



NUEVAS FUNCIONES DE LA ENFITEUSIS

PEDRO DEL POZO CARRASCOSA

CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL
UNIVERSITAT DE BARCELONA

WORKING PAPER 5/2023



**WORKING PAPERS
JEAN MONNET CHAIR**

**EUROPEAN
PRIVATE LAW**



 UNIVERSITAT DE BARCELONA

Abstract: Act 11/2022, of December 29, on urban, environmental and social improvement of neighbourhoods and towns has introduced an interesting novelty in the Catalan legal system, devising an unusual function for a classic institution of civil law. Specifically, it has given emphyteusis a function of real security of a former obligation to compensate the Administration for the increase in value of a property that has received public aid; this is accompanied by a complementary function, of allocating the rent to the payment of the forementioned debt. This research studies the legal configuration of this emphyteusis.

Title: New Functions of Emphyteusis.

Keywords: Catalan civil law, real estate, emphyteusis, real security, land registry, urban development.

Resumen: La Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas ha introducido una novedad interesante en el ordenamiento jurídico de Cataluña, ideando una función inusual para una institución clásica del derecho civil. En concreto, ha dado al censo enfiteútico una función de garantía real de una obligación preexistente, de resarcimiento a la Administración por el incremento de valor de una finca que ha recibido una ayuda pública; a ésta la acompaña una función complementaria, de imputación de las pensiones al pago de dicha deuda. En este artículo se estudia la configuración jurídica de este censo.

Título: Nuevas funciones de la enfiteusis.

Palabras clave: derecho civil de Cataluña, finca, enfiteusis, censo, garantía real, Registro de la Propiedad, urbanismo.

Resum: La Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles ha introduït una novetat interessant en l'ordenament jurídic de Catalunya, ideant una funció inusual per a una institució clàssica del dret civil. En concret, ha donat al cens emfitèutic una funció de garantia real d'una obligació preexistent, de rescabament a l'Administració per l'increment de valor d'una finca que ha rebut un ajut públic; a aquesta l'acompanya una funció complementària, d'imputació de les pensions al pagament del deute esmentat. En aquest article hom estudia la configuració jurídica d'aquest cens.

Títol: Noves funcions de l'emfiteusi.

Paraules clau: dret civil de Catalunya, finca, emfiteusi, cens, garantia real, Registre de la Propietat, urbanisme.

Este trabajo forma parte del proyecto de investigación "La reforma del crédito inmobiliario: hacia un mercado europeo sostenible, inclusivo y digital (RCIMESID)" financiado por MCIN/ AEI /10.13039/501100011033/ y por FEDER *Una manera de hacer Europa* (referencia PID2021-12719NB-I00). Las investigadoras principales de este proyecto son la Dra. Esther Arroyo Amayuelas, Catedrática de Derecho Civil de la Universitat de Barcelona, y la Dra. Miriam Anderson, Profesora Titular de Derecho Civil de la misma universidad. El autor también forma parte del Grup de Recerca Consolidat *Grup de Dret Civil català UB* (2021 SGR 00347), dirigido por la Dra. Esther Arroyo Amayuelas.

Sumario

1. PLANTEAMIENTO	3
2. PROCESO LEGISLATIVO	5
3. LA FUNCIÓN DEL CENSO ENFITÉUTICO. ASPECTOS GENERALES	6
3.1. EL DENOMINADOR COMÚN: LA FUNCIÓN DEL CENSO COMO PENSIÓN PERIÓDICA GARANTIZADA POR LA FINCA GRAVADA	6
3.2. EL CENSO COMO MECANISMO DE PAGO DE UNA DEUDA ANTERIOR Y COMO GARANTÍA REAL IMPROPIA: EL CASO DEL ART. 22 LMU	7
4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CENSO ENFITÉUTICO DEL ART. 22 LMU	8
4.1. LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA	8
4.1.1. ELEMENTOS DEL SUPUESTO DE HECHO	8
4.1.2. CARÁCTER VOLUNTARIO DEL NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE RESARCIMIENTO	9
4.1.3. LA DE RESARCIMIENTO ES UNA OBLIGACIÓN SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA	11
4.1.4. EL IMPORTE DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA, Y SU CONCEPTO	11
4.2. DINÁMICA DE LA CONSTITUCIÓN DEL CENSO ENFITÉUTICO DEL ART. 22 LMU	12
4.2.1. CARÁCTER VOLUNTARIO DE LA CONSTITUCIÓN DEL CENSO ENFITÉUTICO	12
4.2.2. CONFIGURACIÓN DEL CENSO COMO SOMETIDO A CONDICIÓN SUSPENSIVA	13
4.2.3. CONFIGURACIÓN COMO PRECONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL CENSO ENFITÉUTICO	14
4.3. PUBLICIDAD REGISTRAL DEL CENSO ENFITÉUTICO DEL ART. 22 LMU	14
4.4. LA OPERATIVIDAD DE LA FUNCIÓN DE GARANTÍA	15
4.4.1. EL CENSO ENFITÉUTICO COMO MECANISMO DE PAGO	15
4.4.2. LA REDIMIBILIDAD DEL CENSO ENFITÉUTICO Y EL PAGO ANTICIPADO DE LA DEUDA	17
5. REFLEXIONES FINALES	17
6. BIBLIOGRAFÍA	18

1. PLANTEAMIENTO

En este trabajo realizo un primer estudio¹ de la utilización del censo enfitéutico como derecho real de garantía y como mecanismo de pago de determinadas deudas frente a la Administración. Estas funciones del censo son una novedad introducida por una reciente ley de la Generalitat de Catalunya que persigue la mejora urbana, ambiental y social de barrios y áreas urbanas; en concreto, se trata de la *Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles*,² que designaremos abreviadamente como LMU.

¹ Más adelante desarrollaré esta investigación en un artículo a publicar en la *Revista Catalana de Dret Privat*; en él profundizaré en los argumentos que ahora expondré, trataré nuevas cuestiones y aportaré las referencias bibliográficas necesarias para ilustrar la exposición.

² DOGC número 8823, de 30 de diciembre de 2022. En este trabajo utilizaré la versión de la ley publicada en castellano, salvo cuando sea necesario recurrir a la versión auténtica en catalán para interpretar correctamente algún precepto.

La piedra angular de la LMU es la creación de un fondo económico, denominado *Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial* (lo designaremos como FRU, o simplemente como Fondo), que está destinado a llevar a cabo actuaciones de mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que, por sus características sociales, económicas y ambientales, se identifican como áreas de atención especial de acuerdo con los criterios fijados por la citada ley (art. 4 LMU). Más en concreto, el art. 1.3 LMU precisa que este fondo “debe contribuir a evitar el riesgo de fractura social y hacer frente a la crisis ambiental mediante el mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios y villas que sufren déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, carencia de equipamientos y servicios, dificultades de accesibilidad, riesgos ambientales, exposición grave a los efectos de la emergencia climática, alta vulnerabilidad social y riesgos de exclusión”. La dotación del FRU va a cargo del presupuesto anual de la Generalitat, aunque no se excluye la financiación estatal, de la Unión Europea o de otras fuentes (art. 5 LMU).

Beneficiarios del fondo son los municipios -individualmente o junto con otros- y las entidades municipales descentralizadas (art. 7 LMU); en este trabajo los designaremos genéricamente como "Administración". Ahora bien, las actuaciones para las que un beneficiario ha recibido una aportación económica del FRU pueden recaer sobre inmuebles de propiedad privada, como prevé explícitamente el art. 9.5 LMU); por ejemplo, para mejorar las condiciones de habitabilidad, la eficiencia energética y la accesibilidad (art. 13.1 LMU). En principio, estas ayudas a particulares son *a fondo perdido*, pues forman parte de las políticas públicas de vivienda y pretenden la realización de unas mejoras que sin ellas no se harían, pues en muchas ocasiones los propietarios de estas fincas no tienen recursos suficientes para ello; por ejemplo, la ayuda a una comunidad en régimen de propiedad horizontal para la instalación de un ascensor. Ahora bien, esta finalidad social se perdería si el incremento de valor de las fincas gracias a las ayudas del Fondo sirviese para el lucro personal y la especulación; en el ejemplo anterior, el hecho de tener ascensor aumenta el valor de cada uno de los pisos del edificio. Es por ello que el art. 22 LMU permite que si una vivienda o local de propiedad privada se ha beneficiado directamente de las ayudas derivadas del FRU, en caso de transmisión la Administración sea acreedora del adquirente por el incremento de valor de la finca. Aquí es donde entra la figura del censo enfitéutico en función de garantía, pues el crédito de la Administración puede garantizarse con un censo enfitéutico que grava la finca transmitida, por el importe del incremento de valor que experimentó por las mejoras introducidas gracias a las ayudas del Fondo. Además, este censo tiene una función de pago, pues el pago de las pensiones devengadas se imputa al de la deuda ante la Administración.

En concreto, el art. 22 LMU, titulado “Censo enfitéutico”, establece lo siguiente:

“1. Las viviendas y los locales de propiedad privada que se beneficien directamente de ayudas, subvenciones o actuaciones públicas en aplicación de la presente ley mediante mejoras, ya sea en el inmueble o en los

elementos comunitarios de la edificación, pueden estar³ afectados por un censo enfitéutico a fin de que, en caso de transmisión, las administraciones públicas puedan resarcirse, en su caso, del incremento del valor de los inmuebles derivado de las inversiones efectuadas. El establecimiento del censo enfitéutico debe acordarse en el marco del contrato de colaboración al que se refiere el artículo 9.5.

2. El censo enfitéutico no puede tener una duración superior a diez años. El importe que debe ser resarcido en caso de transmisión no puede ser superior a la inversión efectuada por el ayuntamiento sobre el inmueble afectado. Dicho importe se reduce progresivamente en función del tiempo que quede del plazo de duración establecido.

3. Los recursos obtenidos mediante la aplicación del censo enfitéutico deben destinarse a la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.”.

En los apartados siguientes, tras una somera referencia al proceso legislativo de este art. 22 LMU, estudiaremos diferentes cuestiones que plantea la regulación de este censo enfitéutico.

2. PROCESO LEGISLATIVO

El art. 22 de la *Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles* (LMU) es una novedad surgida durante la tramitación parlamentaria de la ley, pues ni el anteproyecto de la LMU ni su antecedente legislativo, la *Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial* (derogada explícitamente por la Disposición Derogatoria de la LMU) contenían ninguna norma homologable al actual art. 22 LMU.

En concreto, la norma del art. 22 LMU nace de una enmienda presentada por el Grupo Parlamentario de *En Comú Podem* al articulado de la *Proposició de llei de millora urbana, ambiental i social dels barris i viles*. Se trata de la enmienda nº 22, de adición de un nuevo artículo 18ter;⁴ el apartado primero del artículo propuesto establecía que "las viviendas y locales que se benefician directamente de la aplicación de la ley, ya sea a través de mejoras en el propio inmueble o en los elementos comunitarios de la edificación, *serán inscritos en un censo enfitéutico* a fin de que, en caso de transmisión, el valor de la inversión realizada por la Generalitat sea retornada".⁵ Salta a la vista que

³ *Sic*; debería decir "pueden ser afectados", expresión que deja más claro que el censo se crea a raíz de las actuaciones basadas en el FRU. La versión de la ley en catalán emplea correctamente el verbo "ésser".

⁴ Este artículo se integraba en el nuevo Capítulo VI, titulado "Govern de les transformacions urbanes", que la enmienda nº 20, también de *En Comú Podem*, proponía añadir al texto resultante de la ley. Véase el BOPC, XIV legislatura, del martes 4 de octubre de 2022, p. 24.

⁵ Traducción del autor. El texto íntegro original del artículo propuesto es el siguiente:

el texto de este artículo contenía muchas imprecisiones e incluso graves errores de concepto -así, el inexplicable “serán inscritos en un censo enfiteúutico”- que por fortuna fueron corregidos durante la tramitación posterior, por lo que no es necesario extendernos ahora en su examen. El único interés de esta insólita referencia está en la idea, desde luego mal concretada técnicamente, de la utilización del censo enfiteúutico como garantía de una deuda frente a la Administración.

3. LA FUNCIÓN DEL CENSO ENFITEÚTICO. ASPECTOS GENERALES

3.1. EL DENOMINADOR COMÚN: LA FUNCIÓN DEL CENSO COMO PENSIÓN PERIÓDICA GARANTIZADA POR LA FINCA GRAVADA

El Código Civil de Cataluña (CCCat) configura el censo como un derecho real cuyo contenido esencial es garantizar el pago de una pensión periódica (véanse especialmente los art. 565-1.1 y 565-8.6 CCCat).⁶

El CCCat distingue dos clases de censo: el enfiteúutico y el vitalicio. El art. 565-2 CCCat precisa que "el censo es *enfiteúutico* si se constituye con carácter perpetuo y redimible a voluntad del censatario" (apartado 1º), y que "el censo es *vitalicio* si se constituye con carácter temporal e irredimible a voluntad del censatario, sin perjuicio de que pueda pactarse la redimibilidad de forma expresa" (apartado 2º).

La descripción que el art. 565-2.1 CCCat hace del censo enfiteúutico puede sorprender al ponerla en relación con la regulación que de esta figura concreta hace el art. 22 LMU. En efecto, mientras que el artículo del Código identifica literalmente el censo enfiteúutico como un gravamen de carácter temporalmente indefinido (perpetuo pero redimible), el art. 22 LMU lo configura como un derecho necesariamente temporal (duración máxima de diez años).

En realidad no existe contradicción entre una y otra regulación del censo, sino una redacción equivocada del art. 565-2.1 CCCat, que no concuerda con el contenido de otros artículos del mismo Código; sin embargo, su contenido real puede deducirse con facilidad mediante una sencilla interpretación sistemática del precepto. En efecto, a pesar de la literalidad del apartado 1.º del art. 565-2 CCCat, no se excluye que, por pacto, el censo enfiteúutico se constituya con carácter temporal, sometiéndolo a término final.

"Article 18 ter. Cens emfitèutic: 1. Els habitatges i locals que es beneficiïn directament de l'aplicació d'aquesta llei, ja sigui a través de millores en el propi immoble o en els elements comunitaris de l'edificació, seran inscrits en un cens emfitèutic per tal que, en cas de transmissió, el valor de la inversió realitzada per la Generalitat sigui retornada. 2. La Generalitat és l'administració responsable de la creació i gestió d'aquest cens. 3. Els recursos recaptats a través de l'aplicació d'aquest cens es destinaran al finançament del Fons de recuperació social, urbana i ambiental creat per aquesta llei."

⁶ En concreto, el art. 565-1.1 CCCat describe el censo como “una prestación periódica dineraria anual, de carácter perpetuo o temporal, que se vincula con carácter real a la propiedad de una finca, la cual garantiza su pago directa e inmediatamente”.

Ello no es posible, en cambio, en el caso del censo vitalicio, en el que el "carácter temporal" del apartado 2º del mismo precepto debe entenderse referido al tiempo de vida de una o dos personas que vivan en el momento de la constitución del censo, concordando así con la redacción del art. 565-29 CCCat. La posibilidad de someter el censo enfitéutico a plazo quedaba clara en el art. 10.2.b de la Ley de censos del año 1990,⁷ precedente del articulado del CCCat sobre esta materia; esta ley contemplaba explícitamente la llegada del plazo y el cumplimiento de la condición como causas de extinción del censo. Sin embargo, aunque falte una referencia tan clara y útil, en el CCCat podemos llegar a la misma conclusión de que el censo enfitéutico puede someterse a plazo y a condición. Ello se puede deducir, en primer lugar, de la remisión que el art. 565-11.1 CCCat hace a las causas generales de extinción de los derechos reales, entre las cuales el art. 532-1 CCCat contempla las que se establecen en el título de constitución del derecho, título en el que, obviamente, se puede establecer un plazo de duración del mismo. Además, la posibilidad de someter el censo enfitéutico a término es clara en la referencia explícita que, en materia de cancelación registral, hace el art. 565-11.4 a los "censos constituidos por un plazo determinado". En definitiva, el carácter necesariamente temporal que tiene el censo del art. 22 LMU encaja en la regulación general de la enfiteusis que hace el CCCat.

3.2. EL CENSO COMO MECANISMO DE PAGO DE UNA DEUDA ANTERIOR Y COMO GARANTÍA REAL IMPROPIA: EL CASO DEL ART. 22 LMU

La garantía del cumplimiento de una obligación es la función que tipifica a un buen número de derechos reales, identificados precisamente como *derechos reales de garantía*.⁸ En este sentido, el art. 104 LH deja clara esta función al señalar que el derecho real de hipoteca *sujeta* el bien hipotecado al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituido; véanse también los art. 569-3 y 569-12 CCCat, en relación con el derecho de retención y la prenda, respectivamente.

La función de garantía puede hallarse también en otros derechos reales que, en principio, no están pensados para cubrir esta finalidad, pero cuya estructura jurídica y contenido económico no son incompatibles con el asegurar el cumplimiento de una obligación. Cuando esto sucede, estamos ante una garantía real que podemos calificar como *impropia*. Sin embargo, en muchas ocasiones esta función no prevista explícitamente por la Ley se ha utilizado especialmente para burlar la prohibición del pacto comisorio, es decir, del pacto que permitiría al acreedor quedarse con el objeto de la garantía en caso de incumplimiento de la obligación.

En otras ocasiones, la función de garantía que puede desplegar un derecho real que, en principio, no estaría pensado para ello, sí que está admitida y prevista

⁷ Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos.

⁸ La denominación "derechos reales de garantía" es la del Capítulo IX del Título VI del Libro V del CCCat y es el título de su primer artículo, el 569-1.

explícitamente en la Ley. A pesar de esta previsión, la garantía puede también calificarse de *impropia*, pues la regulación legal suele tener un carácter marginal o residual. Normalmente esta previsión suele ser muy escueta -prácticamente una mera referencia a la nueva función del derecho real en cuestión-, por lo que el contenido y la operatividad de la garantía acostumbra a generar muchas dudas que el intérprete debe resolver. Este es el caso del derecho de usufructo, que puede constituirse “en garantía o en seguridad de una obligación dineraria” (art. 561-3.2.c CCCat).⁹

Lo mismo sucede en la regulación del censo en el art. 22 LMU. Este precepto atribuye al censo enfitéutico una doble función, de pago y de garantía, pero la escueta regulación deja abiertos muchos interrogantes. En primer lugar, el art. 22.1 LMU atribuye al censo una función de pago, pues las pensiones devengadas por el censo constituyen el mecanismo de pago que va a permitir a la Administración resarcirse del incremento de valor de un inmueble como consecuencia de las inversiones efectuadas al obtener una ayuda a cargo del FRU, cuando este inmueble ha sido transmitido a un tercero, distinto por tanto del beneficiario de la citada ayuda pública. El mecanismo técnico es la *imputación* de las pensiones devengadas por el censo al pago de la deuda frente a la Administración.

La segunda función es de garantía. En caso de incumplimiento de la obligación descrita, la finca gravada actúa como garantía de pago de la citada deuda, como función típica del censo (art. 565-1.1 y 565-8.6 CCCat). Esta función de garantía hace que el censo sea accesorio de la obligación garantizada; en consecuencia, el nacimiento, la existencia y la extinción del censo dependen directamente de las mismas vicisitudes, pero referidas a una obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar.

Esta nueva nueva doble función que el legislador catalán ha atribuido al censo enfitéutico sin duda reviste un gran interés, tanto desde el punto de vista jurídico como social. Sin embargo, la parquedad de la regulación que ofrece la LMU requiere dar respuesta a diferentes dudas que se plantean, como veremos en las páginas siguientes.

4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CENSO ENFITÉUTICO DEL ART. 22 LMU

4.1. LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA

4.1.1. ELEMENTOS DEL SUPUESTO DE HECHO

⁹ La regulación de este precepto se limita a dos cuestiones. La primera, a permitir el efecto anticrético, pues “las utilidades del bien gravado se imputan al pago de la deuda”. En cambio, no se hace ninguna referencia a la ejecución forzosa en caso de impago de la deuda, que sí se contempla explícitamente en el art. 569-2.1.b CCCat para los derechos reales que propiamente se califican como de garantía; lógicamente, la ejecución forzosa del derecho de usufructo en garantía debe admitirse. La segunda cuestión que regula el CCCat es que, lógicamente, la extinción de la obligación garantizada da lugar a la extinción del usufructo (art. 561-16.1.g CCCat).

La obligación garantizada por el censo enfitéutico del art. 22 LMU es la de resarcimiento a favor de la Administración por el incremento de valor de un inmueble como consecuencia de las inversiones efectuadas en el mismo al obtener una ayuda a cargo del FRU, cuando este inmueble ha sido transmitido a un tercero.

El primer elemento del supuesto de hecho que da lugar al nacimiento de esta obligación es la existencia de una vivienda o un local de propiedad privada que se ha beneficiado directamente de ayudas, subvenciones o actuaciones públicas en aplicación de la LMU, lo que ha dado lugar a mejoras, ya sea en el mismo inmueble o en los elementos comunitarios de la edificación (art. 22.1 LMU, en su primer inciso).

El segundo elemento del supuesto de hecho es que haya tenido lugar una "transmisión" de la finca. El término *transmisión* empleado por el art. 22.1 LMU debe entenderse en su sentido técnico, como sinónimo de *disposición*, de manera que la finca sale del patrimonio del propietario voluntariamente y pasa al patrimonio de un nuevo propietario; es irrelevante si este acto de disposición es a título oneroso (así, una compraventa) o gratuito (como una donación). En cambio, no puede hablarse de transmisión o disposición en un acto *mortis causa*, pues en ellos la pérdida de la titularidad del causante tiene lugar porque la ley así lo impone, y el único margen de actuación que este tuvo es, por ejemplo en testamento, *destinar* a ciertas personas los bienes de los que necesariamente se desprenderá; ello significa que el testamento no es un acto de disposición, sino de *destinación* de bienes. Es por ello que el heredero de quien se benefició del FRU no estará sujeto a un posible censo enfitéutico, pues no habrá obligación alguna que garantizar, al no haber tenido lugar una transmisión de la finca, en sentido estricto.

El tercero de los elementos que originan la obligación a la que garantizará el censo enfitéutico del art. 22.1 LMU deriva de los dos anteriores; en concreto, que la finca haya tenido un incremento de valor como consecuencia de las inversiones efectuadas por la Administración y que este incremento de valor subsista, en todo o en parte, en el momento en que tiene lugar la transmisión de la finca.

4.1.2. CARÁCTER VOLUNTARIO DEL NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE RESARCIMIENTO

El nacimiento de la obligación de resarcimiento a que se refiere el art. 22 LMU depende exclusivamente de la *voluntad unilateral* de la Administración que otorgó las ayudas o subvenciones, o realizó las actuaciones que constituyen el objeto de la LMU. Este carácter voluntario del resarcimiento se deduce especialmente de la expresión "en su caso" que utiliza el primer apartado del citado precepto y se observa también en el art. 20.3 LMU, que permite al municipio establecer "contribuciones especiales o cuotas urbanísticas" a cargo de los propietarios beneficiarios de las actuaciones, a fin de cubrir la cofinanciación que se haya establecido en el proyecto de actuación;¹⁰ observemos

¹⁰ En relación con las contribuciones especiales, véanse los art. 28 y 58 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

que, según este precepto, el municipio "puede establecer" estas contribuciones, pero no está obligado a hacerlo. Así, en la convocatoria de las ayudas a cargo del FRU puede preverse que los propietarios deberán restituir todo o una parte del valor de su importe en el plazo que se determine, instrumentando esta "restitución" bajo la forma de una contribución especial. En este caso, el propietario de la finca es deudor de la Administración ya inicialmente, en los términos fijados en la convocatoria.

Sin embargo, la finalidad social que persigue la LMU -paliar las desigualdades sociales y fomentar la equidad territorial (art. 1.2 LMU)- puede aconsejar un modo de actuación distinto, que por una parte garantice la realización de mejoras en las fincas, pero sin que la Administración renuncie definitivamente a recuperar los fondos públicos invertidos. En concreto, como hemos apuntado al inicio de este trabajo, resulta muy interesante y útil desde el punto de vista social el legitimar a la Administración para, en un primer momento, no recuperar la inversión hecha, que sería por tanto a fondo perdido, pero sí poderla recuperar si la finca que se beneficia de ella es transmitida posteriormente a un tercero. Precisamente este es el supuesto concreto que da lugar al censo enfitéutico del art. 22.1 LMU, objeto del presente estudio.

El marco idóneo para configurar la obligación de resarcimiento y su cuantía -que como máximo será la de la suma invertida por la Administración- es el denominado *contrato de colaboración* a que se refiere el art. 9.5 LMU. La LMU se limita a *mencionar* la posible existencia de este contrato entre la Administración y el propietario que recibe una ayuda a cargo del FRU, pero sin añadir detalle alguno sobre su contenido. La única referencia concreta es que el censo enfitéutico que garantiza la obligación de resarcimiento debe pactarse "en el marco" del contrato de colaboración. En cualquier caso, la celebración de este contrato no es imperativa, sino que queda sujeta a la decisión última de la Administración, como se deduce de la expresión "en su caso". De este modo, la Administración decide e *impone* la celebración del contrato, en el que, ahora sí, entrará en juego la autonomía de la voluntad de ambas partes, que deben efectivamente celebrar dicho negocio jurídico. Por ejemplo, en este contrato podría pactarse el importe concreto de la cuota urbanística antes mencionada que un propietario debe satisfacer a la Administración, así como la periodificación y otras vicisitudes de su pago.

En cualquier caso, la celebración del contrato de colaboración resulta imprescindible cuando la Administración opta por no recuperar inicialmente la inversión realizada, pero sí en el futuro, en el caso de que la finca beneficiada sea transmitida a un tercero, pues es en este contrato entre la entidad actuante y el propietario de un inmueble en el que debe *acordarse* el establecimiento de un censo enfitéutico (art. 22.1 LMU, *in fine*). Dado que se trata de un censo con finalidad de garantía, la obligación garantizada deberá también ser descrita en el título constitutivo del censo. La descripción de la obligación es posible, pues aunque se desconozca la cuantía inicial, su importe máximo sí es ya conocido -el de la ayuda de la Administración (art. 22.2 LMU)-, lo que permite constituir una garantía de máximo.

4.1.3. LA DE RESARCIMIENTO ES UNA OBLIGACIÓN SOMETIDA A CONDICIÓN SUSPENSIVA

La de resarcimiento a la Administración es una *obligación sometida a condición suspensiva*, en la que el hecho incierto sería la transmisión de la finca a un tercero. La posibilidad de garantizar obligaciones sometidas a condición suspensiva está explícitamente contemplada en la regulación de otros derechos reales de garantía, como la prenda y la hipoteca (art. 569-14.1 CCCat y 142.1 LH, entre otros) y es perfectamente extrapolable al censo enfitéutico en función de garantía. En una obligación sometida a condición suspensiva ya existe una vinculación jurídica entre las partes -así, un contrato-, pero la obligación solo llega a nacer al cumplirse el hecho incierto que identifica a la condición. En nuestro caso, la vinculación jurídica entre la Administración y el particular ya existe -el contrato de colaboración-, pero la obligación de resarcir a la Administración solo nacerá si la finca se transmite a un tercero.

En cambio, la obligación de resarcir, si debe ser garantizada por el censo del art. 22 LMU, *no* puede ser una obligación *futura*. Una obligación futura es la que está simplemente descrita, pero sin que exista una vinculación jurídica entre las partes; es una obligación cuyo nacimiento depende de un futuro acuerdo de voluntades entre las partes. La obligación dejará de ser futura cuando tal acuerdo tenga lugar, como se observa en la expresión "si la obligación llega a contratarse" del art. 142 LH, en relación con la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva. Dado que la LMU no prevé ningún pacto entre la Administración y el particular posterior al contrato de colaboración, podemos deducir que una obligación futura de resarcimiento no puede existir en el marco de la LMU ni, en consecuencia, dar lugar al nacimiento del censo enfitéutico a que se refiere el art. 22 LMU.

4.1.4. EL IMPORTE DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA, Y SU CONCEPTO

El importe de la obligación asegurada por el censo enfitéutico es la cuantía del incremento del valor de la finca derivado de la inversión efectuada por la Administración a partir del FRU. No se trata de recuperar la inversión que en su día se hizo, sino del incremento de valor que, como consecuencia de ella, ha experimentado la finca de propiedad privada; lógicamente, este incremento es el referido a la fecha en que tiene lugar la transmisión de la finca a un tercero ("en caso de transmisión", art. 22.1 LMU).

Por otra parte, la inversión realizada no siempre se traducirá en un incremento similar del valor de la finca en el momento de su transmisión; por ejemplo, porque la vida útil de las placas solares que se instalaron está tocando a su fin cuando la finca se transmite.

Puede darse el caso de que ese incremento de valor sea superior a la cuantía de la inversión efectuada. Sin embargo, el importe del crédito de la Administración por el resarcimiento tiene como límite la citada inversión, como destaca el art. 22.2 LMU. La introducción de este límite máximo es acertada, pues se evitan discusiones sobre hipotéticas plusvalías de la finca que pueden responder a causas económicas y jurídicas

muy variadas y que nada tienen que ver con la ayuda recibida del FRU. Así, una finca beneficiada por este Fondo puede haber aumentado notablemente su valor no solo por la ayuda recibida, sino también porque la zona donde está ubicada se ha puesto de moda y atrae a muchos turistas, o porque se ha convertido en una zona peatonal.

La de resarcimiento es una obligación pecuniaria cuya *cuantía es inicialmente indeterminada*, pues se refiere a un incremento de valor de la finca del que se ignora el importe concreto y el momento en que deberá calcularse, dado el carácter futuro de la transmisión que da lugar al nacimiento de la obligación. La viabilidad del aseguramiento de esta obligación por un derecho real de garantía es posible gracias a la *fijación de un máximo de responsabilidad* aplicable a la finca; este máximo es el importe de la inversión efectuada por la Administración (art. 22.2 LMU).

El concepto técnico que justifica la obligación misma y su importe es el "*resarcimiento*" al que explícitamente alude el art. 22.1 LMU. No se trata de una restitución de lo que se dio, ni tampoco de una indemnización de hipotéticos perjuicios causados, sino de que la Administración pueda ingresar una cantidad cuando, gracias a una previa inversión pública, un particular podría obtener un beneficio que no le correspondería, de acuerdo con los principios de las políticas públicas de la Administración actuante. La función social que debe presidir la actuación de la Administración se cumple perfectamente, pues si bien la ley le permite resarcirse pudiendo hacer suyo el beneficio económico que obtuvo el particular, ello solo es para volverlo a destinar a las mismas finalidades (art. 22.3 LMU).

Desde el punto de vista jurídico, el *deudor y responsable* del cumplimiento de esa obligación es el adquirente de la finca, pues la adquiere gravada por el censo enfiteutico. Sin embargo, la carga económica del resarcimiento a la Administración puede recaer tanto sobre el propietario inicial, que se vio beneficiado por la inversión a cargo del FRU, como sobre el adquirente, según los casos. Así, si la finca se transmitió por donación, el donatario necesariamente asumirá la carga económica del resarcimiento a la Administración. En cambio, si se transmitió por compraventa, normalmente será el vendedor quien asumirá esa carga, pues el comprador -gravado por el censo y responsable del resarcimiento- sin duda habrá impuesto una rebaja proporcional del precio de la compraventa.

4.2. DINÁMICA DE LA CONSTITUCIÓN DEL CENSO ENFITEUTICO DEL ART. 22 LMU

4.2.1. CARÁCTER VOLUNTARIO DE LA CONSTITUCIÓN DEL CENSO ENFITEUTICO

La obligación de resarcimiento a que hemos hecho referencia en el apartado anterior puede no estar garantizada, o puede tener constituido a su favor un derecho de garantía, cuya naturaleza puede ser real o personal. El nacimiento de este derecho de garantía dependerá de la voluntad de las partes que están llamadas a constituirlo. En el caso objeto de nuestro estudio, el derecho real de garantía es una enfiteusis que la Administración y el particular beneficiado por el FRU pueden constituir, según los

criterios específicos de cada convocatoria de ayudas con cargo al citado fondo. La formulación del art. 22.1 LMU es clara y no deja dudas de que la constitución del censo enfitéutico en garantía de la obligación de resarcimiento es puramente voluntaria; las expresiones "pueden ser afectados" y "en su caso" son claras en este sentido.

Ello significa que la Administración puede haber considerado preferible, por cuestiones de operatividad y de oportunidad, constituir otra modalidad de garantía, como una hipoteca o una fianza; o también puede haber optado por no exigir la constitución de garantía alguna, por ejemplo por la escasa cuantía del hipotético incremento de valor de la finca y del correspondiente resarcimiento a la Administración.

En relación con la constitución del censo, la última frase del art. 22.1 LMU señala que "el establecimiento del censo enfitéutico debe acordarse *en el marco* del contrato de colaboración al que se refiere el artículo 9.5". La expresión "en el marco" resulta muy imprecisa y no deja claro cuándo debe constituirse el censo enfitéutico, ni con qué características. Lo que sí se desprende claramente de esta expresión es que la constitución del censo requerirá, de un modo u otro, la intervención de la *voluntad* de las partes intervinientes, es decir, de la Administración y del particular beneficiario de una actuación financiada por el FRU. No se trata, por tanto, de una creación automática o *ex lege* del censo, que constituiría una *afección* de la finca al pago de la obligación de resarcimiento a favor de la Administración.¹¹ Sobre esta base, se plantean diferentes posibilidades.

4.2.2. CONFIGURACIÓN DEL CENSO COMO SOMETIDO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

La primera posible configuración del censo enfitéutico del art. 22 LMU es que este se formalice *en el mismo* contrato de colaboración. Esta es, sin duda, la interpretación más lógica y operativa: el gravamen se constituye en el título mismo que normalmente dará origen a un incremento de valor del inmueble y, si este llega a transmitirse, a la obligación de resarcimiento a favor de la Administración, que hemos estudiado antes. Ello significa que el contrato de colaboración debe formalizarse en *escritura pública*, pues esta forma es requisito de validez del censo enfitéutico, como se deduce de la imperativa expresión del art. 565-4 CCCat, "debe constar necesariamente".

La consecuencia de constituir el censo, como tal, en el contrato de colaboración es que se trata de un censo sometido a condición suspensiva; en concreto, de la

¹¹ Una afección o vinculación de la finca al pago de esa obligación crearía una gran inseguridad jurídica, pues el adquirente de la finca no tendría constancia registral de la misma, y ni siquiera sabría si la deuda y la afección existen o no. Ello resultaría especialmente grave, pues de existir, debería hacer frente a una deuda que puede ser de un importe muy elevado. Observemos que cuando la ley vincula directamente un inmueble al pago de una deuda, lo hace con carácter general y en relación con obligaciones que normalmente no son de una gran cuantía; así sucede, por ejemplo, con la afección real de los elementos privativos, en relación con el pago de las deudas con la comunidad en régimen de propiedad horizontal (art. 553-5 CCCat), y con la afección que se deduce del art. 194.1 LH, a favor de la Administración, para el cobro de determinados impuestos que gravan a los bienes inmuebles.

transmisión de la finca gravada. Ello significa que la vinculación entre las partes ya existe inicialmente, si bien su operatividad queda suspendida o latente hasta el momento en que tenga lugar el hecho incierto de que la finca se transmita a un tercero, momento en el que se cumple la condición y propiamente nace el derecho de censo enfitéutico, iniciándose el devengo de las pensiones que constituyen su contenido esencial (art. 566-8.1 CCCat).

Observemos la peculiar dinámica del censo enfitéutico surgido del art. 22 LMU: el propietario que constituyó el censo sometido a condición suspensiva nunca será el censatario definitivo, obligado por tanto al pago de las pensiones. El beneficiario de la ayuda del FRU, que constituyó el censo enfitéutico sometido a condición suspensiva y ocupó la plaza de censatario inicial, deja de serlo, y su lugar es ocupado por el adquirente de la finca, que será el obligado al pago de las pensiones y a todas las otras consecuencias derivadas del censo enfitéutico.

4.2.3. CONFIGURACIÓN COMO PRECONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL CENSO ENFITÉUTICO

La segunda posibilidad de constitución del censo a que da pie la imprecisa expresión del art. 22.1 LMU, de que “el censo enfitéutico se ha de acordar *en el marco* del contrato de colaboración”, es que dicho gravamen simplemente *se describe* en este contrato, para ser efectivamente constituido con posterioridad. Cuáles sean la naturaleza y la eficacia de esta descripción inicial del censo quedará al arbitrio de las partes intervinientes en el contrato de colaboración. Así, el particular puede legitimar a la Administración para que, si se dan las circunstancias, constituya el censo de manera forzosa, en el futuro, dentro de los límites que fija el art. 22 LMU. Sin embargo, la posibilidad más lógica y segura, tanto desde el punto de vista jurídico como del económico, es establecer un *precontrato de constitución de censo enfitéutico*, legitimando a la Administración para, si en el futuro lo considera necesario, *elegir su contenido a contrato de establecimiento del censo* (véase el art. 565-3 CCCat). Ello significa que en el contrato de colaboración se identifican perfectamente todos los elementos del futuro e hipotético censo enfitéutico, que solo llegará a nacer si la Administración decide ejercer el derecho que a favor suyo otorga el precontrato. En este caso, el contrato de colaboración también deberá necesariamente formalizarse en *escritura pública*. En efecto, si la constitución del censo enfitéutico requiere escritura pública, el precontrato que lo origine también requerirá esta forma, pues ya contiene todos los elementos del futuro gravamen, y si este precontrato forma parte (“en el marco”) del contrato de colaboración entre la Administración y el particular, ello lleva necesariamente a que dicho contrato deba formalizarse en escritura pública.

4.3. PUBLICIDAD REGISTRAL DEL CENSO ENFITÉUTICO DEL ART. 22 LMU

El único requisito de forma que exige el CCCat es que el censo se constituya en escritura pública (art. 565-4); la LMU no añade ningún requisito adicional, en relación con el censo enfitéutico de su art. 22. Ello significa que la constancia del censo en el Registro de la Propiedad es puramente voluntaria, y que la inscripción no es constitutiva, sino

meramente declarativa del derecho. Ahora bien, es evidente que la constancia de cualquier censo enfiteútico en el Registro de la Propiedad es muy conveniente para la oponibilidad del gravamen a terceros, por lo que en el caso que estudiamos la Administración tendrá un lógico interés en su inscripción, en beneficio de la viabilidad de la reclamación de la deuda a que se refiere el art. 22.1 LMU.

El acceso del censo enfiteútico al Registro de la Propiedad puede tener lugar en cualquier momento de la vida de este gravamen.

En primer lugar, puede acceder al Registro a partir del otorgamiento mismo del contrato de colaboración en escritura pública, pues la vinculación de la relación de censo ya existe, y es posible inscribir el derecho real como sometido a la condición suspensiva de transmisión de la finca.¹² La Administración tiene un especial interés en que el censo enfiteútico conste en el Registro de la Propiedad ya en esta fase inicial, para así evitar que un tercero de buena fe pueda adquirir la finca y alegue que el gravamen le es inoponible (art. 32 LH).

También es posible que el censo se inscriba a partir de la transmisión de la finca a un tercero, momento a partir del cual el censo es plenamente operativo en la realidad jurídica extraregistrada, pues la condición suspensiva se ha cumplido. Ahora solo falta que el gravamen acceda al Registro de la Propiedad. Sin embargo, esperar a esta segunda fase comporta un riesgo evidente para la Administración, que deberá confiar en la buena fe no solo del propietario inicial (el beneficiado por el FRU), sino también, y especialmente, en la buena fe del adquirente, que podría estar tentado de alegar el desconocimiento del censo y, con ello, su inoponibilidad (art. 32 LH).

Si la constitución del censo se ha estructurado inicialmente como un precontrato, según hemos visto antes, la inscripción en el Registro de la Propiedad no será posible en la fase inicial, ya que no hay ninguna vinculación de naturaleza jurídico-real. La inscripción será posible cuando se implemente el precontrato, dando nacimiento al derecho real de enfiteusis.

4.4. LA OPERATIVIDAD DE LA FUNCIÓN DE GARANTÍA

4.4.1. EL CENSO ENFITEÚTICO COMO MECANISMO DE PAGO

La operatividad del derecho de censo se manifiesta, en esencia, por el pago de una pensión, garantizado por la propia finca gravada (art. 565-1 y 565-8 CCCat).Cuál es la función económica y jurídica a que responde esta operación es una cuestión que deriva exclusivamente de la voluntad de las partes que constituyeron el gravamen. Por ejemplo, el censalista transmite la propiedad de una finca que ya no le interesa, pero gravándola con una enfiteusis que le permitirá tener unos ingresos regulares con los que

¹² Con carácter general, la constancia registral de derechos sujetos a condición suspensiva está explícitamente contemplada en los art. 9.1.c y 23 LH.

él y sus sucesores podrán hacer frente a los gastos de conservación de sus otras fincas; o el propietario de una finca desea hacer obras en ella para aumentar su rentabilidad y, a cambio del capital que recibe de un tercero, grava la misma finca con un censo a favor de este, que se convierte en censalista.

En el caso del censo enfitéutico del art. 22 LMU, la función de este gravamen es peculiar, pues no solo tiene una función de garantía de una deuda preexistente, sino que, además, es un *mecanismo de pago* de la misma, pues las pensiones que devenga el censo deben necesariamente *imputarse* al derecho de crédito que la Administración tiene contra el titular actual de la finca. Aunque podría haber sido más explícita, la redacción del art. 22.1 LMU no deja dudas en que este es el contenido de la norma, pues siguiendo la terminología de este precepto, la finca queda "afectada" por el censo para que la Administración pueda "resarcirse" de la inversión que realizó sobre la base del FRU. La afectación se concreta en la garantía real que es el censo y el resarcimiento requiere la imputación de los pagos realizados; todo ello incluido en el denominador común del art. 22.1 LMU. En cierto modo, esta estructura se asemeja a un *efecto anticrético*, que es tipificador del derecho de anticresis, pero que puede pactarse en otros derechos reales de garantía, y que consiste en la *imputación o aplicación*¹³ de los frutos del bien gravado al pago de la deuda garantizada. La diferencia de la anticresis con el censo enfitéutico del art. 22.1 LMU es que en este último la posesión de la finca se mantiene en manos de su propietario. La similitud partiría de una consideración *económica* de las pensiones como frutos del censo,¹⁴ a los que se aplica una consideración *jurídica* de *imputación* al pago de la deuda garantizada.

La función de garantía abarca todo el contenido del derecho de censo. Así, además de la imputación de las pensiones al pago de la deuda garantizada, también se aplicarán al pago los laudemios devengados por las sucesivas transmisiones de la finca.

La *imputación del laudemio* al pago de la deuda puede tener dos consecuencias: o bien la reducción del importe de las pensiones durante el resto de la vida del censo, o bien mantener el importe de las pensiones y reducir el plazo de este gravamen. Se trata de un efecto similar al que tiene lugar en la amortización anticipada de un préstamo hipotecario, y será el censatario quien escoja cuál de los dos posibles efectos le interesa.

Así mismo, la garantía incluye la posibilidad de *realizar el valor* de la finca en caso de impago de las pensiones o del laudemio, como prevé el art. 569-2 CCCat con carácter general para todos los derechos de garantía, y el art. 565-9 CCCat específicamente para el censo.

¹³ "Imputación" es la palabra empleada en los apartados 2 y 4 del art. 569-2 CCCat. Con el mismo sentido, el art. 569-23 CCCat precisa, en relación con los frutos de la finca gravada por anticresis, que el acreedor puede "aplicarlos" al pago de la deuda garantizada y sus intereses.

¹⁴ En sentido jurídico estricto, las pensiones no son frutos del censo, pues no son "sus productos y los demás rendimientos que se obtienen [del mismo] de acuerdo con su destino" (art. 511-3 CCCat).

4.4.2. LA REDIMIBILIDAD DEL CENSO ENFITÉUTICO Y EL PAGO ANTICIPADO DE LA DEUDA

El censo enfitéutico del art. 22 LMU es un censo *temporal*; su duración no puede exceder de diez años (art. 22.2 LMU). Sin embargo, ello no impide que el adquirente de la finca gravada pueda en cualquier momento *imponer la extinción* del citado censo. Para ello existen dos mecanismos técnicos: la redención del censo y el pago de la obligación de resarcimiento a la Administración.

Por lo que se refiere a la redención, de acuerdo con el art. 565-12.1 CCCat, "los censos de carácter perpetuo y los de carácter temporal constituidos expresamente como redimibles pueden redimirse por voluntad unilateral del censatario". En el caso que ahora estudiamos, el censo se constituye como temporal, con una duración máxima de diez años, por lo que la posibilidad de redención debe estar *expresamente prevista* en el título de constitución del censo. En este título deberá también hacerse constar qué cantidad de dinero es la convenida para llevar a cabo la redención (art. 565-4 CCCat). En cambio, si en el contrato de colaboración en el que se constituyó el censo enfitéutico a favor de la Administración no se hace referencia alguna a la redención, el censo será irredimible.

Ahora bien, que el censo sea irredimible no equivale a que el censatario quede irremediamente sujeto al mismo, pues tiene otra posibilidad de liberación, como es el pago de la obligación de resarcimiento. En efecto, si el censo enfitéutico del art. 22 LMU tiene una función de garantía, el pago de la obligación garantizada da lugar a la extinción del gravamen (arg. art. 569-1 y 569-6.1 CCCat, entre otros).

Dada la existencia del censo enfitéutico del art. 22 LMU como garantía, y teniendo en cuenta que es un censo sometido a plazo (máximo diez años), cabe entender que la obligación garantizada, aunque no se diga explícitamente, es una obligación a plazo, en la que los sucesivos cumplimientos parciales corresponden a los sucesivos pagos de las pensiones devengadas por el censo. Salvo que se hubiese pactado lo contrario, que se trate de una obligación a plazo no excluye que el censatario pueda pagar la totalidad de manera anticipada, como se deduce de los art. 1126.1 y 1127 CCE, y de la aplicación analógica del art. 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Este pago anticipado tendrá la consecuencia inmediata de la extinción del censo enfitéutico.

5. REFLEXIONES FINALES

El art. 22 de la *Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles* ha introducido una novedad interesante en el ordenamiento jurídico de Cataluña, ideando una función inusual para una institución clásica del derecho civil. En concreto, ha dado al censo enfitéutico una función de garantía de una obligación preexistente, de resarcimiento a la Administración por el incremento de valor de una finca que ha recibido una ayuda pública; a esta le acompaña una función complementaria, de imputación de las pensiones al pago de la citada deuda.

En mi opinión, la idea del legislador catalán es buena,¹⁵ y la utilización de la enfiteusis con estas funciones puede ser útil, no solo en el caso concreto del art. 22 LMU, sino también con carácter general, como una herramienta jurídica más que, sola o en combinación con otras, facilite a la Administración el cumplimiento de sus políticas públicas en materia urbanística en el sentido más amplio.

El reproche que puede hacerse a la regulación del art. 22 LMU es su carácter minimalista, pues deja en el aire diversas cuestiones importantes en relación con la operatividad y la eficacia del censo enfiteútico en este nuevo papel. En este trabajo he intentado proponer respuestas a algunas de ellas.

6. BIBLIOGRAFÍA

ANDERSON, Miriam: "L'onada de renovació energètica dels edificis: adaptabilitat i limitacions de les institucions de dret civil", en: *Revista Catalana de Dret Públic*, 2023, nº 66, pp. 119-134 <<http://revistes.eapc.gencat.cat/index.php/rcdp/article/view/10.58992-rcdp.i66.2023.3958/n66-anderson-ca.pdf>>



Este obra está bajo una
licencia de [Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

¹⁵ En cambio, ANDERSON ("L'onada de renovació energètica dels edificis: adaptabilitat i limitacions de les institucions de dret civil", en: *Revista Catalana de Dret Públic*, 2023, nº 66, p. 130-132", que puede consultarse en la misma página web de este proyecto de investigación, tiene una visión crítica del censo regulado en la Ley 11/2022.