The objective is twofold: on the one hand, to address the admissibility, integration, and suitability of an autonomous, time-limited form of ownership within the Catalan and Spanish property systems; and on the other, to examine its legal nature and the elements that distinguish it from other situations in which a good is transferred to a third party upon the arrival of a term, such as in a trust.

KEYWORDS: Property rights; temporary entitlements; donation with reversion clause; fiduciary substitution; perpetuity; temporary ownership.

SUMARIO. Introducción. I. El carácter perpetuo del derecho de propiedad y la admisibilidad de una propiedad temporal. II. La naturaleza jurídica de la propiedad temporal. III. La propiedad temporal y las titularidades temporales de la propiedad: en busca de elementos comunes. Conclusiones. Referencias.

Introducción

La Ley catalana 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del código civil de Cataluña¹ (c. c. ca.), regula la denominada *propiedad temporal*, que “confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cual el dominio hace tránsito al titular sucesivo” (art. 547-1 c. c. ca.). El objetivo de la norma es aportar soluciones al problema del acceso a la propiedad de una vivienda, dificultada en España desde el estallido de la crisis financiera internacional en el año 2007, que ha supuesto, en la práctica, que sólo se concedan préstamos hipotecarios a los deudores más solventes, excluyendo a las familias con menores ingresos y a los jóvenes, cuya situación de precariedad laboral dificulta que puedan ahorrar y emanciparse². En este contexto, la propiedad temporal, junto con la

1 Identificador Europeo de Legislación (ELI): <https://www.boe.es/eli/es-ct/1/2015/07/29/19>. España es un Estado plurilegislativo, de modo que algunas comunidades autónomas tienen competencia para desarrollar su derecho civil propio, como Cataluña, de acuerdo con el artículo 149.1.8 de la Constitución española (CE).

2 Un análisis de la situación actual en Garriga, J. M., “El reto de incrementar la oferta de vivienda asequible en España” [en línea], *Caixabank Research*, 22 de julio de 2024, disponible en: <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/>

propiedad compartida, podrían convertirse en un modelo que ayude a España y a otros países a establecer un *continuum* de diferentes tipos de tenencia funcional de la vivienda. De hecho, han sido escogidas como una de las 50 soluciones de vivienda innovadoras que podrían proporcionar viviendas asequibles en Europa³, y la Sentencia del Tribunal Constitucional español 95/2017, de 6 de julio⁴, apuntó como finalidad de la institución “la realización de un fin de carácter socioeconómico como es facilitar el acceso a la propiedad”.

Contextualizada la propiedad temporal, esta se inspira en el *leasehold* angloamericano y supone una novedad respecto a la concepción del dominio presente en los sistemas europeos⁵ y latinoamericanos⁶ de derecho civil dado su carácter temporal. En efecto, el propietario temporal tiene todas las facultades dominicales (art. 547-6.1 c. c. ca.) durante el plazo máximo establecido (99 años, art. 547-4.3 c. c. ca.), si bien se prevén algunas normas de protección del derecho del titular sucesivo (quien recuperará el pleno dominio cuando llegue el plazo, art. 547-10.1 c. c. ca.). Su naturaleza jurídica, empero, ha sido objeto de discusión doctrinal, al tiempo que no están claras sus diferencias con otras titularidades temporales de la propiedad o propiedades claudicantes.

En efecto, por un lado, hay diversas teorías que buscan explicar su naturaleza jurídica⁷. La primera considera que es una modalidad de propiedad, en la que el propietario temporal es verdadero propietario⁸, mientras que otro sector doctrinal defiende que se trata de una modalidad de propiedad a plazo, es decir, se produce un simple cambio en la titularidad de la propiedad, que sigue siendo perpetua o indefinida pero limitada al lapso previsto desde un inicio en el título de adquisición.

reto-incrementar-oferta-vivienda-asequible-espana [consultado el 3 de febrero de 2025]; para conocer las causas de la crisis véase Nasarre Aznar, S., *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020, 183 ss.

- 3 Solución 46, 112, disponible en: <https://www.feantsa.org/en/news/2019/12/11/hsp-publication-50-housing-solutions?bcParent=27> [consultado el 3 de febrero de 2025]. También se mencionan como una buena práctica en Nasarre Aznar, S. (coord.), *Concrete Actions for Social and Affordable Housing in the EU*, 2021, 34 (Spain), 52 (UK) y 78 (The Netherlands).
- 4 Identificador europeo de jurisprudencia (ECLI): ECLI:ES:TC:2017:95. El ECLI puede utilizarse en: <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>
- 5 Véase Simón Moreno, H., *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 218 ss.
- 6 Que también acogieron el carácter absoluto del derecho de propiedad; véase Cores Helguera, C. de y Gabrielli, E., *Nuevo derecho de las garantías reales. Estudio comparado de las recientes tendencias en materia de garantías reales mobiliarias*, Madrid, Reus, 2008, 64.
- 7 Ginés Castellet, N., “La propiedad temporal del código civil de Cataluña (arts. 547-1 a 547-10): muchas dudas y algunas reflexiones acerca de su naturaleza jurídica” [en línea], *Revista de Derecho Civil*, n.º 1, 2021, 165 ss., disponible en: <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC> [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 8 De modo que la “PT no es un derecho real limitado en algo ajeno, sino que es propiedad (derecho pleno en algo propio)”, de acuerdo con Nasarre Aznar, S., “Art. 547-1”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025). Aspectos legales y económicos*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017, 82.

Lo que es temporal, pues, es la titularidad de la propiedad, no la propiedad en sí⁹. Y la citada sentencia del TC 95/2017 configura la propiedad temporal como un dominio dividido. Además, se discute la conveniencia de la regulación de esta nueva modalidad de propiedad y la posibilidad de que un derecho real limitado pueda cumplir la misma finalidad de facilitar el acceso a una vivienda. Por otro lado, el artículo 547-3.2 c. c. ca. establece que “los regímenes del fideicomiso, de la donación con cláusula de reversión, del derecho de superficie o cualesquiera otras situaciones temporales de la propiedad se rigen por sus disposiciones específicas”, en un intento de diferenciar la propiedad temporal de dichas situaciones temporales, si bien los elementos comunes y las potenciales diferencias entre estas instituciones distan de ser claros.

De este modo, nos encontramos con diferentes modalidades de derecho de propiedad (temporal, derecho de superficie, fideicomiso, etc.) que no responden a la nota clásica de la perpetuidad de la titularidad. Se trata de un aspecto que, en España, no ha merecido una investigación sistemática desde el siglo pasado¹⁰ y que ha cobrado relevancia de nuevo con la regulación de la propiedad temporal en el derecho civil catalán. En este contexto, una primera cuestión que plantea la regulación de la propiedad temporal es la siguiente: si la característica primordial de la propiedad temporal es que, llegado un plazo, esta no se extingue, sino que pasa a un titular sucesivo, la situación es análoga a la de las demás situaciones en las que se produce el tránsito del bien a un tercero al llegar un término, como la del fiduciario en el fideicomiso, o la de los legados y las donaciones sujetos a término. Si estamos ante situaciones análogas, ¿por qué el régimen no es coincidente? Así, por ejemplo, una cuestión relevante es la obligación de conservación del bien. En el fideicomiso, el artículo 426-28.1 c. c. ca. establece que “la conservación y administración de los bienes fideicomisos son funciones obligadas del fiduciario, que responde personalmente de los mismos con la diligencia que es preciso emplear en los bienes propios”. ¿Existe esta obligación de conservación en el propietario temporal de los artículos 547-1 y siguientes c. c. ca.? La existencia de un propietario sucesivo, ¿supone la exigencia de conservar el bien o implica únicamente que debe abstenerse de realizar los actos que le puedan perjudicar? Incluso cabe cuestionarse de forma previa la premisa inicial: ¿es admisible la existencia de una propiedad temporal autónoma en el sistema de propiedad

9 De acuerdo con Badosa Coll, F., “La propietat temporal de la L. 19/2015, de 29-VII” [en línea], *Annals de l'Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya*, n.º 5, 2012-2014, 446: “No és una propietat especial sinó només un període en què la propietat està en titularitat temporal”, disponible en: <https://www.ajilc.cat/assets/img/pdf/ANNALS-V.pdf> [consultado el 3 de febrero de 2025].

10 Centrándose en la revocación, De Fuenmayor y Champin, A. *La revocación de la propiedad*, Madrid, Instituto F. de Vitoria, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1941.

catalán y español de la propiedad absoluta de los artículos 348 del código civil español (c. c. es.)¹¹ y 541-1 c. c. ca.?

De modo que se plantean diversas hipótesis: ¿debe la propiedad ser necesariamente perpetua? ¿Cabe la existencia de una propiedad temporal distinta de la propiedad absoluta y perpetua en los derechos civiles español y catalán? ¿Si es así, qué diferencia la propiedad temporal de otras titularidades temporales de la propiedad sujetas a un término resolutorio? El objetivo del presente trabajo, pues, es doble: por un lado, abordar la admisibilidad, imbricación y justificación de una propiedad autónoma de carácter temporal en el derecho civil catalán y español, habida cuenta de la naturaleza perpetua del derecho de propiedad presente en los códigos civiles europeos y latinoamericanos desde el código civil francés de 1804 (c. c. fr.); y, por otro, analizar los elementos que diferencian la propiedad temporal de otras situaciones en las que se produce el tránsito del bien a un tercero al llegar un término, como las facultades de la persona propietaria, la posición jurídica del destinatario de los bienes una vez llegado el término, el deber de conservación y otras obligaciones, como la elaboración de un inventario. Consecuentemente, el presente trabajo descende de lo general a lo particular: a) en primer lugar, se analiza la perpetuidad del derecho de propiedad desde una perspectiva histórica, así como la conveniencia y la admisibilidad de una propiedad temporal en el derecho civil español y catalán; b) en segundo lugar, se justifica la naturaleza jurídica de la propiedad temporal –como una institución autónoma– respecto a otras situaciones temporales de la propiedad; c) finalmente, se buscan elementos comunes entre la propiedad temporal y dichas situaciones temporales, habida cuenta de que en todas ellas se produce el tránsito del bien a un tercero al llegar un término. Para ello se utiliza la metodología propia de las ciencias jurídicas (método dogmático, con estudio de la legislación y la jurisprudencia). El derecho civil catalán es el hilo conductor del trabajo –por el hecho de haber regulado la propiedad temporal, así como porque da cuenta con una regulación más pormenorizada de las distintas instituciones jurídicas analizadas–, si bien se realizan referencias al código civil español para reflejar que las conclusiones son predicables de uno u otro ordenamiento jurídico.

I. El carácter perpetuo del derecho de propiedad y la admisibilidad de una propiedad temporal

A. La perpetuidad del derecho de propiedad en los códigos civiles español y catalán desde una perspectiva histórica

El análisis histórico de la perpetuidad del derecho de propiedad es relevante para admitir su fragmentación y la existencia de una propiedad temporal. En aras de

11 ELI: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

la brevedad, baste recordar que la Revolución Francesa acogió los postulados de John Locke, para quien la propiedad privada era un derecho natural del individuo, se justificaba en el trabajo¹² y debía protegerse por el Estado, a quien antecedía¹³. Difería Bentham de esta aproximación, pues adoptaba un criterio utilitarista de la propiedad: sería creada por la ley y necesaria para que la persona pueda obtener un beneficio o utilidad futura, es decir, tendría el fin de garantizar sus expectativas en cuanto a la organización de su vida y su bienestar. Con todo, la protección de la propiedad no implicaría que deba ser necesariamente perpetua, dado que la muerte de la persona permitiría redistribuir la propiedad, en caso de ser procedente, entre la comunidad¹⁴. El pensamiento de Locke implicaba una naturaleza permanente de la propiedad privada, limitada a los recursos necesarios para la propia subsistencia¹⁵. Pothier, miembro de la escuela de derecho natural, también tuvo influencia en esta concepción de la propiedad al considerar al derecho romano como la suprema razón escrita (*ratio scripta*)¹⁶. Se pasó, pues, de una “propiedad” delegada por Dios, a la del hombre, amo y poseedor de la Naturaleza. Por otra parte, es cierto que la propiedad romana tuvo paralelismos con la concepción de la propiedad privada en la codificación, pero a su vez tuvo diferencias. Así, comparten la idea de exclusividad y perpetuidad, pero ciertamente el régimen de la propiedad romana se aplicaba únicamente a las tierras romanas (propiedad quiritaria o *dominium ex iure Quiritium*) y no existía en aquel entonces la concepción de un derecho subjetivo y abstracto¹⁷. En fin, todo ello se cristalizó finalmente en el artículo 544 c. c. fr. (“*le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*”). Un derecho absoluto y exclusivo del que se presupone la perpetuidad del derecho, más allá de los límites temporales de la

12 “Aunque la tierra y todas las criaturas inferiores sean comunes a todos los hombres, cada hombre tiene una propiedad en su propia persona. A esto nadie tiene derecho alguno salvo él mismo. El trabajo de su cuerpo y la obra de sus manos, podemos decir, son propiamente suyos”. Locke, J., *Segundo Tratado sobre el gobierno civil* [en línea], cap. V, secc. 27, Alianza Territorial, disponible en: http://cinehistoria.com/locke_segundo_tratado_sobre_el_gobierno_civil.pdf [consultado el 3 de febrero de 2025].

13 “El gran y principal fin, por el cual los hombres se unen en comunidades y se someten a gobiernos, es la preservación de su propiedad”. *Ibid.*, cap. IX, secc. 124.

14 Véase Cruz, L. M. “La constitución social de la propiedad: Bentham frente a Locke” [en línea], *Anuario de Filosofía del Derecho*, n.º XXIII, 2006, 221 ss., disponible en: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-F-2006-10021900240 [consultado el 3 de febrero de 2025].

15 Locke, *Segundo Tratado sobre el gobierno civil*, cit., cap. V, secc. 31.

16 García Garrido, M. J., *Derecho privado romano*, Madrid, Dykinson, 1991, 110.

17 Lepage, H., *¿Por qué la propiedad?*, Santiago, Jurídicas Olejnik, 2021, 53 ss. Sobre la influencia de Locke y la evolución del derecho de propiedad desde el derecho romano, pasando por el derecho intermedio, véase Ruelle, A. y Fabri, É., “Le plus absolu des droits, entre désir idéel et idéal d’autonomie. L’invention de la propriété des anciens comparée à celle des modernes” [en línea], *Revue interdisciplinaire d’études juridiques*, vol. 81, n.º 2, 2018, 109 ss.

vida del individuo y que le permite acumular bienes y progresar individualmente en la sociedad¹⁸. La propiedad pasó a considerarse una condición indispensable para la libertad de la persona¹⁹.

La influencia de tal concepción del derecho de propiedad del código civil francés ya era evidente en los trabajos previos a la promulgación del código civil español en 1889; por ejemplo, el Proyecto de 1821 ya se basaba en la libertad civil, la igualdad de los ciudadanos, la seguridad del individuo y un nuevo concepto de propiedad. El proyecto posterior de 1836 siguió considerando la propiedad como un derecho sagrado, siendo también el eje vertebrador del Proyecto de García Goyena de 1851, cuyo artículo 391 guardaba semejanzas con el artículo 544 c. c. fr. De hecho, la jurisprudencia francesa del siglo XIX y de bien entrado el siglo XX reflejaba la concepción de propiedad del código civil francés²⁰. Todo ello influyó posteriormente en el artículo 348 c. c. es., donde la propiedad es un derecho unitario, general y abstracto (engloba todas las facultades posibles sobre el bien), elástico –ya que, en caso de existir algún derecho real que la limite, la facultad que el mismo comporta la recupera el propietario cuando dicho derecho real se extingue– y exclusivo –pues permite excluir del goce a los demás incluso si su uso es inocuo (Sentencia del Tribunal Supremo, 24 de octubre de 2005 ^[21])–, si bien introdujo variaciones respecto al código civil francés como la institución del dominio dividido (art. 1605 c. c. es.)²². Lo mismo puede predicarse de la

18 Xifaras, M., “La propriété: étude de philosophie du droit” [en línea], *HAL Open Science*, 126 ss., disponible en: <https://sciencespo.hal.science/file/index/docid/1025305/filename/mxlapropriete-etudedephilosophiedudroit.pdf> [consultado el 3 de febrero de 2025]. De modo que el propietario “*parce que le verus dominus fait ce qu’il veut de son bien li peut le faire également aussi longtemps qu’il le désire*”. Bernard, N., “Les limites de la propriété par les droits de l’Homme”, en Winiger, B. et al. (dirs.), *La propriété et ses limite / Das Eigentum und seine Grenzen*, Stuttgart, Franz Steiner, 2017, 60.

19 De acuerdo con Lepage, H., *¿Por qué la propiedad?*, cit., 324, “admitir la existencia de una libertad individual supone, necesariamente, el reconocimiento del concepto de propiedad. Admitir que los hombres tienen un ‘derecho natural’ a la libertad solo tiene sentido si, simultáneamente y de igual forma, se les reconoce el derecho a la propiedad”.

20 “[E]xaltée comme ce droit ‘absolu, exclusif et perpétuel’ pendant tout le XIX^e siècle, puis pendant le début du XX^e siècle, la conception de la propriété portée par le code civil et mise en œuvre par la Cour de cassation pendant le XIX^e siècle traduit l’état du rapport au monde de cette époque. D’un côté, celui des rapports de l’homme aux choses le droit de propriété figure une emprise et une domination qui étaient alors possibles. D’un autre côté, celui des rapports de l’homme à autrui: il signifie un isolement, une soustraction des biens aux pouvoirs concurrents d’autres personnes, réaction à la situation antérieure”. Étude 2019, *La propriété dans la jurisprudence de la Cour de cassation* [en línea], disponible en: <https://www.courdecassation.fr/publications/etude-annuelle/etude-2019-la-propriete-dans-la-jurisprudence-de-la-cour-de-cassation> [consultado el 3 de febrero de 2025].

21 Referencia Westlaw-Aranzadi: RJ 2005\8285. Así coincide la doctrina: véase Montés Penadés, V. L., “Artículos 333 a 391 del Código Civil”, en Albaladejo, M., *Comentarios al código civil y Compilaciones Forales*, 2.^a ed., vol. 1, t. V, Madrid, Edersa, 142.

22 Véase sobre ello Baró Pazos, J., “La influencia del código civil francés (1804) en el código civil español (1889)”, en Masferrer, A. (ed.), *La codificación española. Una aproximación doctrinal*

concepción de la propiedad en el artículo 541-1 c. c. ca. y en los sistemas de derecho civil influenciados por el código civil francés.

Desde luego, esta concepción fue criticada en su momento. Por ejemplo, Proudhon calificó a la propiedad como un “robo” y fuente de desigualdades²³. En realidad, se criticaba el carácter individualista, liberal e ilimitado de la propiedad reflejada en el Código de Napoleón²⁴. El enfoque de Locke también había sido criticado con anterioridad por Rousseau, para quien la propiedad privada era una garantía del cumplimiento de la ley por parte de los ciudadanos, pero era, sin embargo, fuente de desigualdad debido a que algunos hombres podían verse privados de ella²⁵. Si bien su obra hace una referencia expresa a la temporalidad del derecho de propiedad, esta se enmarca en el contrato social y, por tanto, está sujeta a posibles límites²⁶. En la misma línea, Marx, en su conocido “Manifiesto comunista” (1848)²⁷, proponía la “abolición de la propiedad privada”. Esta no podía ser perpetua dado que ello conducía a la explotación de la clase trabajadora y a la acumulación de riqueza en manos de una minoría. En consecuencia, el derecho de propiedad se concibe en el comunismo de un modo distinto: se rechazan la ley natural y la idea de la propiedad como derecho absoluto y perpetuo. Ello condujo a que, en los regímenes inspirados en esta doctrina, el principal derecho de propiedad fuera el socialista, ejercido por el Estado y las cooperativas. Sin embargo, la propiedad privada no desapareció por completo²⁸.

Se concluye de este breve excursus sobre la evolución histórica del derecho de propiedad que su perpetuidad en los códigos civiles catalán y español (que se

e historiográfica a sus influencias extranjeras, y a la francesa en particular, Cizur Menor, Thompson Reuters Aranzadi, 2014, 69 ss.

- 23 Proudhon, P., *¿Qué es la propiedad? Investigaciones sobre el principio del derecho y del gobierno* [en línea], Buenos Aires, Libros de Anarres (Utopía Libertaria), 2005, 17, disponible en: <https://www.marxists.org/espanol/proudhon/prop/que-es-la-propiedad.pdf> [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 24 Villagrasa, R., “El derecho de propiedad en el pensamiento de Carlos Marx” [en línea], *Revista de Fomento Social*, n.º 56, 1959, 350 ss., disponible en: <https://revistas.uloysa.es/rfs/article/view/4537> [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 25 Rousseau, J.-J. *Discurso sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres* [en línea], Madrid, 1923, disponible en: https://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/discurso-sobre-el-origen-de-la-desigualdad-entre-los-hombres—0/html/ff008a4c-82b1-11df-acc7-002185ce6064_5.html [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 26 Rousseau, J.-J., *El contrato social* [en línea], 1762: “Cada uno de nosotros pone en común su persona y todo su poder bajo la suprema dirección de la voluntad general, y recibimos a cada miembro como parte indivisible del todo” (libro I, cap. VI); disponible en: https://www.marxists.org/espanol/rousseau/rousseau_cs.htm [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 27 Marx, K. y Engels, F., *Manifiesto del Partido Comunista* [en línea], 1848, disponible en: <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1840s/48-manif.htm> [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 28 La propiedad de uso personal sobre objetos personales, productos de consumo y la vivienda familiar fue aceptada, por ejemplo, en los códigos checoslovacos de 1951 y 1964; véase, al respecto, Belovsky, P., “El derecho de propiedad en los códigos civiles socialistas”, *Anuario de la Facultad de Derecho*, vol. XXII, 2004, 483 ss.

deduce, por ejemplo, de la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, art. 544-3 c. c. ca.; todo ello a salvo de la prescripción adquisitiva²⁹) responde a una concepción filosófica y teleológica, valedora de la libertad e igualdad del individuo y como anteriores a cualquier Estado, a diferencia de otras aproximaciones que, amparadas en mayor o menor medida en los intereses de la colectividad, limitan dicha naturaleza. Su carácter permanente, a la par que exclusivo y absoluto, permite la no interferencia de los poderes públicos –por ejemplo, en el fallecimiento de la persona–, al tiempo que asegura el aprovechamiento exclusivo de los bienes –principalmente, inmuebles– del individuo más allá de su muerte³⁰.

B. La propiedad temporal y el régimen constitucional del derecho de propiedad privada en la Constitución española

El artículo 33.1 CE dispone que “se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia”, y lo hace con una doble vertiente (Sentencia del Tribunal Constitucional 111/1983, de 2 de diciembre³¹): una institucional, quedando así la propiedad vinculada a la dignidad de la persona y al libre desarrollo de la personalidad (art. 10 CE), al tiempo que constituiría un presupuesto patrimonial indispensable para configurar libremente la vida personal y desplegar la libertad en los ámbitos de la actividad económica, como el trabajo y la libertad de empresa (art. 38 CE); y otra individual, de modo que el artículo 33.1 CE regularía “situaciones jurídicas subjetivas de carácter patrimonial”, como la propiedad agraria (Sentencia del Tribunal constitucional 37/1987, de 26 de marzo³²). Bajo esta perspectiva, la Sentencia 37/1987 defiende la plasticidad del dominio, “que se manifiesta en la existencia de diversas propiedades o estatutos jurídicos diversos”. Ejemplos son la regulación estatutaria de la propiedad del suelo (Sentencia del Tribunal constitucional 164/2001, de 11 de julio³³) o el nuevo régimen estatuario de la propiedad de una vivienda previsto en el artículo 10.1.a) de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda³⁴, que implican el progresivo carácter secundario

29 En Francia, véase sentencia de la *Cour de cassation–Troisième chambre civile* de 25 de marzo de 2021. ECLI:FR:CCASS:2021:C300285.

30 En palabras de De los Mozos, que la propiedad sea perpetua significa que es llamada “a durar ilimitadamente entre las manos de los sucesivos propietarios, hasta el infinito”. De los Mozos, J. L., *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, Madrid, Edersa, 1993, 249.

31 ECLI:ES:TC:1983:11.

32 ECLI:ES:TC:1987:37.

33 Boletín Oficial del Estado n.º 194, 14-8-2001.

34 ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con>). El art. 10.1.a) dispone que el derecho de propiedad comprende “las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación”. El art. 11.1.a) regula el correlativo deber derivado de la propiedad de una vivienda. Nótese que los artículos 10 y 11 se basan en la competencia del Estado en materia de legislación civil (Disposición Final Sexta), de forma que las facultades

del derecho de propiedad prevista en el artículo 348 c. c. es., al que sólo deberá acudir en ausencia de un régimen estatutario específico³⁵. La doctrina constitucional muestra que no hay problema en que el legislador catalán (o, en su caso, el español) regule una modalidad de propiedad distinta de la prevista en el artículo 541-1 c. c. ca., siempre que se respete el contenido esencial del derecho de propiedad privada (art. 53.1 CE), del que entendemos no forma parte la perpetuidad y sí las facultades de uso, disfrute y disposición³⁶. De hecho, ya en el código civil francés se admitieron excepciones a su carácter perpetuo, como el derecho de superficie o la propiedad sometida a condición o término resolutorios³⁷, al tiempo que las titularidades temporales de la propiedad (como la donación con cláusula de reversión o la sustitución fideicomisaria) son ejemplos de la posibilidad del legislador de establecer titularidades temporales de la propiedad siempre que la persona propietaria pueda obtener un rendimiento y utilidad económicos de su derecho (vertiente individual del derecho de propiedad privada)³⁸. En este sentido, la propiedad temporal atribuye al propietario temporal todas las facultades dominicales durante el plazo mínimo pactado (art. 547-5 c. c. ca.), que ayuda precisamente a la consecución de este objetivo económico.

En definitiva, el derecho de propiedad regulado en los artículos 348 c. c. es. y 541-1 c. c. ca. es naturalmente perpetuo por las razones apuntadas, pero la doctrina constitucional permite la regulación de propiedades o titularidades temporales de la propiedad siempre que se respete el contenido esencial del derecho de propiedad, lo que es el caso con la propiedad temporal regulada en el código de comercio catalán.

inherentes a la propiedad de una vivienda pasarían a un régimen especial. Véase Nasarre Aznar, S., *El Proyecto de Ley de Vivienda 2022* [en línea], Fedea, 2022, disponible en: <https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-11.pdf> [consultado el 3 de febrero de 2025].

- 35 Verdera Server, R., “*Pro proprietate*. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada” [en línea], *Anuario de Derecho Civil*, n.º LXXVI, vol. III, 2023, 869 y 870, disponible en: <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/view/10099> [consultado el 3 de febrero de 2025].
- 36 Juárez Torrejón, Á., “El derecho de propiedad y vivienda: perfiles constitucionales y legales”, en Rodríguez de Almeida, M. G. (ed.), “*Nuevo*” *derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2022, 34.
- 37 Bernard, N., “Les limites de la propriété par les droits de l’Homme”, cit., 60 y 61.
- 38 Sobre ello véase Nasarre Aznar, S. y Simón Moreno, H. “Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 739, 2013, 3063 ss.

C. La conveniencia y oportunidad de la propiedad temporal en un sistema de propiedad de derecho civil y su utilidad para facilitar el acceso a una vivienda

Se ha defendido que la regulación del código civil catalán “acerca esa propiedad temporal a la naturaleza de un derecho real limitado”³⁹. La limitación del plazo máximo a 99 años y la existencia misma de un titular sucesivo también apuntarían a esa conclusión⁴⁰. Por ello se discute si no podrían conseguirse con un derecho real limitado los mismos efectos prácticos de la propiedad temporal, al tiempo que se ha puesto en duda que persiga una función económico-social y jurídica que justifique una nueva modalidad de propiedad temporal⁴¹.

De manera que podemos apuntar lo siguiente sobre la imbricación de la propiedad temporal en el marco del sistema de propiedad catalán y su utilidad para afrontar el problema del acceso a la vivienda:

- a) En primer lugar, la propiedad temporal no puede constituirse libremente por los particulares, ni tampoco tienen estos libertad para configurar los elementos que la tipifican. En los derechos español y catalán rige formalmente un sistema *numerus apertus*⁴², de manera que los particulares pueden crear derechos reales no previstos expresamente por la ley siempre que ello obedezca a razones de índole social y jurídica. Aunque esta posibilidad sea más teórica que práctica, pues los derechos reales regulados en la actualidad siguen siendo esencialmente los mismos que en el derecho romano⁴³, creemos que la autonomía de la voluntad no puede crear una propiedad temporal y tiene límites en cuanto a los elementos que la tipifican, en particular su duración y la adquisición por el titular

39 Ginés Castellet, N., “La propiedad temporal del código civil de Cataluña (arts. 547-1 a 547-10)”, cit., 170. Por su parte, también Bosch Capdevila, E., “La incorporació de la propietat temporal al codi civil de Catalunya”, cit., 37 y 38.

40 Izquierdo Grau, G., *La división y la temporalidad del dominio*, cit., 170.

41 “Sería exigible que, en nuestro actual sistema inmobiliario, se justificase una función económico-social y jurídica –igual que se exige para crear nuevos derechos reales– que difícilmente se atisba, y en lo que se pudieran justificar –nuevas modalidades de propiedad– es más la confusión práctica que se introduce que la solución que se ofrece, pues difícilmente no se lograría solución semejante con los derechos reales limitados ya existentes, tales que el usufructo temporal con facultad de disposición sujeta al asentimiento del nudo propietario o de tercero; el derecho de superficie; la enfiteusis; la que ya fue figura utilizada de acceso diferido a la propiedad; y, finalmente, entre los derechos personales, el ya clásico arrendamiento con opción de compra”. Serrano de Nicolás, Á., “La organización de un bien tenido por diversas personas”, cit., 93.

42 Véase, sobre este principio, Díez-Picazo, L., “Autonomía privada y derechos reales”, en Junta de Decanos de los Colegios Notariales (ed.), *Libro homenaje a Ramón Ma. Roca Sastre*, vol. 2, Madrid, 1976, 321.

43 Serrano de Nicolás, Á., “Los derechos reales en los derechos civiles coexistentes en España”, conferencia impartida en el I International Seminar on Rights *In Rem* in the European Union, Universidad Rovira i Virgili, Tarragona, 10 de noviembre de 2022.

sucesivo. Más allá de los motivos económicos que justifican la adopción de un sistema de *numerus clausus* en general, que también son predicables de la propiedad temporal⁴⁴, la creación de derechos de propiedad atípicos estaría vedada por tratarse del poder de mayor extensión y profundidad sobre un bien⁴⁵ y por su posición central en el derecho de cosas y en el ordenamiento jurídico, ya apuntados *supra*⁴⁶. Además, creemos que la autonomía de la voluntad tampoco alcanzaría en su plenitud los elementos que tipifican la institución, como el plazo de duración, que debe ser cierto y determinado. Del artículo 547-3 c. c. ca. se desprende que la existencia de la propiedad temporal no puede estar sujeta ni a condición ni a modo y tampoco se puede determinar por hechos o personas ajenas a la voluntad de las partes ni en otro momento diferente⁴⁷.

-
- 44 Que analiza Peralta Mariscal, L., “Análisis crítico del sistema español de *numerus apertus* en materia de derechos reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 751, 2015, 2665 ss. De hecho, en cuanto al derecho de propiedad, su argumentación es válida para denegar el ámbito de la autonomía de la voluntad en la propiedad temporal: “El *numerus clausus* orienta la voluntad del propietario hacia la disposición de activos y desincentiva la creación de complejas y novedosas formas de propiedad; uno de los principales fines que lo inspiran es la limitación de la fragmentación inter temporal del dominio, reduciendo los derechos parciales a figuras que permiten una descomposición, a lo sumo, vitalicia. Es que si bien de un lado está la libertad del dueño de ejercer el derecho de disposición de las cosas que constituyen su patrimonio, del otro está el interés de la sociedad en preservar la alienabilidad de los recursos inmobiliarios. Las decisiones puramente privadas pueden generar costes de largo término para la propiedad y cabe presumir que el coste social de la segmentación inter temporal excede los beneficios privados de quien en un momento determinado la impone” (*ibid.*, 2709).
- 45 De acuerdo con Méndez González, F. P., “Derechos reales y titularidades reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 736, 2013, 815 ss., quien apunta que “el nuestro es un sistema de *numerus clausus* en cuanto a la propiedad” (820).
- 46 En palabras de Sánchez-Parodi, I. A., *El papel de la autonomía privada en el ámbito de los derechos reales*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021, “los posibles obstáculos que pueden plantearse a la incidencia de la autonomía privada en el ámbito propietario [son]: a) la reserva de ley existente en materia de propiedad y b) el respeto al orden público” (p. 344). La autora señala que apriorísticamente no existe impedimento para que los particulares creen una propiedad temporal, aunque “este tipo de configuración del derecho de propiedad podría afectar a una nota tan relevante como lo es la de la unidad del dominio” (*ibid.*, 348), opinión que compartimos.
- 47 Nasarre Aznar, S., “La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes”, cit., 798 y 799. En este sentido, Bosch Capdevila concluye que “[l]es característiques essencials de la propietat temporal conforme a l’art. 547-1 –atribució de la propietat, durada certa i determinada, i l’existència d’un titular successiu al qui farà trànsit el bé una vegada arribat el termini– es donen també, com acabem de veure, en el fideicomís a termini (art. 426-1.1), la donació subjecta a termini resolutori (art. 531-16.2), el llegat ordenat sota termini resolutori (art. 427-13), i en el llegat sota termini suspensiu (art. 427-12.2)”. Bosch Capdevila, E., “La incorporació de la propietat temporal al codi civil de Catalunya”, cit., 26. De la opinión contraria es Izquierdo Grau: “la opción legislativa escogida por el legislador de Cataluña podría haber sido la contraria, y haber dejado a las partes determinar el plazo de duración de la propiedad temporal, de acuerdo con el principio de la autonomía privada [...] de modo que las partes podrían hacer depender la duración de la propiedad temporal del cumplimiento de una condición, de un término cierto, o, incluso, no determinando inicialmente el término, pero confiando su determinación a un tercero (arbitrador), designado por las partes,

- b) En segundo lugar y como corolario, el legislador debe regular la propiedad temporal como una modalidad de propiedad, sin que su utilidad pueda conseguirse por otras vías. En efecto, la conceptualización de la propiedad temporal como un derecho real limitado en el código civil catalán plantearía diversos problemas prácticos. En primer lugar, casaría mal con las facultades atribuidas al propietario temporal. Los derechos reales de goce, como el usufructo (arts. 561-1 y siguientes c. c. ca.), el uso o la habitación (arts. 562-1 y siguientes c. c. ca.) o el derecho de superficie restringen naturalmente –por su condición de derechos reales limitados– las facultades de sus titulares, por lo que nunca podrían tener la vocación de plenitud –aglutinando todas las facultades dominicales posibles– que sí tiene la propiedad temporal. Y ello porque el sistema de propiedad catalán (y el español) toman como punto de partida el derecho de propiedad de carácter absoluto y perpetuo, que si bien puede graduarse temporalmente (propiedad temporal), no posibilita la atribución voluntaria –por medio de un derecho real limitado– de todas las facultades inherentes a la propiedad a otra persona, dado que ello vaciaría de contenido el derecho de propiedad.

Además, la relación jurídica que se establece entre la persona propietaria y el titular del derecho real limitado implica necesariamente un entramado de derechos y obligaciones cuya intensidad varía en función del derecho real que se trate –como el respeto a la forma y sustancia de la cosa o el reparto de los deberes de conservación en el usufructo (arts. 561-7 c. c. ca.)–, que sería de mayor intensidad que en la propiedad temporal. De este modo, en los derechos reales limitados existe una concurrencia de titularidades (que no existe en la propiedad temporal) que añade complejidad a la relación jurídica que se establece entre la persona propietaria y el titular del derecho real. En efecto, el propietario temporal ejerce todas las facultades dominicales sin que el derecho del titular sucesivo le permita “hacer injerencia alguna en el ejercicio de las facultades del propietario temporal” (Exposición de Motivos de la Ley 19/2015), por lo que, en puridad, las facultades del propietario temporal son plenas y no quedan restringidas durante la vigencia de la propiedad temporal (más allá de la limitación indirecta respecto a la conservación del bien). Son supuestos, pues, de titularidad sucesiva sobre un bien. De hecho, las posibles actuaciones del titular sucesivo, en tanto que titular de un derecho subjetivo, no tienen naturaleza real. Por el contrario, el derecho de propiedad coexiste con uno o varios derechos reales limitados sobre el mismo bien, de modo que el derecho real limitado restringe el poder del

ajeno a la relación jurídica, o bien en un expediente de jurisdicción voluntaria (arts. 1.255 CC y 1.128 CC)”, véase Izquierdo Grau, G., *La división y la temporalidad del dominio*, cit., 96.

propietario mientras esté vigente. Además, los derechos reales limitados, como el usufructo o el censo enfitéutico (art. 565-14 c. c. ca.), no están pensados para promover el acceso a la vivienda, circunscrito el primero al ámbito sucesorio y familiar, y en claro desuso el segundo⁴⁸. No creemos, pues, que la regulación de la propiedad temporal como un derecho real limitado (como, por ejemplo, un derecho real de usufructo potenciado) pueda evitar el mismo fracaso que otras instituciones jurídico-privadas.

- c) En tercer lugar, la estabilidad y el aprovechamiento en el tiempo que permite la propiedad temporal no pueden conseguirse con un derecho real limitado. En efecto, el artículo 547-4.3 c. c. ca. prevé que el plazo de duración de la propiedad temporal “no puede ser inferior a diez años para los inmuebles y a un año para los muebles, ni superior, en ningún caso, a noventa y nueve años”.

Es cierto que este plazo concuerda con el establecido para otros derechos reales limitados o situaciones de comunidad como el usufructo (art. 561-3.4 c. c. ca.), el aprovechamiento parcial (art. 563-2.4 c. c. ca.) o la propiedad compartida (art. 556-4.3 c. c. ca.), y en particular con el establecido para el derecho de superficie (art. 564-3.2.a c. c. ca.)⁴⁹. Este límite se fija en la propiedad temporal –según la Exposición de Motivos de la Ley 19/2015– atendiendo a la tradición jurídica catalana⁵⁰. Sin embargo, la diferencia con la propiedad temporal radica en que el plazo máximo es connatural al derecho de superficie y otros derechos reales limitados por su naturaleza jurídica, es decir, por no ser posible un gravamen de los bienes *sine*

48 Sobre la insuficiencia de estos métodos tradicionales para acceder a una vivienda véase Nasarre Aznar, S., “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, S. (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid, Edisofer, 2011, 117 ss.

49 Véase art. 53.2 RDL 7/2015. Con todo, el código civil español de 1889 no reguló este derecho (cfr. arts. 1611.3 y 1655 c. c. es.), de modo que remitía a la normativa de la enfiteusis para regular el derecho de superficie, lo que le restaba sustantividad propia. Por tanto, el derecho de superficie se articulaba en el código civil como un censo enfitéutico, en el que el propietario del suelo, que mantenía su propiedad, cedía el derecho a edificar y hacer propio lo edificado, como una suerte de dominio útil, con la posibilidad de reservarse el derecho a cobrar una prestación periódica o la reversión de lo construido; véase Roca Sastre, R. M., “Ensayo sobre el derecho de superficie”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1961. El derecho de superficie, pues, podía tener un carácter indefinido antes de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 (BOE 14 mayo 1956, n.º 135, p. 310, art. 157), que fue la primera que “vino a reconocer abiertamente la figura del derecho de superficie y a dotarla de una regulación propia, autónoma y suficiente”. Díaz Fraile, J. M., “La aportación de don Ramón María Roca-Sastre a la construcción doctrinal del derecho de superficie”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 651, 1999, 621.

50 Como apunta Gete-Alonso, M. C., “Una primera lectura de la Llei 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida”, cit., 24, “los noventa y nueve años no es un plazo arbitrario, se justifica en que históricamente fue el término de los derechos de larga duración, un plazo que de manera común y continuada se ha utilizado y aún mantiene el Código civil de Cataluña para los derechos reales”.

*die*⁵¹. Un derecho real de superficie (como *iura in re aliena*) perpetuo sometido al código civil español no es posible ya que vaciaría el concepto de propiedad de dicho código, en el que se basa la Constitución española al reconocer un contenido esencial del derecho de propiedad privada⁵² (cfr. art. 781 c. c. es., que busca evitar que se produzcan vinculaciones perpetuas de bienes, lo que va en contra del derecho de propiedad). Con todo, existen excepciones a la naturaleza temporal de los derechos reales limitados, como las servidumbres o los censos enfitéuticos, que no desvirtúan la regla general de temporalidad⁵³. De este modo, el plazo de duración máximo de la propiedad temporal es una cuestión de política legislativa porque su naturaleza jurídica no lo exige; es decir, su plazo de duración puede superar los noventa y nueve años dado que no afecta ni limita el derecho del titular sucesivo. Esto puede ser útil, por ejemplo, cuando el propietario temporal es la Administración, que tiene vocación de perdurar.

- d) Finalmente, el artículo 544-3 c. c. ca. establece expresamente la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, lo que podría entrar en conflicto con la admisión de una propiedad autónoma de carácter temporal. A nuestro juicio, el precepto debe interpretarse en el sentido de que la acción podrá ejercitarse mientras subsista el plazo de duración de la propiedad temporal. De hecho, el artículo 544-3 c. c. ca. ya establece la usucapión

51 La posibilidad de constituir un derecho de superficie de carácter perpetuo implicaría que “el derecho residual del propietario concedente se habría convertido en un cascarón vacío que, además de haber quedado desnaturalizado como genuino derecho de propiedad, permanecería privado de cualquier contenido útil para proteger los intereses del dueño del inmueble”, siguiendo a López Fernández, L. M., “El inadecuado régimen urbanístico del derecho de superficie”, *Anuario de Derecho Civil*, t. LXIX, fasc. III, 2016, 812.

52 En este sentido, Cámara Águila, M. P., “El derecho de superficie urbano: una aproximación a su configuración unitaria o dual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 648, 1998, 1651.

53 Las servidumbres tienen una naturaleza perpetua en el código civil catalán (aunque no lo diga expresamente y puedan también tener un carácter temporal: véase Monserrat Valero, A., *Curso de derecho civil de Cataluña*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020, 480), y en el código civil español –al tener un “carácter durable y permanente (nota de la permanencia, no reñida con la temporalidad), y no coyuntural y pasajero”, Sentencia Tribunal Supremo, 31 de diciembre de 1999, referencia Aranzadi-Westlaw: RJ\1999\9623–, y también el censo enfitéutico del artículo 1605 c. c. es. (art. 1608 c. c. es.) y en el art. 565-2.1 c. c. ca. (donde se regula como un derecho real limitado susceptible de redimirse por el censatario o propietario del bien). La naturaleza tendencialmente perpetua de las servidumbres se explica por ser un gravamen entre fincas, por tanto, vinculado a su propiedad. La perpetuidad debe entenderse como la utilidad permanente que la finca sirviente debe prestar a la dominante (Alonso Pérez, M., “El derecho real de servidumbre y su contenido (desde la perspectiva de la legislación de Cataluña)”, *La Notaría*, n.º 9-10, 2001, 229 ss.). Por su parte, la naturaleza perpetua del censo enfitéutico proviene de su evolución histórica antes de la codificación. De hecho, el carácter perpetuo fue origen de discusión, lo que motivó su posible redención en el código civil español de 1889; véase González Bou, E., “El censo enfitéutico en Cataluña: configuración actual y perspectivas de futuro”, *La Notaría*, n.º 6, 2003, 15 ss.

como una excepción al ejercicio de la acción reivindicatoria (la adquisición de la propiedad del bien por un tercero determina la imposibilidad de su ejercicio por quien la pierde), de modo que lo mismo podría interpretarse *mutatis mutandis* cuando finaliza el plazo de duración de la propiedad temporal.

Ciertamente la propiedad temporal (y la propiedad compartida) ha tenido un uso escaso en la práctica, aunque la Administración catalana la está utilizando en ciertos casos⁵⁴. Es necesario, pues, que la Administración la impulse y se haga pedagogía entre la ciudadanía y los agentes del sector privado⁵⁵. Con todo, creemos que la propiedad temporal (y la compartida) permite a Cataluña disponer de un continuo de tenencias funcionales de vivienda alternativas a las vivienda en propiedad (absoluta) y en alquiler, como sugiere la Nueva Agenda Urbana de 2016^[56], y que garantizaría una vivienda más adecuada para cada tipo de hogar, la cual sería menos dependiente de los mercados financieros y requeriría una intervención menos intrusiva de la Administración pública, lo que se traduce, en definitiva, en una mayor libertad para la ciudadanía⁵⁷. Los problemas prácticos apuntados con los derechos reales limitados (por ejemplo, la vocación de plenitud –aglutinando todas las facultades dominicales posibles– que sólo tiene la propiedad temporal y el hecho de que el derecho de propiedad coexista con uno o varios derechos reales limitados sobre el mismo bien, a diferencia de la propiedad temporal) aconsejan que se apueste por la propiedad temporal (y la compartida) para crear un tercer mercado funcional de la tenencia de la vivienda, lo que no obsta a que otras instituciones, como el censo enfitéutico, puedan facilitar el acceso a la vivienda con una regulación adecuada⁵⁸.

54 En Cataluña se utiliza actualmente la propiedad temporal cuando el gobierno catalán ejercita un derecho de tanteo y retracto sobre viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria y que luego son transmitidas a terceros. La Generalitat adquiere la titularidad sucesiva, mientras que un Ayuntamiento o entidad del tercer sector adquiere la propiedad temporal, lo que le permite poder alquilarla a precios asequibles mientras dure el régimen (véase: https://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/20200-Dret_Tanteig_Retracte). Tanto la propiedad temporal como la compartida se encuentran reguladas

55 Como comenta Méndez González, F. P., *La crisis de la asequibilidad de la vivienda. Análisis y propuestas*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2025, 232, “no existe una cultura de vivienda compartida y se prefieren las fórmulas en las que tanto el derecho formal como el material pertenezcan solo al ocupante, con la única excepción del arrendamiento que, pese a su crecimiento, sigue siendo muy minoritario en relación a la propiedad”.

56 Apartado 35, disponible en: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>.

57 Se ha apuntado, también, que la propiedad temporal “puede ser un sustituto eficaz a los arrendamientos de vivienda de larga duración, con mayor oponibilidad y estabilidad”. Rodríguez de Almeida, M.^a G., “Vivienda, nuevas formas de tenencia y Registro de la Propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 792, 2022, 2324.

58 Así lo propone Méndez González, *La crisis de la asequibilidad de la vivienda*, cit., 227 ss., de forma que “los jóvenes se convertirían en censuistas debiendo pagar una renta concreta y

II. La naturaleza jurídica de la propiedad temporal

Una vez resuelta la admisibilidad de una propiedad temporal en los derechos civiles español y catalán, pasamos a analizar su naturaleza jurídica. Como ya se ha apuntado anteriormente, existen diversas teorías al respecto que pasamos a señalar, para luego concluir sobre la que más se adecua a esta institución.

A. La propiedad temporal como una titularidad temporal de la propiedad

Una primera teoría defiende respecto de la propiedad temporal que la temporalidad se aplica a la titularidad y no al derecho de propiedad, es decir, que en este tipo de propiedad lo que sería temporal no sería el derecho, sino su titularidad⁵⁹. Se basa esta teoría en que la temporalidad de la titularidad del derecho de propiedad se puede conseguir por dos vías: por un lado, con la limitación del título adquisitivo de la propiedad gracias a la inclusión de algún elemento accidental, como podría ser una condición o plazo resolutorios, o como consecuencia de la existencia de un derecho potestativo o de formación (por ejemplo, una propiedad gravada con el derecho de redimir resultante de la compraventa a carta de gracia –art. 528-68 c. c. ca.–⁶⁰, o el ejercicio de la facultad de disposición por el donante, que resuelve la adquisición del donatario –art. 531-20.2 c. c. ca.–)⁶¹.

De este modo, ya se pueden identificar algunos supuestos de titularidades temporales de la propiedad en las donaciones, las sustituciones fideicomisarias o los legados, dado que en todas ellas existe una certeza en la temporalidad que variará en función de si se ha pactado una condición o un término resolutorios. En efecto, el fiduciario y el legatario tienen la titularidad temporal de la propiedad hasta que se cumpla el plazo fijado o la condición prevista (cfr. arts. 426-1 y 427-13 c. c. ca., respectivamente), y tanto el código civil español como el catalán regulan las donaciones a plazo o condición resolutoria y con cláusula de reversión

acordando durante cierto número de años o bien su redención por una cantidad determinada de dinero, la adquisición de su propiedad, o simplemente la extinción del censo” (p. 228).

59 Ginebra Molins, M. E., “¿Es tiempo de superar algunos índices identificadores de la propiedad? Propiedad temporal y propiedad compartida en el derecho civil de Cataluña”, en Lauroba Lacasa, E. y Tarabal Bosch, J. (coords.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2018, 166. En palabras de Bosch Capdevila, “[l]a ‘propietat temporal’ no és més que una denominació utilitzada per designar la titularitat temporal del dret de propietat, dret que és perpetu”. Bosch Capdevila, E., “La incorporació de la propietat temporal al codi civil de Catalunya”, en Institut de Dret Privat Europeu i Comparat (ed.), *Les modificacions recents del codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el dret català. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Girona, 2017, 21.

60 Es un derecho de adquisición voluntaria que faculta al vendedor para adquirir el bien vendido; véanse arts. 568-28 ss. c. c. ca.

61 Ginebra Molins, E., “¿Es tiempo de superar algunos índices identificadores de la propiedad?”, cit., 172.

(art. 641 c. c. es. y 531-16 y 19 c. c. ca.). Cumplido el plazo o condición resolutorios, la propiedad revierte o hace tránsito a un tercero y, por tanto, no se produce una concurrencia de titularidades. La certeza en la temporalidad y dicho tránsito caracterizan estas situaciones temporales de la propiedad, que guardan semejanza con la propiedad temporal en la certeza de la duración del derecho.

B. La propiedad temporal como una modalidad autónoma de la propiedad

Una segunda teoría defiende que el legislador catalán buscó caracterizar la propiedad temporal como una modalidad de propiedad. Tanto su Exposición de Motivos (que la caracteriza como “una modalidad de propiedad a plazo”) como su ubicación sistemática (en el Capítulo VII del Título IV del código civil catalán, dedicado al derecho de propiedad) así lo corroboran. Otros preceptos que la regulan apuntan a la misma idea:

- 1) El derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien (art. 547-1 c. c. ca.).
- 2) El artículo 547-3 c. c. ca. establece las normas relativas al derecho de propiedad del código civil catalán—y no otras normas de situaciones temporales, como el fideicomiso— como régimen supletorio de la propiedad temporal.
- 3) El propietario temporal tiene todas las facultades del derecho de propiedad (art. 547-6.1 c. c. ca.; según la Exposición de Motivos de la Ley 19/2015, goza “de un poder jurídico idéntico al del propietario ordinario que le legitima para actuar como propietario único y exclusivo”), debe hacerse cargo de los derechos y del cumplimiento de las obligaciones si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal (art. 547-6.3 c. c. ca.), así como —salvo pacto en contrario— de los gastos por obras o reparaciones necesarias y exigibles (art. 547-5.e c. c. ca.), y también asume las mismas obligaciones derivadas de la función social (art. 541-2 c. c. ca.) y las limitaciones establecidas en los artículos 545-1 y siguientes c. c. ca. y derivadas de las relaciones de vecindad (arts. 546-1 y ss.).
- 4) Tampoco se prevé la facultad de inspeccionar el bien a cargo del titular sucesivo, que sí está presente en la propiedad compartida (art. 556-8.b c. c. ca.).

De este modo existiría una diferencia esencial entre las titularidades temporales apuntadas y la propiedad temporal: mientras que en las primeras el derecho de propiedad se identifica con la propiedad ordinaria o absoluta (regulada en los arts. 348 c. c. es. y 541-1 c. c. ca.), sometida a un plazo temporal, la propiedad temporal sería una modalidad de propiedad que si bien se identifica en el plano

de facultades con la propiedad ordinaria o absoluta⁶², no se identifica plenamente con esta, básicamente por el carácter temporal (art. 547-4.3 c. c. ca.), lo que motiva un régimen jurídico específico en el código civil catalán.

C. La propiedad temporal como una propiedad dividida

Finalmente, la Sentencia del Tribunal Constitucional 95/2017 defiende, en relación con la propiedad temporal que se introduce en el código civil catalán, la “fórmula jurídica de propiedad dividida”, de manera que en la propiedad temporal “son dueños a un mismo tiempo el titular actual y el titular sucesivo”. El tribunal asimila la propiedad temporal al censo enfitéutico (art. 1605 c. c. es.⁶³) trazando un paralelismo entre los propietarios del dominio directo (censualista) y útil (enfiteuta) y el propietario temporal y el titular sucesivo.

D. Nuestra opinión: la propiedad temporal es una modalidad autónoma del derecho de propiedad

En primer lugar, entendemos que la propiedad temporal no puede asimilarse a la fórmula del dominio dividido como ocurre en el censo enfitéutico, y ello por varias razones: primero, porque –como se analizará posteriormente– el titular sucesivo no tiene la consideración de propietario, sino que es titular de un derecho subjetivo que en ningún caso se asimila al derecho del censalista en el derecho real de censo; segundo, porque tampoco tiene lugar una titularidad conjunta y concurrente de titularidades entre el propietario temporal y el titular sucesivo mientras dura la propiedad temporal (el propietario temporal es el único propietario), como sí tiene lugar entre el enfiteuta y el censalista; tercero, porque el propietario temporal no debe hacer frente a ningún gravamen a favor del titular sucesivo, como sí debe hacerlo el enfiteuta respecto al censalista.

62 Como gráficamente expone Gete-Alonso, “se ha de partir de una afirmación inamovible: la propiedad temporal es el mismo derecho de propiedad ordinaria recogido en los Códigos Civiles (cfr. arts. 348 CC, 541-1 CCCat) cuya característica peculiar (en lo que consiste la modalidad) radica en la duración temporal de la titularidad, en contraste con la vocación de perpetuidad”. Gete-Alonso, M. C., “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)*, n.º 7, 2015, 22.

63 “Es enfitéutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio”. En la doctrina española es objeto de debate la naturaleza jurídica del censo enfitéutico al conceptualizarse como un verdadero dominio dividido o como un derecho real en cosa ajena, ya sea a favor del enfiteuta (sería el dueño de la finca, y el censatario el titular de un derecho real en cosa ajena) o el censalista (censalista es el titular del derecho real sobre cosa ajena, en este caso representado por la finca gravada por el censo enfitéutico); véase Echeverría Summers, F. M., “Art. 1605”, en Rodríguez-Cano, R. B. (dir.), *Comentarios al código civil*, t. VIII, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 11355 ss.

Tampoco creemos que la propiedad temporal deba configurarse como un supuesto de titularidad temporal de la propiedad (más allá de que su ubicación sistemática y el contenido del código civil catalán apunten a una modalidad autónoma de propiedad). Por ejemplo, la diferente naturaleza jurídica se observa con claridad si los titulares sucesivos (es decir, los futuros beneficiarios de la reversión en la donación o fideicomisarios) deciden renunciar a su derecho y/o se revoca el término resolutorio. Así, por ejemplo, en la donación con cláusula de reversión el donante puede revocar la reversión dejándole sin efecto (art. 531-19.3 c. c. ca.), y el tercero designado también puede renunciar al efecto adquisitivo en la donación⁶⁴; por su parte, el fideicomisario puede renunciar a su derecho, en cuyo caso el fideicomiso no se defiere (a no ser que se haya nombrado a un sustituto vulgar, arts. 426-6.1, 7 y 426-12.1.c c. c. ca.)⁶⁵. La consecuencia jurídica en este caso es que el donatario o fiduciario ve cómo desaparece (se *purifica*) la temporalidad de su titularidad. Dicho efecto no tiene lugar en la propiedad temporal: la renuncia del titular sucesivo a su derecho no provoca que el propietario temporal pase a ser el propietario absoluto del bien ni afecta a la temporalidad de tal propiedad sino que, en ausencia de una previsión específica en el código civil catalán, habrá que entender que la propiedad temporal continuará vigente hasta su extinción. Ello es coherente con su naturaleza jurídica, pues el propietario temporal tiene todas las facultades dominicales pero no goza de dos características esenciales del dominio absoluto: la perpetuidad y la elasticidad (esta solo existe en beneficio del propietario temporal de forma limitada durante la vigencia de la propiedad temporal). Esta problemática vino propiciada porque la Ley 19/2015 eliminó del Proyecto de Ley de 23 de junio de 2014 la previsión específica de que la propiedad dejaba de ser temporal por la renuncia del titular sucesivo. El propietario temporal, pues, no podrá convertirse en el propietario absoluto del bien cuando se extinga la propiedad temporal, y será la Administración la futura propietaria (absoluta) del bien inmueble cuando se extinga la propiedad temporal (con base en el art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas⁶⁶);

64 Y ello porque “nadie puede ser enriquecido sin su consentimiento (argumento *ex* art. 427-15.1)”. Montserrat Valero, A., *Curso de derecho civil de Cataluña*, cit., 170.

65 En el código civil español la renuncia del fideicomisario también provoca los mismos efectos. No así la muerte del fideicomisario, dado que, por aplicación del artículo 784, en el fideicomiso a término el fideicomisario adquiere derecho a la sucesión desde la muerte del testador, aunque muera antes que el fiduciario, en cuyo caso el derecho pasará a sus herederos. Lo mismo puede predicarse del código civil catalán (art. 426-5.2; aunque el testador puede excluir esta transmisibilidad). Con todo, la “purificación” del fideicomiso en favor del fiduciario sí podrá tener lugar en ambos ordenamientos si el fideicomisario premuere al fideicomitente.

66 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. ELI: <https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/03/33/con>

y si se tratase de un bien mueble, este será susceptible de apropiación por ocupación (art. 610 c. c. es.).⁶⁷

Por otra parte, la donación y el fideicomiso son situaciones jurídicas de pendencia, una situación “de protección jurídica interina en favor del sujeto transitoriamente indeterminado de un derecho subjetivo” –en palabras de De Castro–, en la que existen unas titularidades provisionales que corresponden, por un lado, a los posibles sujetos definitivos (titularidad preventiva o en previsión del resultado eventual), y, por otra, a los titulares interinos (quienes defienden la situación de pendencia). Ciertamente los titulares o sujetos definitivos están delimitados desde un inicio tanto en la propiedad temporal como en las situaciones temporales de propiedad, aunque se ha defendido que no puede hablarse propiamente de una situación de pendencia en la propiedad temporal –como sucede en las titularidades temporales de la propiedad– dado que “no es una situación transitoria inestable sino que, aunque abocada a extinguirse por su propia temporalidad, es cierta y de contenido fijo durante el tiempo que dura”⁶⁸.

Tampoco cabe confundir la propiedad temporal con el derecho de superficie, que viene regulado por el artículo 53 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 Urbana⁶⁹, como un derecho real limitado, que atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, y también puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas. En ambos casos, el titular del derecho mantiene la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas (en un sentido similar el art. 564-1 c. c. ca.). De modo que en el derecho de superficie existen paralelamente –conurrencia de titularidades– dos derechos de propiedad (de la persona propietaria del suelo, por un lado, y de la persona propietaria de la construcción, por otro) que recaen sobre dos objetos distintos (el suelo, por una parte, y la construcción, por otra), mientras que en la propiedad temporal existe en puridad un único derecho de propiedad, el del propietario temporal, sobre un único bien. Aunque se haya identificado la propiedad superficiaria como “anómala y de cualidad inferior a la propiedad ordinaria” debido a su temporalidad, pero

67 Sobre ello véase Simón Moreno, H., “Art. 547-9. Extinción”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025)*, cit., 169 ss.

68 Serrano de Nicolás, Á., “La organización de un bien tenido por diversas personas”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *Bienes en común*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, 42. En la misma línea, Izquierdo Grau: “no se trata de una institución que se base en la temporalidad del dominio de un modo accidental o coyuntural como ocurre en la sustitución fideicomisaria o en la donación con cláusula de reversión, sino que se crea *ex novo* una nueva forma de propiedad cuya temporalidad es querida por ambos titulares quebrando, de esta forma, con el carácter perpetuo de la propiedad generalmente admitido por la doctrina española y comparada”. Izquierdo Grau, G., *La división y la temporalidad del dominio: la propiedad temporal del código civil de Cataluña*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020, 109.

69 ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

que tiene, no obstante, “el contenido y efectos propios de cualquier propiedad”⁷⁰, nótese que el derecho de superficie es un derecho real limitado que grava una finca ajena, mientras que el propietario temporal es propietario y no grava nada ajeno⁷¹.

Por tanto, a nuestro juicio el código civil catalán regula la propiedad temporal como una modalidad autónoma de propiedad y no como una titularidad temporal de la propiedad absoluta. La propiedad temporal tiene las mismas características que la propiedad absoluta, con algunas limitaciones: por un lado, su carácter temporal y no perpetuo; y, por otro, que igual que sucede con la elasticidad y expansividad en el derecho de superficie⁷², este efecto también tendrá lugar en la propiedad temporal cuando se extingan los gravámenes constituidos por el propietario temporal, y, además, cuando finalice la transmisión de la propiedad temporal a un tercero por el propietario temporal (art. 547-6.4 c. c. ca.). La diferencia radica en que la elasticidad de la propiedad temporal es equivalente a la de la propiedad ordinaria, sólo que limitada a su tiempo de duración, y va a integrar todas las facultades presentes o futuras que puedan asociarse al derecho de propiedad temporal.

III. La propiedad temporal y las titularidades temporales de la propiedad: en busca de elementos comunes

Una vez clarificada la naturaleza jurídica de la propiedad temporal (como una modalidad autónoma de la propiedad), a continuación se buscan similitudes entre esta y las titularidades temporales de la propiedad que comparten la nota de la certeza de la temporalidad y el hecho de que, cumplido el plazo, el bien haga tránsito a un tercero: la donación y el fideicomiso sometidos a un término resolutorio⁷³ (no se analiza el legado ordenado bajo plazo resolutorio, dado que según el art. 427-13-2 c. c. ca. “tiene sobre los bienes objeto de legado la misma posición que el fiduciario en las sustituciones fideicomisarias de legado”, de modo

70 Badosa Coll, F., “Art. 564-1”, en Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña (coord.), *Derechos reales. Comentarios al libro V del código civil de Cataluña*, vol. III, Barcelona, Bosch, 2008, 1422 y 1423.

71 Nasarre Aznar, S., “La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda y a otros bienes en el derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *Bienes en común*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, 797. Badosa Coll también excluye el derecho de superficie de las situaciones temporales de la propiedad: “*El motiu és que la propietat superficiària és l'efecte d'un dret real limitat, el dret de superfície, que és un dret de durada temporal (art. 564-3.2 a)*”. Badosa Coll, F., “La propietat temporal de la L. 19/2015, de 29-VII”, cit., 448.

72 Se ha defendido que la “propiedad superficiaria no puede expandirse porque esa expansión corresponde a la propiedad y sólo cabe que se expanda respecto de los gravámenes impuestos sobre la propia propiedad superficiaria”. Micó Giner, J., *Del derecho de superficie, una visión general desde el codi civil de Catalunya*, vol. I, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, 108.

73 En los cuales, a diferencia de los condicionales, “[l]a delación a favor del fideicomisario es *certus an et certus quando*”. Solé Resina, J., “La nueva regulación de los fideicomisos del libro IV del código civil de Cataluña”, *Anuario de Derecho Civil*, t. LXIV, n.º II, 2011, 585.

que las conclusiones sobre el fideicomiso sometido a un plazo resolutorio serán aplicables a este último). Para realizar la comparativa se analizan las facultades y obligaciones de la persona propietaria y el derecho de los titulares sucesivos. El derecho civil catalán (donde se regula la propiedad temporal) es el hilo conductor por el hecho de contar, a diferencia del código civil español, con una regulación pormenorizada de estas instituciones.

A. Facultades de la persona propietaria

1. Visión general

El propietario temporal puede ejercitar todas las facultades dominicales, con el único límite del plazo pactado (art. 547-6.2 c. c. ca.) y la existencia del titular sucesivo. Al responder el propietario temporal por dolo o culpa ante aquel por los daños ocasionados al bien ciertamente se ve limitada (indirectamente) la facultad de uso (o abuso) del bien⁷⁴, pero el poder sobre la cosa, en puridad, sigue siendo pleno: el propietario temporal podrá usar, disfrutar y disponer del bien (si bien debe notificar al titular sucesivo –art. 547-6.2 c. c. ca.–, ello no afectará a la validez del acto realizado por el propietario temporal⁷⁵), así como realizar las mejoras que estime por conveniente y alterar, si lo desea, la forma y sustancia del bien.

Por su parte, en la donación con cláusula de reversión (arts. 641 c. c. es. y 531-16.2 c. c. ca.), el donatario podrá usar, disfrutar e incluso enajenar el bien hasta que tenga lugar la reversión, es decir, los negocios que haya realizado el donatario se resolverán al cumplirse el hecho reversional (Sentencia Tribunal Supremo, 11 de marzo de 1988^[76]; además, los frutos y rentas generados hasta el momento corresponden a los donatarios). También responde el donatario “del importe perdido por su negligencia y de los daños y perjuicios causados de mala fe” (art. 531-19.5 c. c. ca.; en el código civil español se podría exigir una indemnización sobre la base de los artículos 1122 y 1123^[77]), lo que implica responder por el valor de la cosa en caso de negligencia y, además, por daños y perjuicios

74 Bosch Capdevila, E., “La incorporació de la propietat temporal al codi civil de Catalunya”, cit., 36.

75 Molina Roig, E., “Art. 547-6. Facultades del propietari temporal”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025)*, cit., 133.

76 Referencia Aranzadi-Westlaw: RJ 1988\1960. Véase también Pérez Gurrea, R., “La donación con cláusula de reversión. Su régimen jurídico, naturaleza y efectos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 736, 2013, 1185 ss.

77 Costas Rodal, L., “II. Contrato de donación”, en Rodríguez-Cano, R. B. (dir.), *Tratado de contratos*, t. II, 2.ª ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 2559. En el mismo sentido, Albaladejo García, M., “Art. 641”, en Ministerio de Justicia (coord.), *Comentario del código civil*, vol. I, Madrid, 1991, 1628.

en caso de dolo⁷⁸, quedando limitada –de nuevo, indirectamente– la facultad de uso (o abuso) sobre el bien. De modo que, a nivel de facultades dominicales, la posición del propietario temporal es *a priori* similar a la del donatario afectado por una condición resolutoria, aunque es un aspecto objeto de debate doctrinal⁷⁹, básicamente por el alcance que deba darse a la remisión del artículo 641 c. c. es. a la normativa de las sustituciones fideicomisarias⁸⁰, es decir, si únicamente esa remisión se refiere a la limitación de las personas llamadas a ser beneficiarios de la reversión o, por el contrario, le aplican al donatario, adicionalmente, algunas de las limitaciones que pesan sobre el fiduciario.

En este sentido, sí se aprecian leves diferencias entre el propietario temporal y el fiduciario en el fideicomiso sometido a término, pues el fiduciario se considera como un propietario y posee las facultades de uso y disfrute de los bienes fideicomitidos (art. 426-26.1 c. c. ca.), e incluso puede alterar su forma y sustancia y pedir el valor de las mejoras si no pueden retirarse sin menoscabo del bien (art. 426-29.2 c. c. ca.); aunque no puede enajenar el bien por él mismo en cualquier caso, requiriendo normalmente el consentimiento del fideicomisario (art. 426-41 c. c. ca.). En cuanto al código civil español, el fiduciario es propietario a todos los efectos y tiene derecho los frutos⁸¹.

2. Comparativa entre las instituciones

Desde el punto de vista de las facultades de la persona propietaria, el fiduciario es el que tiene más restringidas sus facultades dominicales dado que no puede disponer libremente del bien y está sujeto a una obligación de conservación y gestión que, si no se cumple, puede conllevar la finalización del fideicomiso y el tránsito de los bienes al fideicomisario. La razón puede reposar en el gravamen

78 Bosch Capdevila, E.; Pozo Carrascosa, P. y Vaquer Aloy, A., *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, 7.ª ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2023, 79.

79 De la que se hace eco Costas Rodal, L., “II. Contrato de donación”, cit., 2558. A favor de la disponibilidad, dado que “pensar que el donatario no puede disponer del bien donado durante la pendencia del hecho reversional igualaría esta figura a la donación con la cláusula de prohibición de disponer. Si el donante no quiere que el donatario disponga del bien donado, tiene la autonomía para insertar la cláusula de prohibición de disponer en el negocio de donación”. Albiez Dohrmann, K. K., “Artículo 641”, en Rodríguez-Cano, R. B. (dir.), *Comentarios al código civil*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 4893. Por su parte, Blasco Gascó, F. P., *Instituciones de derecho civil. Contratos en particular*, 2.ª ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2022, 172, afirma que “no puede disponer de los mismos si no está autorizado para ello”; y, de acuerdo con Sánchez Calero, “habiéndose donado con pacto de reversión, el donatario se hace propietario de la cosa, adquiere su titularidad, aunque no pueda disponer de ella por estar obligado a conservarla”. Sánchez Calero, F. J. (coord.), *Curso de derecho civil II*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2014, 261.

80 “Podrá establecerse válidamente la reversión en favor de sólo el donador para cualquier caso y circunstancias, pero no en favor de otras personas sino en los mismos casos y con iguales limitaciones que determina este Código para las sustituciones testamentarias”.

81 Véase Puig Brutau, J., *Fundamentos de derecho civil*, t. V, vol. 2, Barcelona, Bosch, 1977, 559.

que pesa sobre el fiduciario (ya sea que el fideicomiso está sujeto a un plazo o a una condición), y en la dinámica de la sucesión *mortis causa*, pues este tiene la obligación de entregar los bienes al fideicomisario⁸², y por este motivo se le imponen mayores limitaciones y obligaciones respecto a los bienes. El fiduciario, pues, se encuentra en una posición deudora respecto al fideicomisario con la obligación de conservar los bienes y entregárselos una vez se produzca el evento previsto (en nuestro caso, la llegada del plazo previsto)⁸³. De hecho, al fideicomisario se le considera un heredero sucesivo del fideicomitente (art. 426-1.2 c. c. ca.)⁸⁴. Las facultades de la persona propietaria no están sujetas a limitaciones, ni en la propiedad temporal, ni en la donación con cláusula de reversión, aunque ciertamente es comprensible la discusión doctrinal en este último supuesto, en particular cuando la reversión tiene como beneficiario a una tercera persona distinta del donante o sus herederos. De hecho, el artículo 454-6 de la propuesta de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (APDC)⁸⁵ prevé que “[e]l donatario debe entregar el objeto a los beneficiarios de la reversión en las mismas condiciones y con las mismas responsabilidades que el fiduciario”, quien tiene el deber de conservación (art. 465-54.1) y cuya facultad de disposición puede quedar sujeta a la concurrencia de determinadas circunstancias o al consentimiento de un tercero, a criterio del fideicomitente (art. 465-62).

Sea como fuere, entendemos que la diferencia entre la donación y el fideicomiso es que, si bien en la primera el donante busca la transmisión sucesiva de los bienes donados cuando llegue el plazo previsto, el donatario no asume ninguna carga o gravamen equiparable al del fiduciario para con los terceros beneficiarios de la reversión⁸⁶, por lo que no asume más que la obligación de conservar el bien. En este caso predomina, pues, el efecto primigenio de la donación *inter vivos*, fuera de la dinámica sucesoria: el enriquecimiento del donatario de manera gratuita. Nótese que el donante, si así lo desea, puede imponer límites a la facultad de disposición de los bienes donados. De este modo, ¿por qué debería prohibirse al donatario realizar actos de enajenación si el donante no lo ha querido así?

Así las cosas, la propia naturaleza y dinámica de la institución fideicomisaria provoca una limitación expresa de las facultades del fiduciario, sólo presentes de

82 Bosch Capdevila, E.; Del Pozo Carrascosa, P. y Vaquer Aloy, A., *Derecho civil de Cataluña. Derecho de sucesiones*, Marcial Pons, 2009, 149.

83 Giner Gargallo, A., “Art. 426-1”, en Egea Fernández, J. y Ferrer i Riba, J. (dirs.), *Comentari al llibre quart del codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, vol. I, Barcelona, Atelier, 2009, 525.

84 Puig i Ferriol, Ll. y Roca Trias, E., *Institucions del dret civil de Catalunya*, vol. III, Valencia, Tirant lo Blanch, 2009, 313.

85 Véase: <https://www.derechocivil.net>

86 La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de diciembre de 1925 ya defendía que “las cláusulas de reversión no imponen ninguna obligación propiamente dicha a los adquirentes, siendo más bien deducciones de la cosa donada”.

manera indirecta en la propiedad temporal y en la donación sujeta a plazo. Nótese, pues, que las facultades civiles de la persona propietaria no quedan limitadas por la nota temporal de la propiedad o por la existencia de un futuro tercer adquirente, sino por la propia naturaleza jurídica y propósito de la institución.

B. Las obligaciones de la persona propietaria

1. Visión general

En la propiedad temporal, como ya se ha dicho, el artículo 547-6.1 c. c. ca. prevé que el propietario temporal tiene “todas las facultades del derecho de propiedad”, pero asimismo pesan sobre él las limitaciones derivadas de la duración y, en particular, “de la existencia del titular sucesivo”. A pesar de ello, el propietario temporal no tiene la obligación de realizar las obras de conservación (más allá de la previsión del art. 553-38 c. c. ca.⁸⁷) o mejora, aunque se expone a que el titular sucesivo pueda exigirle que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción si el bien se deteriora en un 50% o más (art. 547-7.3 c. c. ca.). Sin embargo, se ha defendido que dicha obligación de conservación sí existe en la donación con cláusula de reversión, en particular cuando los beneficiarios de la reversión son personas distintas al donante (arts. 641 c. c. es. y 531-19 c. c. ca.⁸⁸), así como en el fideicomiso, donde el fiduciario tiene la obligación no solo de conservar (art. 426-28.1 c. c. ca.) sino también de administrar los bienes fideicomitidos. Ello explica el derecho del fiduciario a la cuarta trebeliánica o libre (arts. 426-31 ss. c. c. ca.).

Respecto a la elaboración de un inventario y prestar caución, el propietario temporal debe elaborar un inventario (art. 547-4.4 c. c. ca.), pero no prestar caución. El inventario también se exige al fiduciario, quien debe además prestar garantía suficiente (arts. 426-20 y 426-21 c. c. ca.), así como al legatario *ex* artículo 427-13.2 c. c. ca.⁸⁹ (también se defiende la elaboración de un inventario en el código

87 “Los propietarios de elementos privativos deben conservarlos en buen estado y deben mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en ellos”.

88 Pérez Gurrea, R., “La donación con cláusula de reversión”, cit., 1186. En el mismo sentido de que el donatario tiene la obligación de conservar, Albaladejo García, M., “Art. 641”, cit., 1627; Bosch Capdevila, E.; Pozo Carrascosa, P. y Vaquer Aloy, A., *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, cit., 77: “Los donatarios bajo cláusula reversional se convierten en titulares de los bienes afectados por el gravamen reversional, lo que implica que asumen la obligación de conservar los bienes donados por si se cumple la condición y los bienes deben restituirse a los beneficiarios”. También se ha defendido esto “cuando la reversión se establece a favor de un tercero por aplicación de la normativa de la sustituciones fideicomisarias. Nieto Alonso, A. “Artículo 641”, en Cañizares Laso, A. (coord.), *Código civil comentado*, vol. 2, Thompson-Reuters, 2011, 176.

89 Serrano de Nicolás, Á., “Artículo 427-13”, en Roca Trías, E. (coord.), *Sucesiones. Libro cuarto del código civil de Cataluña*, Las Rozas, Sepín, 2011, cit., 622.

civil español⁹⁰). Sin embargo, nada de ello se exige al donatario en la donación con cláusula de reversión.

2. Comparativa entre las instituciones

Los deberes inherentes a la cualidad de fiduciario y a la propia naturaleza sucesoria de la institución justifican, de nuevo, el deber de conservar y administrar los bienes fideicomitidos, aunque podría ser objeto de dispensa por el fideicomitente⁹¹. De hecho, “la obligación de restituir el fideicomiso comporta la obligación de conservar los bienes y administrarlos”⁹². Esta obligación de conservación también está presente en la donación con cláusula de reversión por la remisión a la normativa de la sustitución fideicomisaria, en particular cuando la reversión se estipula a favor de terceros (cfr. art. 454-6 de la propuesta APDC). Esta obligación, pues, no es intrínseca o connatural a la donación (como sí lo es al fideicomiso), sino que se justifica por la existencia de terceros beneficiarios de la reversión. En cuanto a la propiedad temporal, el propietario temporal no tiene en puridad la obligación de conservar el bien, aunque sin duda indirectamente es su deber hacerlo si no quiere verse demandado por el titular sucesivo cuando el bien se deteriora en un 50% o más. Con ello se busca evitar la intervención de la Administración y la declaración de ruina (art. 198.2 del Decreto Legislativo catalán 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo)⁹³.

Por su parte, la obligación de elaborar un inventario parece lógica atendiendo a los intereses que desean proteger –los del titular sucesivo o fideicomisario–, de modo que coadyuva a valorar el deterioro real de los bienes y su correcta conservación y administración.

En concreto, el inventario tiene unas funciones (ausentes en la propiedad temporal o en la donación con cláusula de reversión) en la sustitución fideicomisaria que van más allá de valorar la conservación del bien; evita la confusión de patrimonios y facilita el control y la liquidación de la situación posesoria⁹⁴ (cfr.

90 Albaladejo, M., “Art. 781”, cit., 1918.

91 Como apunta Puig Brutau, la obligación de conservar no es esencial en el fideicomiso, pues la nota característica y típica de esta institución es el orden sucesivo impuesto por el testador, de modo que podría ser objeto de dispensa por el fideicomitente; véase Puig Brutau, J., *Fundamentos de derecho civil*, cit., 523 y 524. Respecto al derecho civil catalán, Solé Resina, “La nueva regulación de los fideicomisos del libro IV del código civil de Cataluña” cit., apunta que “[l]a limitación de las facultades dispositivas del fiduciario, y la obligación de conservación y administración de los bienes fideicomitidos responden a la finalidad de garantizar la esencia del fideicomiso que es la transmisión indirecta a través del fiduciario de la herencia fideicomitida” (596).

92 Brancós Núñez, E., “Artículo 426-20”, en Roca Trías, E. (coord.), *Sucesiones. Libro cuarto del código civil de Cataluña*, Las Rozas, Sepín, 2011, 481.

93 ELI: <https://www.boe.es/eli/es-ct/dlg/2010/08/03/1/con>

94 Brancós Núñez, E., “Artículo 426-20”, cit., 453.

Sentencia Tribunal de Justicia de Cataluña, 21 de junio de 1999^[95]). La ausencia de un inventario en la donación puede explicarse por su naturaleza gratuita: dado que el donatario actual (y los futuros beneficiarios de la reversión) recibe un bien sin contraprestación, la realización de un inventario deviene innecesaria, incluso cuando se sabe que los bienes revertirán por mor de una condición resolutoria en el donante o en un tercero. Aunque ciertamente coadyuva al cumplimiento del deber de conservación que pesa sobre el donatario. Podría discutirse si la remisión que realiza el artículo 531-19.6 c. c. ca. al régimen del fideicomiso (cuando la reversión se establece a favor de terceras personas) no incluiría la obligación de formar inventario (art. 426-20 c. c. ca.), así como la de conservación, lo que nos parece excesivo⁹⁶. En este sentido, creemos que esta obligación es susceptible de pacto en contrario en la propiedad temporal al amparo del principio de libertad civil (art. 111-6 c. c. ca.), como sucede con el usufructo (art. 561-7.1 c. c. ca.), y también debería serlo en el fideicomiso dado que el artículo 426-1.4 c. c. ca. prevé que la prestación de garantía por parte del fiduciario puede ser objeto de dispensa a criterio del fideicomitente (art. 426-1.4 c. c. ca.); por lo que, siendo la obligación de conservar más gravosa que la de elaborar un inventario, debería aceptarse dicha posibilidad⁹⁷. De hecho, esta obligación deviene innecesaria en la propiedad temporal dado que “la ley no fija obligatoriamente un reparto de gastos entre las dos titularidades que recaen sobre el bien –como ocurre en el usufructo–, sino que el propietario temporal es titular del dominio con todos los efectos y responsabilidades que ello comporta”⁹⁸.

De este modo, la naturaleza jurídica del fideicomiso permite explicar la no imposición de un deber de conservación al propietario temporal y sí al fiduciario. Este deber se impone no obstante al donatario, no tanto por la naturaleza jurídica de la donación sino por la existencia de terceros beneficiarios de la reversión. Además, puede concluirse que la elaboración de un inventario cumple diversas funciones en la sustitución fideicomisaria que aconsejan su existencia más allá de asegurar un correcto deber de conservación de los bienes fideicomitidos. Esta exigencia es innecesaria en la propiedad temporal por su naturaleza jurídica y podría justificarse en la donación con cláusula de reversión al existir un deber de conservación del bien por el donatario.

95 Referencia Aranzadi-Westlaw: RJ\2000\8028.

96 También duda de ello Montserrat Valero, A., *Curso de derecho civil de Cataluña*, cit., 172.

97 En el mismo sentido, *ibid.*, 455, de modo que admitiríamos que el inventario “no constituye un elemento estructural y absolutamente necesario del fideicomiso”. En contra, Rubí Puig, A. y Piñeiro Salguero, J., “Art. 426-20”, en Egea Fernández, J. y Ferrer i Riba, J. (dirs.), *Comentari al llibre quart*, cit., 583; de modo que no sería posible la dispensa por el fideicomitente, pero sí por el fideicomisario, quien puede renunciar a exigir el inventario.

98 Molina Roig, E., “Artículo 547-4”, en Nasarre Aznar, S. (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025)*, cit., 103. Como apunta Nasarre Aznar, la propiedad temporal no es un derecho real limitado, por lo que exigir un inventario en la transmisión hubiera tenido que quedar al arbitrio de las partes; Nasarre Aznar, S., “Art. 547-1”, cit., 59.

C. Extinción de la propiedad y naturaleza jurídica del derecho de los titulares sucesivos una vez llegado el plazo

1. Visión general

El titular sucesivo –en la propiedad temporal– es titular de un derecho subjetivo –un derecho real– en tanto “puede enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su derecho, y también puede disponer de él por causa de muerte” (art. 547-7 c. c. ca.), lo que implica que su derecho tiene un contenido económico que trasciende la mera expectativa. La doctrina califica el derecho del titular sucesivo como un derecho real de adquisición especial⁹⁹ dado que no encaja en los cánones del derecho de opción (art. 568-1 y ss. c. c. ca.) al tener lugar la adquisición de forma automática.

La misma expectativa tiene la persona beneficiaria de la reversión en la donación con cláusula de reversión tanto en el código civil español como en el código civil catalán, sin que quede protegida por ninguna acción específica –de naturaleza real o personal– antes de que la reversión tenga lugar. Sin embargo, el código civil catalán sí configura el derecho del fideicomisario como un derecho real (en particular, en el fideicomiso sometido a término¹⁰⁰) en tanto que este “puede enajenar, gravar, renunciar y señalar para el embargo su derecho a adquirir la herencia o el legado fideicomisos” (art. 426-35.1 c. c. ca.); y, además, se permite por ejemplo al fideicomisario, si el fiduciario no otorga fianza, exigirle tanto la prestación de la garantía suficiente como la delación inmediata de los bienes (art. 426-23.2 c. c. ca.), e incluso pedir información sobre su estado (art. 426-23.5 c. c. ca.). Lo mismo puede predicarse del código civil español: el fideicomisario tiene una expectativa que “representa un derecho subjetivo transmisible a los herederos del sustituto fideicomisario si la sustitución sólo está aplazada”¹⁰¹. Si bien la sustitución fideicomisaria no tiene regulada ninguna acción específica para proteger el derecho del fideicomisario, se ha defendido que este tiene “derecho a promover la conservación y constatación de su expectativa de postherencia”, siendo aplicable el artículo 1121.1 c. c. es.¹⁰²

99 Bosch Capdevila, E., “La incorporació de la propietat temporal al codi civil de Catalunya”, cit., 39 ss.

100 Y ello porque en este caso “es seguro que llegado el término se producirá la delación a favor del fideicomisario (que no ha renunciado), de forma que su situación es más cierta, porque goza de un derecho subjetivo, que en la delación sujeta a condición”. Solé Resina, J., “La nueva regulación de los fideicomisos del libro IV del código civil de Cataluña”, cit., 585.

101 Puig Brutau, J., *Fundamentos de derecho civil*, cit., 564.

102 Que dispone: “El acreedor puede, antes del cumplimiento de las condiciones, ejercitar las acciones procedentes para la conservación de su derecho”. Véase Albaladejo, M., “Art. 781”, cit., 1918.

En cuanto a la extinción, en la propiedad temporal el bien “hace tránsito” al titular sucesivo (art. 547-1 c. c. ca.). El titular sucesivo se convertirá en el propietario absoluto y perpetuo del bien (art. 541-1 c. c. ca.) de forma automática y sin necesidad de ningún pronunciamiento, dado que la adquisición “no se le ofrece, sino que simplemente se produce (automáticamente) por el simple transcurso del tiempo”¹⁰³. Lo mismo sucede en la delación del fideicomiso (art. 426-44.1 c. c. ca.) y en los legados con eficacia real (art. 427-15.1 c. c. ca.). Por su parte, en la donación con cláusula de reversión también se ha defendido el carácter automático de la reversión con la posibilidad de que el beneficiario pueda renunciar al efecto adquisitivo (Sentencia del Tribunal Supremo, 15 de julio de 2009^[104]), aunque ciertamente el beneficiario no deja de ser un donatario que debería, por tanto, aceptar la donación para que la reversión a su favor fuera eficaz, como mínimo cuando fuera una persona distinta del donante (en este sentido, Sentencia del Tribunal Supremo, 25 de octubre de 2023^[105]).

Por otra parte, el propietario temporal no tiene por qué realizar mejoras, pero si las hace no son reembolsables salvo pacto en contrario (art. 547-5 c. c. ca.), a diferencia de lo que ocurre con el fiduciario, quien tiene la facultad de reembolso de las mejoras o incorporaciones efectuadas (art. 426-47.1.a c. c. ca.; en el código civil español se aplica el régimen del artículo 454 *ibid.*¹⁰⁶). Por su parte, siguiendo a la Sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2011, el “donatario a quien se le aplica la reversión, debe devolver lo donado, sin tener derecho a exigir una liquidación posesoria ni, mucho menos, una aplicación del artículo 361 del Código civil”, aunque esta solución ha sido criticada por la doctrina¹⁰⁷. Nada

103 Bosch Capdevila, E.; Pozo Carrascosa, P. y Vaquer Aloy, A., *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, cit., 173.

104 ECLI:ES:TS:2009:4880. También Albiez Dohrmann, K. K., “Artículo 641”, cit., 4883: “de modo que no es que el beneficiario –donante o tercero– resulte facultado para hacer que le sea transmitida la cosa donada, sino que adquiere ésta *ipso facto* en virtud de la realización del hecho reversional, y ha de serle entregada porque ya es suya, no para que la adquiera”.

105 Referencia Aranzadi-Westlaw: RJ\2014\1209.

106 “Estas mejoras deben tener el mismo tratamiento que las realizadas por el poseedor de buena fe, por lo que conforme al art. 454 CC no tiene derecho a que se le abone los gastos de puro recreo u ornato, aunque puede retirarlos cuando lo haga sin detrimento de la cosa principal. Sí tiene derecho a que se le abone en las mejoras útiles [...] [E]l derecho a la compensación de las mejoras existirá siempre que hayan sido realizadas de buena fe, en el sentido de haberlas efectuado el fiduciario de un modo regular, produciéndose en la misma forma que lo haría si los bienes fuesen de propiedad plena y absoluta suya”. Rivas Martínez, J. J., *Derecho de sucesiones común. Estudio sistemático y jurisprudencial*, t. II, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020, 1267. El artículo 783.2 c. c. es. permite al fiduciario deducir los gastos legítimos, créditos y mejoras antes de entregar la herencia al fideicomisario.

107 Discrepa de esta sentencia Albiez Dohrmann: “no se puede privar al cesionario de cualquier derecho relacionado con gastos, frutos y mejoras, si bien se puede diferenciar entre la buena o mala fe del cesionario, ya que, de lo contrario, podría producirse un enriquecimiento injusto a favor del cedente. En la accesión el donatario debería tener derecho al menos a una compensación económica”. Albiez Dohrmann, K. K., “Artículo 641”, cit., 4895.

prevé el código civil catalán, pero, por aplicación subsidiaria de la normativa sobre fideicomisos, el beneficiario de la reversión debería abonar las mejoras introducidas en los bienes donados, a no ser que el donatario opte por retirarlas, si cabe la posibilidad (art. 426-29 c. c. ca.).

2. Comparativa entre las instituciones

La distinta naturaleza jurídica de las instituciones puede explicar, de nuevo, la existencia de un auténtico derecho subjetivo del titular sucesivo o del fideicomisario, ausente en la donación con cláusula de reversión. Ello explica que, aunque con mayor o menor intensidad, sendos titulares puedan actuar frente al propietario temporal o el fiduciario para defender su derecho —la mayor intensidad con el fiduciario puede explicarse por la función económico-social de la institución y porque hay que proteger la voluntad del causante—. El posible beneficiario de la reversión en la donación, a diferencia de aquellos, no puede interferir vigente la donación con cláusula de reversión: sólo podrá reclamar, en su caso, daños y perjuicios si el donatario ha actuado de manera negligente. De hecho, ya se ha comentado que el donante tiene la potestad de modificar o revocar la reversión establecida, sea a favor del propio donante (art. 531-19.2 c. c. ca.) o de terceros, siempre que no hayan aceptado (art. 531-19.4 c. c. ca.), lo que es indicativo de que el beneficiario de la reversión tiene una mera expectativa; al tiempo que, fuera de la dinámica sucesoria, ¿tiene justificación proteger las expectativas de los beneficiarios de la reversión con un derecho subjetivo atendiendo a la naturaleza gratuita de la donación? Piénsese que el donatario ni siquiera tiene acción contra el donante si existen vicios ocultos o evicción (arts. 638 c. c. es. y 531-13.1 c. c. ca.). ¿Por qué habría que poner al beneficiario en mejor situación que el donatario, más allá de que este deba conservar el bien?

Conclusiones

1. La perpetuidad del derecho de propiedad en los sistemas de derecho civil se deriva de una determinada concepción filosófica y teleológica de este derecho, valedora de la libertad e igualdad del individuo y como anterior a cualquier Estado, a diferencia de otras aproximaciones que, amparadas en mayor o menor medida en los intereses de la colectividad, limitan dicha naturaleza. Su carácter permanente, a la par que exclusivo y absoluto, permite la no interferencia de los poderes públicos, al tiempo que asegura el aprovechamiento exclusivo de los bienes del individuo más allá de su muerte. Ello no es obstáculo para la existencia de situaciones temporales de la propiedad (ya admitidas después de la promulgación del código civil francés) o, incluso, para una propiedad temporal, regulada en el código civil catalán y que no conculca el derecho a la propiedad privada y su contenido esencial (arts. 33.1 y 53.1 CE). Esta propiedad, si bien se identifica en el plano de facultades con la propiedad ordinaria o absoluta y goza, mientras dure, de la

misma plenitud y elasticidad, no se identifica plenamente con esta, básicamente por su carácter temporal, lo que motiva un régimen jurídico específico en aras de proteger el derecho (subjeto) del titular sucesivo.

II. La creación de derechos de propiedad atípicos queda fuera del ámbito de la autonomía de la voluntad de los particulares (por lo que es necesaria la regulación específica de la propiedad temporal), así como los elementos que tipifican la institución, como el plazo de duración, que debe ser cierto y determinado; al tiempo que la conceptualización de la propiedad temporal como un derecho real limitado plantearía diversos problemas prácticos, como la vocación de plenitud –aglutinando todas las facultades dominicales posibles– que sólo tiene la propiedad temporal, y el hecho de que el derecho de propiedad coexista con uno o varios derechos reales limitados sobre el mismo bien, a diferencia de la propiedad temporal, lo que añade complejidad a la relación jurídica. Por este motivo no creemos que otras tenencias como el censo enfiteútico o el usufructo tengan el potencial de crear un tercer mercado alternativo a la vivienda en propiedad y en alquiler como la propiedad temporal (y la compartida), aunque puedan facilitar el acceso a una vivienda con una adecuación de su régimen jurídico. La estabilidad y el aprovechamiento en el tiempo que permite la propiedad temporal, ausente en el resto de los derechos reales limitados, no debería limitarse atendiendo al plazo máximo de duración de estos últimos.

III. La propiedad temporal presenta diferencias sustanciales con las titularidades temporales de la propiedad analizadas. De este modo, tenemos:

a) Que la propia naturaleza y dinámica de la institución fideicomisaria provoca una limitación expresa de las facultades del fiduciario, sólo presentes de manera indirecta en la propiedad temporal y en la donación sujeta a plazo. Nótese, pues, que en este caso las facultades civiles de la persona propietaria no quedan limitadas por la nota temporal de su titularidad o por la existencia de un futuro tercer adquirente (fideicomisario), sino por la propia naturaleza jurídica y propósito de la institución.

b) Que la naturaleza jurídica del fideicomiso permite explicar la no imposición de un deber de conservación al propietario temporal y sí al fiduciario. Este deber se impone no obstante al donatario, no tanto por la naturaleza jurídica de la donación sino por la existencia de terceros beneficiarios de la reversión. Además, puede concluirse que la elaboración de un inventario cumple diversas funciones en la sustitución fideicomisaria que aconsejan su existencia más allá de asegurar un correcto deber de conservación de los bienes fideicomitados. Esta exigencia es innecesaria en la propiedad temporal por su naturaleza jurídica y podría justificarse en la donación con cláusula de reversión, a pesar de su naturaleza gratuita, al existir un deber de conservación del bien por el donatario.

c) Que la distinta naturaleza jurídica de las instituciones puede explicar, de nuevo, la existencia de un auténtico derecho subjetivo del titular sucesivo o del fideicomisario, ausente en la donación con cláusula de reversión.

Por tanto, el hecho de que la propiedad temporal sea un tipo autónomo de propiedad implica, en la práctica, el poder ejercer con libertad las facultades dominicales sin tener que conservar el bien ni (aunque lo contemple la ley) ser necesaria la elaboración de un inventario. La distinta naturaleza jurídica y finalidad de la donación con cláusula de reversión y el fideicomiso a término permite explicar que, aun siendo ambas titularidades temporales de la propiedad que pueden estar sometidas a un término resolutorio, el fiduciario asuma mayores restricciones y obligaciones, así como la ausencia en la donación de un derecho subjetivo a favor del beneficiario de la reversión, quien goza de una mera expectativa. A nuestro juicio, la distinta naturaleza de la donación (*inter vivos*, aunque pueda tener efectos después de la muerte del donatario) y la sustitución fideicomisaria (*mortis causa*) impide asimilar las figuras del donatario/beneficiario de la reversión y del fiduciario/fideicomisario, más allá del deber de conservación y del límite de llamamientos.

En fin, la diferente naturaleza jurídica de estas instituciones ligadas a un término resolutorio dificulta abstraer principios comunes. Con todo, sí que puede apreciarse una similitud común a todas ellas: el deber general de abstenerse de realizar actos que puedan perjudicar a los titulares sucesivos, que se concreta en actuaciones u obligaciones de diferente intensidad en función de la institución: desde un régimen específico de responsabilidad en caso de actuación de mala fe o con dolo (propiedad temporal, donación), deberes de conservación (fideicomiso, donación), elaboración de un inventario (propiedad temporal, fideicomiso) hasta acciones específicas a favor de los titulares sucesivos, titulares de un derecho subjetivo (propiedad temporal, fideicomiso).

Referencias

- Albaladejo García, Manuel, “Art. 641”, en Ministerio de Justicia (coord.), *Comentario del código civil*, vol. I, Madrid, 1991, 1625-1628.
- Albiez Dohrmann, Klaus Jochen, “Artículo 641”, en Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (dir.), *Comentarios al código civil*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 4881-4896.
- Alonso Pérez, Mariano, “El derecho real de servidumbre y su contenido (desde la perspectiva de la legislación de Cataluña)”, *La Notaría*, n.º 9-10, 2001, 229-260.
- Badosa Coll, Ferrán, “Art. 564-1”, en Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña (coord.), *Derechos reales. Comentarios al libro V del código civil de Cataluña*, vol. III, Barcelona, Bosch, 2008, 1411-1422.
- Badosa Coll, Ferrán, “La propietat temporal de la L. 19/2015, de 29-VII” [en línea], *Annals de l’Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya*, n.º 5, 2012-2014, 445-462, disponible en: <https://www.ajilc.cat/assets/img/pdf/ANNALS-V.pdf>
- Baró Pazos, Juan, “La influencia del código civil francés (1804) en el código civil español (1889)”, en Masferrer, Aniceto (ed.), *La codificación española. Una aproximación doctrinal e historiográfica a sus influencias extranjeras, y a la francesa en particular*, Cizur Menor, Thompson Reuters Aranzadi, 2014, 53-128.

- Belovsky, Petr, “El derecho de propiedad en los códigos civiles socialistas”, *Anuario de la Facultad de Derecho*, vol. XXII, 2004, 475-492.
- Bernard, Nicolas, “Les limites de la propriété par les droits de l’Homme”, en Winiger, B. et al. (dirs.), *La propriété et ses limites / Das Eigentum und seine Grenzen*, Stuttgart, Franz Steiner, 2017, 55-130.
- Blasco Gascó, Francisco de Paula, *Instituciones de derecho civil. Contratos en particular*, 2.ª ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2022.
- Bosch Capdevila, Esteve, “La incorporació de la propietat temporal al codi civil de Catalunya”, en Institut de Dret Privat Europeu i Comparat (ed.), *Les modificacions recents del codi civil de Catalunya i la incidència de la Llei de la jurisdicció voluntària en el dret català. Materials de les Dinovenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Girona, 2017, 17-59.
- Bosch Capdevila, Esteve; Pozo Carrascosa, Pedro y Vaquer Aloy, Antoni, *Derecho civil de Cataluña. Derecho de sucesiones*, Marcial Pons, 2009.
- Bosch Capdevila, Esteve; Pozo Carrascosa, Pedro y Vaquer Aloy, Antoni, *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, 7.ª ed., Valencia, Tirant lo Blanch, 2023.
- Brancós Núñez, Enric, “Artículo 426-20”, en Roca Trías, Encarna (coord.), *Sucesiones. Libro cuarto del código civil de Cataluña*, Las Rozas, Sepín, 2011, 452-456.
- Cámara Águila, María del Pilar, “El derecho de superficie urbano: una aproximación a su configuración unitaria o dual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 648, 1998, 1623-1662.
- Cores Helguera, Carlos de y Gabrielli, Enrico, *Nuevo derecho de las garantías reales. Estudio comparado de las recientes tendencias en materia de garantías reales mobiliarias*, Madrid, Reus, 2008.
- Costas Rodal, Lucía, “II. Contrato de donación”, en Rodríguez-Cano, Rodrigo Bercovitz (dir.), *Tratado de contratos*, 2.ª ed., t. II, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 2497-2571.
- Cruz, Luis María, “La constitución social de la propiedad: Bentham frente a Locke” [en línea], *Anuario de Filosofía del Derecho*, n.º XXIII, 2006, 219-2640, disponible en: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-F-2006-10021900240
- De Fuenmayor y Champin, Amadeo, *La revocación de la propiedad*, Madrid, Instituto F. de Vitoria, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 1941.
- De los Mozos, José Luis, *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, Madrid, Edersa, 1993.
- Díaz Fraile, Juan María, “La aportación de don Ramón María Roca-Sastre a la construcción doctrinal del derecho de superficie”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 651, 1999, 617-638.
- Díez Picazo, Luis, “Autonomía privada y derechos reales”, en Junta de Decanos de los Colegios Notariales (ed.), *Libro homenaje a Ramón Ma. Roca Sastre*, vol. 2, Madrid, 1976, 299-330.
- Echeverría Summers, Francisco Manuel, “Art. 1605”, en Rodríguez-Cano, Rodrigo Bercovitz (dir.), *Comentarios al código civil*, t. VIII, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013, 11355-11360.

- Étude 2019, *La propriété dans la jurisprudence de la Cour de cassation* [en línea], disponible en: <https://www.courdecassation.fr/publications/etude-annuelle/etude-2019-la-propriete-dans-la-jurisprudence-de-la-cour-de-cassation>
- García Garrido, Manuel Jesús, *Derecho privado romano*, Madrid, Dykinson, 1991.
- Ginebra Molins, Maria 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 y Tarabal Bosch, Jaume (coords.), *El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2018, 153-181.
- Giner Gargallo, Antoni, “Art. 426-1”, en Egea Fernández, Joan y Ferrer i Riba, Josep (dirs.), *Comentari al llibre quart del codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, vol. I, Barcelona, Atelier, 2009, 520-529.
- Ginés Castellet, Núria, “La propiedad temporal del código civil de Cataluña (arts. 547-1 a 547-10): muchas dudas y algunas reflexiones acerca de su naturaleza jurídica” [en línea], *Revista de Derecho Civil*, n.º. 1, 2021, 147-179, disponible en: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/592>
- González Bou, Emilio, “El censo enfiteútico en Cataluña: configuración actual y perspectivas de futuro”, *La Notaría*, n.º 6, 2003, 15-26.
- Izquierdo Grau, Guillem, *La división y la temporalidad del dominio: la propiedad temporal del código civil de Cataluña*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020.
- Juárez Torrejón, Ángel, “El derecho de propiedad y vivienda: perfiles constitucionales y legales”, en Rodríguez de Almeida, María Goñi (ed.), “*Nuevo*” *derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2022, 25-53.
- Lepage, Henri, *¿Por qué la propiedad?*, Santiago, Jurídicas Olejnik, 2021.
- Locke, John, *Segundo Tratado sobre el gobierno civil* [en línea], disponible en: http://cinehistoria.com/locke_segundo_tratado_sobre_el_gobierno_civil.pdf
- López Fernández, Luis Miguel, “El inadecuado régimen urbanístico del derecho de superficie”, *Anuario de Derecho Civil*, t. LXIX, fasc. III, 2016, 781-864.
- Marx, Karl y Engels, Friedrich, *Manifiesto del Partido Comunista* [en línea], 1848, disponible en: <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1840s/48-manif.htm>
- Méndez González, Fernando Pedro, “Derechos reales y titularidades reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 736, 2013, 763-860.
- Méndez González, Fernando Pedro, *La crisis de la asequibilidad de la vivienda. Análisis y propuestas*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2025.
- Micó Giner, Javier, *Del derecho de superficie, una visión general desde el codi civil de Catalunya*, vol. 1, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015.
- Molina Roig, Elga, “Art. 547-4 y 547-6”, en Nasarre Aznar, Sergio (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025). Aspectos legales y económicos*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017, 89-107 y 130-138.
- Montés Penadés, Vicente Luis, “Artículos 333 a 391 del código civil”, en Albaladejo, Manuel, *Comentarios al código civil y Compilaciones Forales*, 2.ª ed., vol. 1, t. v, Madrid, Edersa.

- Montoriol Garriga, Judith, “El reto de incrementar la oferta de vivienda asequible en España” [en línea], *Caixabank Research*, 22 de julio de 2024, disponible en: <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/reto-incrementar-oferta-vivienda-asequible-espana>
- Nasarre Aznar, Sergio, “Art. 547-1”, en Nasarre Aznar, Sergio (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025). Aspectos legales y económicos*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017, 56-66.
- Nasarre Aznar, Sergio, *El Proyecto de Ley de Vivienda 2022* [en línea], Fedea, 2022, 1-25, disponible en: <https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-11.pdf>
- 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 (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid, Edisofer, 2011, 117-172.
- Nasarre Aznar, Sergio, “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*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, 754-804.
- Nasarre Aznar, Sergio, *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020.
- 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*, n.º 739, 2013, 3063-3122.
- Nieto Alonso, Antonia, “Artículo 641”, en Cañizares Laso, Ana (coord.), *Código civil comentado*, vol. 2, Madrid, Civitas–Thompson-Reuters, 2011, 169-178.
- Peralta Mariscal, Leopoldo, “Análisis crítico del sistema español de *numerus apertus* en materia de derechos reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 751, 2015, 2665-2734.
- Pérez Gurrea, Rosana, “La donación con cláusula de reversión. Su régimen jurídico, naturaleza y efectos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 736, 2013, 1175-1189.
- Proudhon, Pierre-Joseph, *¿Qué es la propiedad? Investigaciones sobre el principio del derecho y del gobierno* [en línea], Buenos Aires, Libros de Anarres (Utopía Libertaria), 2005, disponible en: <https://www.marxists.org/espanol/proudhon/prop/que-es-la-propiedad.pdf>
- Puig Brutau, Josep, *Fundamentos de derecho civil*, t. V, vol. 2, Barcelona, Bosch, 1977.
- Puig i Ferriol, Lluís y Roca Trias, Encarna, *Institucions del dret civil de Catalunya*, vol. III, Valencia, Tirant lo Blanch, 2009.
- Rivas Martínez, Juan José, *Derecho de sucesiones común. Estudio sistemático y jurisprudencial*, t. II, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020.
- Roca Sastre, Ramón María, “Ensayo sobre el derecho de superficie”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 392-393, 1961, 54-81.

- Rodríguez de Almeida, María Goñi, “Vivienda, nuevas formas de tenencia y Registro de la Propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 792, 2022, 2312-2329.
- Rousseau, Jean-Jacques, *Discurso sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres* [en línea], Madrid, 1923, disponible en: https://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/discurso-sobre-el-origen-de-la-desigualdad-entre-los-hombres—0/html/ff008a4c-82b1-11df-acc7-002185ce6064_5.html
- Rubí Puig, Antoni y Piñeiro Salguero, José, “Art. 426-20”, en Egea Fernández, Joan y Ferrer i Riba, Josep (dirs.), *Comentari al llibre quart del codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, vol. I, Barcelona, Atelier, 2009, 578-582.
- Ruelle, Annette y Fabri, Éric, “Le plus absolu des droits, entre désir idéal et idéal d'autonomie. L'invention de la propriété des anciens comparée à celle des modernes” [en línea], *Revue interdisciplinaire d'études juridiques*, vol. 81, n.º 2, 2018, 109-176, disponible en: <https://droit.cairn.info/revue-interdisciplinaire-d-etudes-juridiques-2018-2-page-109?lang=fr>
- Sánchez Calero, Francisco Javier (coord.), *Curso de derecho civil II*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2014.
- Sánchez-Parodi, Irene Aznar, *El papel de la autonomía privada en el ámbito de los derechos reales*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021.
- Serrano de Nicolás, Ángel, “Artículo 427-13”, en Roca Trías, E. (coord.), *Sucesiones. Libro cuarto del código civil de Cataluña*, Las Rozas, Sepín, 2011, 583-804.
- Serrano de Nicolás, Ángel, “La organización de un bien tenido por diversas personas”, en Nasarre Aznar, Sergio (dir.), *Bienes en común*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, 29-167.
- Simón Moreno, Héctor, “Art. 547-9. Extinción”, en Nasarre Aznar, Sergio (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2025). Aspectos legales y económicos*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017, 191-208.
- Simón Moreno, Héctor, *El proceso de armonización de los derechos reales en Europa*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2013.
- Solé Resina, Judith, “La nueva regulación de los fideicomisos del libro IV del código civil de Cataluña”, *Anuario de Derecho Civil*, t. LXIV, n.º II, 2011, 563-610.
- Verdera Server, Rafael, “Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada” [en línea], *Anuario de Derecho Civil*, n.º LXXVI, vol. III, 2023, 859-988, disponible en: <https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/view/10099>
- Villagrasa, Raimundo, “El derecho de propiedad en el pensamiento de Carlos Marx” [en línea], *Revista de Fomento Social*, n.º 56, 1959, disponible en: <https://revistas.ulyola.es/rfs/article/view/4537>
- Xifaras, Mikhaïl, “La propriété: étude de philosophie du droit” [en línea], *HAL Open Science*, disponible en: <https://sciencespo.hal.science/file/index/docid/1025305/filename/mxlapropriete-etudedephilosophiedudroit.pdf>