

---

# Drets sobre els béns (drets reals)

---

PID\_00251013

Jorge Zamora Valle

---

Temps mínim de dedicació recomanat: 5 hores

---



**Jorge Zamora Valle**

Advocat i Professor de Dret civil a la  
Universitat de Barcelona

# Índex

<b>Introducció</b> .....	5
<b>Objectius</b> .....	6
<b>1. Concepte de dret real i tipus de béns</b> .....	7
<b>2. Les formes d'adquisició dels drets reals</b> .....	9
2.1. Contracte i tradició. La teoria del títol i el mode .....	10
2.2. La donació .....	11
2.3. La Successió testada i intestada .....	11
2.4. La usucapió (o prescripció adquisitiva) .....	12
2.5. Formes d'adquisició exclusives del dret de propietat .....	14
2.5.1. L'accessió .....	14
2.5.2. L'ocupació .....	17
<b>3. Classificació dels drets reals</b> .....	19
<b>4. Publicitat dels drets reals</b> .....	21
4.1. El registre de la propietat .....	21
4.2. El registre de béns mobles .....	23
<b>5. Extinció dels drets reals</b> .....	25
<b>6. El dret real de propietat</b> .....	27
<b>7. Les situacions de comunitat i altres propietats especials</b> .....	31
7.1. La comunitat ordinària indivisa .....	32
7.2. La propietat horitzontal .....	33
7.3. La comunitat especial per torns .....	35
7.4. La comunitat especial per raó de mitgeria .....	36
7.5. La propietat compartida .....	36
7.6. La propietat temporal .....	38
7.7. Altres propietats especials .....	40
<b>8. Drets reals d'ús i gaudi</b> .....	41
8.1. Usdefruit .....	41
8.2. Ús/Habitació .....	42
8.3. Drets d'aprofitament parcial .....	43
8.4. Superfície .....	43
8.5. Censos .....	44
8.6. Servitud .....	45

8.7. Vol/Subedificació .....	48
<b>9. Drets reals d'adquisició preferent.....</b>	<b>50</b>
9.1. Opció .....	50
9.2. Tanteig i retracte .....	51
9.3. El dret de redimir en la venda a carta de gràcia .....	54
<b>10. Drets reals de garantia.....</b>	<b>55</b>
10.1. Retenció .....	55
10.2. Penyora .....	56
10.3. Anticresi .....	58
10.4. Hipoteca .....	59
<b>Exercicis d'autoavaluació.....</b>	<b>65</b>
<b>Solucionari.....</b>	<b>67</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>68</b>

## Introducció

En aquest mòdul tractarem la branca del Dret privat corresponent als drets reals, és a dir, als drets de les persones sobre els béns.

Aquesta branca es troba exclusivament regulada en el Dret civil, si bé la seva regulació és diferent en els dos Drets civils que hem anat estudiant: el Dret civil denominat comú i el Dret civil de Catalunya. Ens centrarem en aquest últim, tot i que farem diverses referències a la regulació continguda en el Dret civil denominat comú. I, estant ja a l'últim bloc de l'assignatura –el que denota per part dels alumnes un coneixement ja més avançat de la matèria i dels instruments legals–, deixarem constància en la majoria d'ocasions dels articles d'ambdós Drets on venen regulats cadascun dels drets reals que estudiem; no és que es pretengui que l'alumne els estudiï en la seva integritat, però sí que tingui una pauta per poder completar els aspectes a què es fa referència expressa i per escrit en aquest mòdul.

Pel que fa al contingut material d'aquest mòdul, estarà dividit en dos grans blocs diferenciats: un en què es desenvoluparà la part general dels drets reals (apartats 1 a 5) i un altre en què s'estudiaran els drets reals en especial, és a dir, cadascun d'ells (apartats 6 a 10).

En el bloc de la part general, s'analitzarà el concepte de dret real, distingint-lo del dret de crèdit que s'estudia al mòdul «El Dret de les obligacions i dels contractes», i els tipus de béns sobre els quals recauen aquests drets reals; finalment, també estudiarem les diferents facultats que els drets reals concedeixen a les persones sobre aquests béns. Tot seguit veurem les diferents vies per les quals s'adquireixen els drets reals. També farem referència als diferents mitjans que ofereix el Dret perquè l'existència d'aquests drets reals sigui pública i així puguin complir la seva funció de ser oposables davant de tots, amb especial referència en aquest punt al registre de la propietat i a com funciona aquest. Finalment, ressenyarem els mitjans pels quals els drets reals s'extingeixen.

I d'altra banda, al bloc de la part especial s'analitzarà el principal dret real: la propietat, a més de les diferents situacions en què aquest dret real es té de forma conjunta amb diferents persones, és a dir, en comunitat; també farem una breu ressenya a les denominades com a propietats especials, en què les seves particularitats procedeixen del tipus de bé sobre el qual recauen. Finalment, estudiarem els diversos drets reals limitats o sobre cosa aliena –que són aquells diferents del dret de propietat–, dividint-los segons la funció o naturalesa de les facultats que atorguen, és a dir, entre drets reals d'ús i gaudi, drets reals d'adquisició preferent i drets reals de garantia.

## Objectius

Els objectius que ha d'aconseguir l'estudiant en acabar aquest mòdul són:

- 1.** Aprendre el concepte de dret real i saber diferenciar-lo del dret de crèdit.
- 2.** Saber diferenciar els diferents tipus de béns i les diferents classes de drets reals.
- 3.** Conèixer les vies per les quals s'adquireix o s'extingeix un dret real, i els mitjans de publicitat dels drets reals. I pel que fa a aquest últim aspecte, entendre les línies bàsiques de funcionament i els principis essencials que regulen el registre de la propietat.
- 4.** Conèixer el concepte i quines facultats concedeixen cadascun dels drets reals, i saber distingir els uns dels altres i classificar-los segons la seva tipologia.
- 5.** Saber diferenciar entre les diferents classes de situacions de comunitat i els subjectes i característiques de cadascuna d'elles.

## 1. Concepte de dret real i tipus de béns

El patrimoni d'una persona està format per drets i obligacions/deutes. Entre els drets podem distingir entre:

- 1) Els **drets de crèdit**, que atorguen al seu titular el poder per exigir a una altra persona, anomenada deutor, el compliment d'una prestació a la qual aquest últim està obligat.
- 2) Els **drets reals**, que atorguen al seu titular una sèrie de poders i facultats, no sobre una altra persona, sinó sobre un bé.

D'aquesta manera el dret real és el poder que es té sobre un bé i que concedeix una sèrie de facultats sobre aquest bé concret, sent aquestes facultats oposables *erga omnes*, és a dir, davant de qualsevol persona.

En aquest sentit, es diferencien dels drets de crèdit, els quals concedeixen un poder només respecte a la persona del deutor.

La regulació dels drets reals es troba:

- Pel que fa al Dret civil denominat comú, al Codi civil d'Espanya (articles 333 al 617).
- Al Dret civil de Catalunya, al llibre V del Codi civil de Catalunya.

En aquest mòdul ens centrarem principalment en la regulació d'aquest últim Dret civil autonòmic, si bé al·ludirem també a la normativa continguda en el Codi civil d'Espanya.

D'altra banda, per entendre millor què és un dret real, es fa necessari conèixer què s'entén per «bé», ja que els drets reals concedeixen facultats sobre béns.

En aquest sentit, segons l'article 511-1 del Codi civil de Catalunya, els béns es divideixen en **coses**, sent coses tant els objectes corporals susceptibles d'apropiació (com les energies) i en **drets patrimonials**, com per exemple seria un dret de crèdit.

Sobre els dos tipus de béns pot recaure un dret real, és a dir, es pot ostentar un dret real tant sobre una cosa (per exemple, s'és propietari d'un arbre) com sobre un dret patrimonial (per exemple, s'és propietari d'un dret de crèdit per un import de dos mil euros contra el meu veí que em deu aquesta quantitat).

Altres classificacions de béns que es troben al nostre Dret són les que distingeixen:

- Segons la seva naturalesa, entre béns mobles i béns immobles (articles 511-2 del Codi civil de Catalunya i articles 333-336 i 346 al 347 del Codi civil d'Espanya); a més dins dels béns mobles, s'han de distingir els béns fungibles i els béns no fungibles (article 337 del Codi civil d'Espanya).
- I segons les persones a què pertanyen, entre béns de domini públic i béns de propietat privada (articles 338 al 345 del Codi civil d'Espanya).

Per la seva banda i pel que fa a les facultats que concedeix el dret real al seu titular, a grans trets, podem parlar de tres facultats principals dels drets reals:

1) La **facultat de disposició**, que permet alienar o transmetre el bé, gravar-lo o establir sobre el mateix altres drets reals limitats.

2) La **facultat d'ús**, d'acord amb la qual el titular pot utilitzar el bé de totes les formes que la seva naturalesa permeti.

3) La **facultat de gaudi**, que permet al seu titular adquirir els fruits o rendiments que generi aquest bé, ja siguin fruits naturals o legals. En aquest sentit, i d'acord amb l'article 511-2 del Codi civil de Catalunya, es distingeix entre:

- Els fruits d'una cosa, que són els seus productes i els altres rendiments que, d'acord amb la seva destinació, genera la cosa.
- Els fruits d'un dret, que són els rendiments que s'obtenen d'aquest dret, bé d'acord amb la seva destinació, bé en virtut d'una relació jurídica.

Per la seva banda el Dret civil denominat comú defineix els fruits com el producte dels béns, i els inclou a la seva regulació referida a l'accessió (articles 353 al 357 del Codi civil d'Espanya), entenent que el propietari d'un bé fa seva la propietat dels seus fruits gràcies a aquest mitjà d'adquisició exclusiu del dret de propietat. Així mateix, distingeix i classifica els fruits entre fruits naturals, fruits industrials i fruits civils.

### Animals

Així mateix, també pot recaure un dret real sobre els animals, que no es consideren coses i estan sotmesos a una legislació específica, en aquest cas de Dret administratiu.



## 2. Les formes d'adquisició dels drets reals

Un cop analitzat què és el dret real, en aquest nou apartat hem de concretar mitjançant quines vies o sistemes s'adquireixen els drets reals. Per a això, acudirem al Dret civil denominat comú i en concret a allò que disposa l'article 609 del Codi Civil d'Espanya:

### Article 609 del Codi Civil d'Espanya

«La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.»

D'aquest precepte podem extreure les diferents formes d'adquirir un dret real:

- 1) La llei, doncs el Dret en general pot fer titular a algú d'un dret real (per exemple, el dret d'adquisició preferent que es concedeix als arrendataris en els contractes d'arrendament d'habitatge sotmesos al règim jurídic de la Llei d'arrendaments urbans de 1994).
- 2) La donació.
- 3) La successió, ja sigui testada o intestada.
- 4) L'existència d'un contracte unit a la tradició (o lliurament) del bé objecte d'aquest contracte.
- 5) La prescripció adquisitiva (o usucapió).

D'altra banda, hi ha altres maneres concretes i específiques que permeten adquirir només el dret real de propietat:

- 6) L'ocupació.
- 7) I encara que no es reculli de forma expressa en aquest precepte, també l'accessió.

En els següents subapartats, deixant de banda la llei, exposarem les línies generals de cadascun d'aquests mètodes d'adquisició.

### Adquisició de drets reals al Codi civil de Catalunya

El precepte que hauria de ser anàleg del Dret civil de Catalunya només recull la via principal d'adquisició dels drets reals, que es basa en la teoria del títol i el mode de l'article 531-1 del Codi civil de Catalunya: «Sistema d'adquisició. Per a transmetre i adquirir béns cal, a més del títol d'adquisició, la realització, si escau, de la tradició o dels actes o de les formalitats que estableixen les lleis».

## 2.1. Contracte i tradició. La teoria del títol i el mode

En matèria d'adquisició de drets reals, el nostre Dret civil (tant el denominat comú com el de Catalunya) segueixen la teoria del títol i el mode, en virtut de la qual l'adquisició d'un dret real no necessita únicament d'un contracte transmissiu, sinó també del lliurament de la cosa objecte del contracte.

Per això, encara que l'objecte del contracte sigui la transmissió d'un dret real, l'adquirent no adquirirà aquest dret real fins que se li hagi lliurat el bé sobre el qual recau el dret real que és objecte del contracte.

És a dir, es requereix l'existència d'aquest doble requisit:

- a) El títol, que és el contracte.
- b) El mode, que és el lliurament del bé, també anomenat tradició.

Pel que fa a aquest últim requisit o element (la tradició), el Dret civil de Catalunya estableix una regulació (articles 531-2 al 531-6 del Codi civil de Catalunya) en la qual, després de definir la tradició com el lliurament de la possessió d'un bé (article 531-2 del Codi civil de Catalunya), i establir que, al costat de diversos contractes, comporta la transmissió i adquisició de la propietat i dels altres drets reals possessoris (teoria del títol i el mode, article 531-3 del Codi civil de Catalunya) distingeix entre diferents classes de tradició (articles 531-4 i 531-5 del Codi civil de Catalunya):

- La tradició que consisteix en el lliurament de la possessió d'un bé.
- La tradició que consisteix en l'atorgament d'una escriptura pública.
- La tradició que consisteix en el lliurament de les claus del lloc on es troba aquest bé.
- La tradició que s'estableix amb un pacte al respecte.
- La tradició que s'estableix amb el lliurament del títol o document que acredita la titularitat d'aquest dret real, etc.

I, així mateix, fixa quina de les parts ha de fer-se càrrec de les despeses que comporti el lliurament del bé (article 531-6 del Codi civil de Catalunya).

Per la seva banda, en el Dret civil denominat comú el règim jurídic de la tradició el trobem incardinat dins de la regulació del contracte de compravenda (als articles 1462 al 1465, i a l'article 1455 referit a les despeses de la tradició o lliurament, tots del Codi civil d'Espanya).

## 2.2. La donació

La donació, a més de com a contracte, pot ser entesa també com una via d'adquisició dels drets reals, ja que a diferència d'altres contractes no requereix de la tradició per a la transmissió i conseqüent adquisició d'un dret real, tal com es desprèn del tenor literal de l'article 609 transcrit del Codi civil d'Espanya.

La donació la defineix el Codi civil de Catalunya de la següent manera:

### Article 531-7. Concepte.

«La donació és l'acte pel qual els donants disposen a títol gratuït d'un bé a favor dels donataris, els quals l'adquireixen si l'accepten en vida d'aquells».

Com podem veure, l'adquisició del bé es produeix amb l'acceptació per part del donatari, sense que es prevegi com a necessari el lliurament del bé donat.

La resta de la seva regulació, en la qual no entrarem, es conté als articles 531-8 al 531-22 del Codi civil de Catalunya, i, respecte al Dret civil denominat comú, als articles 618-656 del Codi civil d'Espanya.

## 2.3. La Successió testada i intestada

D'altra banda, també per via de successió per causa de mort es poden adquirir drets reals sobre béns:

- ja sigui per mitjà de la successió testada: aquella en la que el causant ha pogut, mitjançant testament o algun altre mitjà de disposició successòria voluntàriament emès (pacte successori, codicil o la memòria testamentària), transmetre a favor dels seus drethavents (hereus o legataris) algun dret real que aquests adquireixen amb la seva acceptació;
- ja sigui per mitjà de la successió intestada: aquella en què és el Dret el que fixa qui adquiriran els béns que formen part del patrimoni del causant.

### Causant

Denominació que rep la persona física morta respecte a la qual s'obre la successió per determinar la destinació del seu patrimoni després de la seva mort.

L'estudi del Dret de successions, que *per se* forma ja una branca específica del Dret civil, excedeix el contingut d'aquesta assignatura, de manera que només esmentarem on es troben les normes que regulen com s'adquireixen els drets reals via successió:

a) pel que fa al Dret civil de Catalunya, al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions (aprovat mitjançant la Llei 10/2008, de 10 de juliol);

b) pel que fa al Dret civil denominat comú, als articles 657 al 1087 del Codi civil d'Espanya.

#### **2.4. La usucapió (o prescripció adquisitiva)**

La usucapió (també anomenada prescripció adquisitiva) és una via d'adquisició dels drets reals basada en la possessió d'un bé durant un temps determinat, juntament amb altres requisits. Així, fonamentant-se en la possessió, només permet adquirir drets reals que siguin possessoris.

La seva regulació es conté, respecte al Dret civil de Catalunya, als articles 531-23 al 531-29 del Codi civil de Catalunya i, pel que fa al Dret civil denominat comú, als articles 1930 al 1960 del Codi civil d'Espanya.

D'acord amb el Dret civil de Catalunya, són requisits per adquirir un dret real per usucapió:

1) La **possessió**, que ha de ser:

- En concepte de titular del dret real que s'adquirirà, és a dir, es pot posseir com a propietari, com a usufructuari, com a usuari, com a copropietari... i, consegüentment, s'adquiriran aquests drets reals i no altres (respectivament, el dret real de propietat, el dret real d'usdefruit, el dret real d'ús, el dret real de propietat d'una quota del bé...).
- Pública, és a dir, que el posseïdor es comporti com a titular del dret real, actuant com a tal enfront de la col·lectivitat.
- Pacífica, de manera que no hi hagi cap altra persona que, per entendre's més legitimada a posseir, pretengui recuperar la possessió de qui tingui la possessió per usucapir d'aquest dret real.
- Ininterrompuda durant el transcurs de temps necessari per adquirir per usucapió aquest dret real. En aquest sentit, el Dret permet a qui adquireix la possessió sumar al seu temps de possessió el temps de possessió que hagi tingut aquella persona que li transmeti la possessió d'aquest bé (per exemple, el seu causant). La interrupció –que es produeix per les causes que estableixen els articles 531-25 i 531-27.3 del Codi civil de Catalunya– provoca que el còmput del temps, quan desapareix la causa d'interrupció, hagi de reiniciar-se novament des de zero. També regula el Dret civil de Catalunya la suspensió de la possessió per usucapir (article 531-25 del Codi civil de Catalunya), la qual provoca que el temps de la possessió per usucapir quedi aturat durant el període de suspensió, si bé en aquest cas,

de reiniciar-se de nou el còmput de temps per desaparèixer la causa que va motivar la suspensió, el període prossegueix on va quedar, és a dir, que a diferència de els supòsits d'interrupció, no es reinicia des de zero.

2) El **transcurs del temps** de forma ininterrompuda i durant tres anys si el dret real a usucapir recau sobre un bé moble, o durant vint anys si el dret real a usucapir recau sobre un bé immoble.

En el Dret civil de Catalunya, la usucapió no necessita títol ni bona fe. En aquest aspecte es diferencia de la usucapió regulada en el Dret civil denominat comú, que distingeix entre:

- La usucapió ordinària, que sí que necessita aquests dos requisits i en la qual els terminis que han de transcórrer són similars als del Dret civil de Catalunya.
- La usucapió extraordinària, en la qual, com en el Dret civil català, no són necessaris aquests elements i els terminis de temps per a usucapir són més amplis.

Ara bé, basant-se la usucapió en la possessió, què entenem per possessió?

D'acord amb els articles 521-1 i 521-2 del Codi civil de Catalunya, la possessió «és el poder de fet sobre una cosa o un dret, exercit per una persona, com a titular, o per mitjà d'una altra persona» que s'adquireix generalment quan «els posseïdors subjecten la cosa o el dret a l'àmbit del seu poder». Per la seva banda, el Dret civil denominat comú defineix la possessió com «la tenència de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona» (article 430 del Codi civil d'Espanya), fixant que aquesta «se adquiere por la ocupación material de la cosa o el derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho» (article 438 del Codi civil d'Espanya).

La regulació de la possessió es troba respecte al Dret civil de Catalunya en els articles 521-1 al 522-8 del Codi civil de Catalunya i, respecte al Dret civil denominat comú, en els articles 430-466 del Codi civil d'Espanya. D'entre aquests preceptes, i ja que ens trobem analitzant els mitjans d'adquisició dels drets reals, interessa que destaquem allò que preveu l'article 522-8.1 del Codi civil de Catalunya:

#### **Article 522-8.1 del Codi civil de Catalunya**

«L'adquisició de la possessió d'un bé moble de bona fe i a títol onerós comporta l'adquisició del dret en què es basa el concepte possessori, encara que els posseïdors anteriors no tinguessin poder de disposició suficient sobre el bé o el dret».

Es tracta d'una concreció de l'adquisició dels drets reals d'acord amb la teoria del títol i el mode, ja que preveu l'existència d'un contracte (doncs ha d'haver existit un acord si s'ha transmès la possessió d'un bé moble de forma onerosa)

i hi ha un lliurament del bé moble (ja que, si parlem d'adquisició, la possessió del bé deu passar d'una persona a una altra). En aquest cas, qui adquireix la possessió d'aquest bé moble amb causa onerosa, si ostenta bona fe, es convertirà en adquirent del dret real el concepte del qual posseeix (recordem que la possessió ho pot ser en concepte de titular –i fins i tot de cotitular– dels diferents drets reals possessoris); i aquesta adquisició es produeix tot i que el transmetent de la possessió no sigui titular d'aquest dret real, fet que hauria de impedir-li transmetre allò que no té.

Aquesta mateixa via d'adquisició està prevista també, pel que fa al Dret civil denominat comú, a l'article 464 del Codi civil d'Espanya.

I, així mateix, és anàloga a la que preveu la legislació hipotecària respecte als béns immobles, en què l'article 34 de la Llei hipotecària (aprovada mitjançant Decret de 8 de febrer de 1946) estableix l'adquisició del dret real per qui ho inscriu registralment a favor seu, tot i que el transmetent no sigui el titular, i sempre que l'adquirent hagi actuat de bona fe, hagi adquirit aquest dret real a títol oneros i ho hagi fet de qui en el registre de la propietat apareixia amb facultats per transmetre-ho. Això es coneix com a protecció del tercer hipotecari.

#### **Article 34 de la Llei hipotecària**

«El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.»

## **2.5. Formes d'adquisició exclusives del dret de propietat**

Finalment, i com a formes exclusives d'adquisició que únicament permeten adquirir el dret real de propietat trobem l'accessió i l'ocupació. Analitzem a continuació cadascuna d'elles.

### **2.5.1. L'accessió**

Mitjançant l'accessió, el propietari d'un bé adquireix per dret allò que s'uneix o incorpora de forma natural o artificial a aquest bé, és a dir, s'adquireix un dret de propietat respecte al bé que s'uneix o incorpora a aquell del qual ja és prèviament propietari.

D'aquesta manera, podem afirmar que l'accessió és una facultat que té el titular del dret real de propietat.

La regulació de l'accessió es conté, pel que fa al Dret civil de Catalunya, als articles 542-1 al 542-19 del Codi civil de Catalunya, on es distingeix entre l'accessió immobiliària i l'accessió mobiliària. Per la seva banda, en el Dret civil denominat comú, l'accessió es troba regulada en els articles 353 al 383 del Codi civil d'Espanya, que afegeixen a l'anterior divisió entre l'accessió immobiliària i l'accessió mobiliària, l'accessió respecte al producte dels béns, és a dir, respecte als seus fruits.

### Accessió immobiliària

Mitjançant l'accessió immobiliària, el propietari d'un terreny fa seva la propietat d'allò plantat en ella, si bé si qui va plantar ho va fer de bona fe, és a dir, creient raonablement que tenia títol per a fer-ho, haurà de ser indemnitzat per les despeses assumides en aquesta plantació. També podrà exigir el propietari que se li deixi la finca en l'estat que es trobava abans d'aquesta plantació. Finalment, ja utilitzi una via o una altra, el propietari del terreny pot demanar que se l'indemnitzi pels danys i perjudicis soferts.

El mateix succeeix en el cas que el fet no sigui una plantació en sòl aliè, sinó un cultiu; no obstant això, en aquest cas, no podrà exigir el propietari que se li deixi la finca en l'estat que es trobava abans d'aquest cultiu, encara que sí obligar a qui ha fet el cultiu a pagar-li l'equivalent a la renda de la finca fins que acabi la collita.

En matèria de construcció, si el sòl d'un propietari és envaït totalment o parcialment per una construcció realitzada en sòl aliè de bona fe, o existint mala fe tant per part del constructor com del propietari del sòl envaït, l'accessió operarà a favor del bé de més valor, és a dir:

- Que si el valor del sòl envaït és superior al de la construcció, el propietari del sòl adquirirà per accessió la propietat de la construcció, si bé haurà de pagar les despeses efectuades a la construcció i, si és el cas, el valor del sòl del constructor sobre el qual recaigui la construcció. També podrà el propietari del sòl envaït obligar el constructor a adquirir la part del seu sòl envaït. I en qualsevol cas, tindrà dret que se l'indemnitzi pels danys i perjudicis soferts.
- I si el valor del sòl envaït és igual o inferior al de la construcció, serà el propietari de la construcció qui adquirirà per accessió la propietat del sòl envaït, havent d'indemnitzar al propietari del sòl envaït pel valor d'aquest sòl i pels danys i perjudicis soferts.

Per la seva banda, si la construcció s'ha efectuat actuant el constructor de mala fe, la propietat de la construcció, amb independència del seu valor i del valor del sòl envaït, serà adquirida mitjançant accessió pel propietari del sòl, que a més tindrà dret a ser indemnitzat pels danys i perjudicis soferts. En canvi, si la construcció recau parcialment en sòl del constructor i en sòl del propietari envaït, aquest últim no farà seva automàticament la construcció; només tindrà aquesta facultat quan el valor del sòl envaït sigui superior al de la construcció i indemnitzi al constructor el valor de les despeses efectuades en la construcció i el de la part del sòl del constructor sobre el qual recaigui la construcció. A més, pot exigir una indemnització pels danys i perjudicis causats i podrà: bé exigir l'enderrocament de la construcció, llevat que això causi un perjudici desproporcionat al constructor, o bé obligar el constructor a adquirir la part del seu sòl envaït.

### **Accessió mobiliària**

Mitjançant l'accessió mobiliària, quan dos béns mobles pertanyents a diferents propietaris s'uneixen de forma natural o artificial formant un sol bé indivisible i inseparable, la propietat d'aquest nou bé pertany a qui hagués estat propietari del bé principal, que haurà d'indemnitzar a qui hagués estat propietari del bé accessori, llevat que hi hagi una actuació de mala fe per part d'aquest últim. En aquest sentit, s'entén com a accessori aquell bé que s'ha unit a un altre principal com a adorn o per al seu ús o perfecció; en cas que no es pugui determinar d'aquesta manera quin és el bé principal i quin l'accessori, es considera com a principal el bé de més valor i, entre dos d'igual valor, el de més volum.

En canvi, si qui era propietari del bé principal va actuar de mala fe, sense que aquesta mala fe recaigui també en qui era propietari del bé accessori, aquest últim podrà optar entre: adquirir per accessió mobiliària el nou bé pagant el valor que tingués el bé principal, o obligar a qui era propietari del bé principal que adquireixi el nou bé, pagant el valor que tingui l'accessori i una indemnització a qui era el seu propietari pels danys i perjudicis soferts.

D'altra banda, si la unió entre els dos o diversos béns es produeix com a conseqüència de la voluntat dels que eren els seus propietaris, o per la voluntat d'un sol d'ells que actua de bona fe, o es produeix de forma causal, la propietat del bé nou que resulti recaurà en les persones que eren propietàries dels béns units, amb la forma d'una comunitat ordinària i de forma proporcional al valor que tenien aquests béns. No obstant això, si algun d'ells no volgués formar part d'aquesta copropietat, la propietat íntegra del bé correspon a qui tingui una participació més gran entre aquells que la vulguin, havent aquest d'indemnitzar a la resta el valor de la quota de participació que els hagués correspost a la comunitat sobre el nou bé; si cap dels que eren propietaris vol ser propietari del bé resultant, aquest s'ha de vendre i ha de repartir-se el seu preu proporcionalment.



Finalment, si la unió entre els dos o diversos béns es produeix com a conseqüència de la voluntat d'un sol dels que eren els propietaris i aquest ha actuat de mala fe, l'altre o els altres poden optar per:

- Adquirir la propietat del bé resultant pagant la part proporcional del valor que correspongui.
- Reclamar a qui va actuar de mala fe una indemnització pels danys i perjudicis que resultin de la unió.

### **2.5.2. L'ocupació**

Per mitjà de l'ocupació, d'acord amb l'article 542-20 del Codi civil de Catalunya, es pot adquirir el dret real de propietat sobre:

- a) Els béns corporals abandonats indubtablement per llurs propietaris que són susceptibles d'apropiació per mitjà d'un acte material.
- b) Els animals que es poden caçar i pescar.

Cal notar que l'ocupació no recau mai sobre béns immobles, ja que els béns immobles abandonats que no tinguin propietari, d'acord amb l'article 17 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, pertanyen a l'Administració General de l'Estat.

El Dret civil de Catalunya distingeix entre dues vies d'adquisició del dret real de propietat sobre un bé, les quals es diferencien entre elles atenent principalment el valor del bé ocupat:

- 1) Les descobertes d'objectes de valor extraordinari (als quals el Dret civil denominat comú anomena «tresors»).
- 2) Les troballes, en sentit de simples, és a dir, sense que recaiguin sobre objectes de valor extraordinari.

Per la seva banda, en el Dret civil denominat comú, aquestes formes d'ocupació es troben regulades d'una manera semblant a la del Dret civil de Catalunya als articles 610 al 617 i 351 al 352 del Codi civil d'Espanya.

En aquest subapartat, analitzarem per separat i per ordre invers a l'assenyalat aquests dos sistemes d'adquisició del dret real de propietat.

#### **Troballes**

D'acord amb l'article 542-22 del Codi civil de Catalunya, pot adquirir-se per troballa el dret real de propietat sobre els «animals domèstics i els objectes mobles corporals que, per llurs característiques, possibilitat d'identificació, estat de conservació, funció o destinació econòmica, són habitualment posseïts per algú (...)».

En cas de troballa, si els propietaris són desconeguts, la troballa s'ha de notificar a l'ajuntament del lloc on s'ha fet; així mateix, s'ha de lliurar la possessió del bé trobat a aquest organisme, que el mantindrà en dipòsit durant sis mesos i publicarà mitjançant edicte la troballa d'aquest bé. Transcorregut aquest termini sense que el propietari d'aquest bé s'hagi presentat per a la seva recuperació, el bé es lliurarà en propietat a qui ho hagués trobat, previ pagament per aquest de les despeses causades per la custòdia, conservació i lliurament del bé. No obstant això, si el valor del bé és superior a sis vegades el salari mínim interprofessional, aquest bé serà subhastat per l'ajuntament, i la seva propietat només es lliurarà a qui ho hagués trobat si en la subhasta no s'obté una quantitat equivalent a sis vegades el salari mínim interprofessional; d'obtenir-se aquesta xifra o una de superior, es lliurarà a qui ho hagués trobat la suma de diners corresponent a sis vegades el salari mínim interprofessional més una quarta part de l'excés que s'obtingui en la subhasta, quedant el preu restant a favor de l'ajuntament. En canvi, si el propietari d'aquest bé es presenta davant l'ajuntament per la seva recuperació, se li lliurarà el bé amb previ pagament de les despeses causades per la custòdia, conservació i lliurament del bé, i el propietari haurà de pagar a qui l'hagi trobat el 10% del valor del bé, a més del 4% respecte al valor del bé que excedeixi de sis vegades el salari mínim interprofessional, sempre que hi hagi bona fe de qui hagi trobat aquest bé perdut; aquesta mateixa indemnització correspon a qui de bona fe trobés un bé perdut i el retornés directament al seu propietari, excepte que, si s'escau, prefereix la recompensa que els propietaris hagin ofert públicament.

### **Descobertes d'objectes de valor extraordinari (tresors)**

Per la seva banda, i d'acord amb l'article 542-21 del Codi civil de Catalunya, en els casos de «objectes de valor extraordinari que han romàs ocults i els propietaris dels quals són desconeguts», el seu dret de propietat l'adquireixen amb la troballa els «propietaris de la finca on es troben». En aquests supòsits, qui hagi descobert el bé ocult «té dret a percebre en metàl·lic una quantitat equivalent a la meitat del seu valor».

Ara bé, només són aplicables aquestes regles quan la troballa s'hagi descobert «per atzar» (és a dir, no després d'una recerca).

### 3. Classificació dels drets reals

Els diferents drets reals es distingeixen, en primer lloc, en funció de la quantitat de facultats que concedeixen.

Així, la propietat és el dret real ple, perquè concedeix al seu titular totes les facultats que no hagin estat cedides i que siguin d'acord a la naturalesa del bé. D'aquesta manera, el titular del dret real de propietat podrà transmetre el bé o gravar-lo (facultat de disposició), utilitzar-lo (facultat d'ús), obtenir els fruits que generi aquest bé (facultat de gaudi), i, així mateix, disposarà de qualsevol altra facultat que pugui tenir com a titular ple d'aquest bé (com per exemple, modificar-lo fent-hi obres); en aquest últim sentit, es diu que el titular del dret real de propietat, a més de tenir les facultats generals de disposició, ús i gaudi, té també la resta de facultats residuals que siguin concordes a la naturalesa d'aquest bé. I la resta de drets reals són els denominats drets reals limitats, ja que les seves facultats no són, com a la propietat, plenes. Aquests drets reals recauen sobre béns que pertanyen –són propietat– d'una altra persona (per això també s'anomenen drets reals sobre cosa aliena); d'aquesta manera, qui té el dret real de propietat sobre aquest bé no hi té totes les seves facultats, ja que alguna/es d'aquesta/es pertanyen al titular del dret real limitat.

#### **Exemple**

Per exemple, quan sobre un bé recau un dret d'usdefruit, això suposa que el titular d'aquest dret real limitat té sobre aquest bé tant la facultat d'ús com la facultat de gaudi, mentre que el propietari d'aquest bé conserva únicament la facultat de disposició; a aquest propietari –mancat d'aquestes facultats d'ús i gaudi– se li denomina nu propietari (ja que la seva propietat està «nua»: buida de les seves principals facultats).

En funció del que hem exposat, podem arribar a la següent conclusió: perquè sobre un bé recaigui qualsevol dret real aquest bé ha de tenir un propietari, tota vegada que, o existeix sobre aquest bé un dret real ple de propietat, o existeix sobre aquest bé un dret real limitat que, necessàriament, en no ostentar el seu titular totes les facultats, requereix d'un altre titular que tingui les facultats que no pertanyen al titular del dret real limitat.

En definitiva, podem dividir els drets reals entre: 1) La propietat, com a dret real ple i substrat de tota la resta de drets reals. 2) I els drets limitats o sobre cosa aliena.

Aquests últims al seu torn poden subdividir-se en tres grups en funció de la naturalesa de les facultats que concedeixen:

1) Els drets reals d'ús i gaudi, entre els quals trobem:

- l'usdefruit
- l'ús
- l'habitació
- els drets d'aprofitament parcial
- la superfície
- els censos
- les servituds
- el vol i la subedificació

2) Els drets reals d'adquisició preferent, que comprenen els següents:

- l'opció
- el tanteig i el retracte
- el dret de redimir en la venda a carta de gràcia

3) Els drets reals de garantia, que són:

- la retenció
- la penyora
- l'anticresi
- la hipoteca

## 4. Publicitat dels drets reals

Perquè els drets reals puguin complir la seva finalitat de ser oposables *erga omnes*, es fa necessària la seva publicitat. Aquesta es realitza per mitjà de diversos registres públics en què es realitza la inscripció d'aquests drets reals.

### 4.1. El registre de la propietat

En el sentit exposat, el registre més important és el registre de la propietat.

El registre de la propietat és un organisme públic, estructurat mitjançant oficines territorials dirigides per un funcionari públic denominat registrador, i dependent del Ministeri de Justícia, en concret, de la Direcció general dels registres i del notariat.

D'acord amb l'article 1 de la Llei hipotecària (aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946) i l'article 605 del Codi civil d'Espanya, el registre de la propietat «tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». D'aquesta manera, i d'acord amb l'article 2 de l'esmentada Llei hipotecària, són inscriptibles en aquest registre:

#### Article 2 de la Llei hipotecària

«Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.»

Com podem observar, no només són inscriptibles en aquest registre actes que afectin a drets reals sobre immobles, sinó també altres actes, com per exemple, els contractes d'arrendament sobre béns immobles, que no són constitutius

d'un dret real sobre el bé arrendat oposable *erga omnes*, ja que aquest contracte només concedeix a l'arrendatari un dret personal: un dret de crèdit oposable únicament contra l'arrendador.

Ara bé, la inscripció de qualsevol títol en el registre de la propietat requereix sempre, tal com preceptua l'article 3 de la Llei hipotecària, que aquest títol consti consignat mitjançant la forma d'una escriptura pública, en un document judicial, o bé en un document expedit pel Govern o els seus agents.

I com funciona el registre de la propietat? En primer lloc, l'anotació dels actes que afectin els drets reals sorgeix de l'existència d'un bé immoble inscrit en el registre de la propietat; a aquest bé immoble se li denomina finca registral, i, al document referit al bé immoble on es practiquen les diverses inscripcions, foli registral. En cas que una finca no consti inscrita al registre de la propietat, pot sol·licitar la seva inscripció mitjançant el denominat procediment d'immatriculació. A més, prèviament a la inscripció de qualsevol títol, el registrador realitza un procés de control de l'acte que es pretén inscriure, després del qual emet la seva qualificació registral permetent o denegant la inscripció del títol presentat. Aquesta qualificació es pot recórrer davant l'òrgan superior del registrador, que no és altre que la Direcció general dels registres i del notariat (o la Direcció general de dret i entitats jurídiques a Catalunya), que resoldrà el recurs dictant una resolució.

Així mateix, el funcionament del registre de la propietat sorgeix d'unes regles o principis fonamentals, sent els més importants els que es coneixen com a principis registrals:

1) El **principi de prioritat**, que parteix de la regla que es coneix amb l'expressió en llatí *prior tempore, potior iure* i, en virtut de la qual, d'acord amb la data d'inscripció, es concedeix preferència als drets reals prèviament inscrits.

2) El **principi de tracte successiu**, conforme al qual només podrà inscriure un acte referent a un dret real si procedeix d'una persona amb facultats per atorgar-lo segons les inscripcions que prèviament consten en el mateix registre de la propietat (article 20 de la Llei hipotecària).

3) El **principi de presumpció d'exactitud del registre**, segons el qual es presumeix la coincidència entre allò inscrit en el registre de la propietat i la realitat extrarregistral. En aquest sentit:

### Article 38 de la Llei hipotecària

«A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.(..).»

4) Conseqüència d'això és el **principi de inoposabilitat d'allò no inscrit**, que es preveu a l'article 32 de la Llei hipotecària: «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero».

5) El **principi de fe pública registral o principi de protecció del tercer hipotecari** que ja vam veure anteriorment i que fixa l'article 34 de la Llei hipotecària:

### Article 34 de la Llei hipotecària

«El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.»

Finalment es fa necessari ressenyar que la regulació del registre de la propietat és competència exclusiva de l'Estat, en englobar-se en la matèria de «ordenació dels registres i instruments públics» de l'article 149.1-8a. de la Constitució espanyola. Per això, no trobem en el Dret civil de Catalunya la seva normativa reguladora, sinó que aquesta es troba en el Dret civil denominat comú, en concret:

- als articles 605 al 608 del Codi civil d'Espanya,
- a la Llei hipotecària (aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946),
- al Reglament hipotecari (aprovat per Decret de 14 de febrer de 1947).

## 4.2. El registre de béns mobles

Per la seva banda, la funció de publicitat que respecte als béns immobles compleix el registre de la propietat, pel que fa als béns mobles es porta a terme mitjançant el registre de béns mobles.

El registre de béns mobles és un registre de titularitats i gravàmens sobre béns mobles, i també de condicions generals de la contractació.

Va ser creat mitjançant la disposició addicional única del Reial decret 1828/1999, de 3 de desembre, que va aprovar el Reglament del Registre de Condicions Generals de la Contractació i s'estructura ara en aquestes sis seccions:

- 1) Secció de vaixells i aeronaus.
- 2) Secció d'automòbils i altres vehicles de motor.
- 3) Secció de maquinària industrial, establiments mercantils i béns d'equip.
- 4) Secció d'altres garanties reals.
- 5) Secció d'altres béns mobles registrables.
- 6) Secció del Registre de Condicions Generals de la Contractació.



## 5. Extinció dels drets reals

Finalment conclourem l'últim dels apartats corresponents a allò que seria la part general dels drets reals (abans d'endinsar-nos a la part especial en la qual veurem els drets reals específics) amb l'enumeració de les diferents formes mitjançant les quals s'extingeixen els drets reals. Aquestes venen recollides legalment en els articles 532-1 al 532-4 del Codi civil de Catalunya, que presenten les formes d'extinció generals dels drets reals, a més dels articles 543-1 al 543-4 del Codi civil de Catalunya, on es regula una forma d'extinció exclusiva del dret real de propietat: l'abandonament. Per la seva banda, el Dret civil denominat comú no estableix una regulació específica pel que fa a les formes d'extinció dels drets reals.

Troblem les següents formes d'extinció dels drets reals:

1) La **pèrdua total** del bé que constitueix el seu objecte, a la qual s'equipara la seva sortida del comerç (ja que no pot recaure un dret real sobre un bé que està fora del comerç dels homes) i, excepte els supòsits de subrogació real, que són aquells en què el dret real es manté respecte a allò obtingut a canvi del bé (per exemple una indemnització procedent d'una assegurança o preu just pagat després d'una expropiació forçosa).

2) La **consolidació**, que consisteix en la reunió de titularitats:

- Entre el propietari i el titular d'un dret real que grava la propietat d'aquest mateix bé (per exemple, quan el nu propietari adquireix l'usufruit de l'usufructuari, fet que provoca que aquest dret real s'extingeixi, ja que les seves facultats són absorbides pel dret real de propietat).
- Entre els titulars de diferents drets reals sobre aquest mateix bé quan un grava l'altre (per exemple, quan l'usufructuari, després de cedir la seva facultat d'ús a un tercer, la recupera i, consegüentment, s'extingeix el dret real d'ús que, amb aquesta cessió, requeia sobre el bé).

No obstant això, aquest mitjà d'extinció no opera en els casos en què el Dret:

- Estableixi o permeti la separació dels patrimonis d'ambdós (per exemple, la separació de patrimonis entre causant i causahavent que permet el Dret de successions).
- Permeti la subsistència autònoma de tots dos drets reals sobre el mateix bé.

3) La **renúncia** del titular del dret real, que haurà de ser unilateral i espontània.

4) Finalment, i com a mitjà d'extinció aplicable únicament al dret real de propietat, trobem l'**abandonament** del bé o, més concretament, l'abandonament de la possessió del bé; perquè operi com a mitjà d'extinció, la voluntat d'abandonament ha d'ésser expressa, ja que no es presumeix per la mera despossessió.

## 6. El dret real de propietat

El Dret civil de Catalunya regula el dret real de propietat amb caràcter general en els articles 541-1 al 541-4 del Codi civil de Catalunya; així mateix, en aquest text legal estableix els mitjans de protecció d'aquest dret (articles 544-1 al 544-12), les seves restriccions i limitacions (articles 545-1 al 545-4) i el règim jurídic aplicable a les relacions de veïnatge, a les interferències degudes a l'estat de necessitat i a les immissions (articles 546-1 al 546-14).

Per la seva banda, en el Dret civil denominat comú, trobem el règim jurídic de la propietat en els articles 348 al 350 del Codi civil d'Espanya, els seus mitjans de protecció en els articles 384-388 d'aquest text legal i, en els articles 389 al 391 del Codi civil d'Espanya, les circumstàncies degudes a l'existència d'edificis ruïnosa o arbres que amenacen de caure (equivalents a l'article 546-11 del Codi civil de Catalunya, que es troba dins de la regulació d'aquest últim text legal referida a les relacions de veïnatge).

Així mateix, per concloure aquest règim normatiu, cal tenir en compte també que la propietat privada es configura com un dret constitucional a la Constitució espanyola:

### **Article 33 de la Constitució espanyola**

- «1. Es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència.
2. La funció social d'aquests drets en delimitarà el contingut, d'acord amb les lleis.
3. Ningú podrà ser privat dels seus béns i drets si no és per causa justificada d'utilitat pública o interès social, mitjançant la corresponent indemnització i de conformitat amb allò que les lleis disposin.»

Ja ens hem referit anteriorment al fet que el dret de propietat és un dret ple, doncs concedeix al seu titular no només les facultats generals d'ús, gaudi i disposició, sinó també totes les facultats residuals que siguin concordants amb la naturalesa d'aquest bé. I és en aquest sentit que es pronuncia el Codi civil de Catalunya (i a l'article 348-1r. Paràgraf del Codi civil d'Espanya):

### **Article 541-1. Concepte.**

- «1. La propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne.
2. Els propietaris conserven les facultats residuals que no s'han atribuït a terceres persones per llei o per títol.»

Entre les facultats residuals podem enumerar, per exemple:

- La facultat de convertir-se en propietari dels fruits que generi el bé del qual s'és propietari (articles 541-3 al 541-4 del Codi civil de Catalunya), i

la d'adquirir drets reals via accessió o, en cas de troballa en el terreny del qual s'és propietari, un tresor.

- La de construir, realitzar obres, plantacions, excavacions... tot això en la superfície i sota aquesta (article 350 del Codi civil d'Espanya), respectant en qualsevol cas les normes urbanístiques i les que regulen les relacions de veïnatge (articles 546-1 al 546-7 i 546-10 del Codi civil de Catalunya).

Ara bé, tot i que el dret real de propietat és un dret ple (en el sentit de no limitat), no és un dret real absolut, ja que el seu contingut ve limitat per la seva funció social (com estableix l'article 33.2 de la Constitució espanyola) i per les limitacions establertes legalment (article 348-1r. Paràgraf del Codi civil d'Espanya). Així ho recull el Codi civil de Catalunya:

**Article 541-2. Funció social.**

«Les facultats que atorga el dret de propietat s'exerceixen, d'acord amb la seva funció social, dins dels límits i amb les restriccions que estableixen les lleis.»

D'acord amb l'article 545-1 del Codi civil de Catalunya, les restriccions al dret de la propietat són:

- Les establertes per les lleis, com per exemple en les de la normativa de Dret administratiu urbanístic.
- Les restriccions en interès públic (com les que preveu l'article 545-2 del Codi civil de Catalunya).
- Les restriccions en interès privat (article 545-3 del Codi civil de Catalunya), entre les quals es troben les que deriven d'una situació de comunitat (com per exemple, en una comunitat en règim de propietat horitzontal) i les que resulten de les relacions de veïnatge (com les previstes en els articles 546-1 al 546-14 del Codi civil de Catalunya –o en els articles 389 al 391 del Codi civil d'Espanya).
- Les limitacions establertes de forma voluntària pels propis titulars del dret real de propietat (article 545-5 del Codi civil de Catalunya), sent un exemple la constitució d'un dret real limitat sobre el bé.

Finalment, conclourem aquest apartat amb una ressenya dels mecanismes específics que el Dret fixa per protegir el dret real de propietat:

1) L'**acció reivindicatòria** (regulada en els articles 544-1 al 544-3 del Codi civil de Catalunya i citada en l'article 348-2n. Paràgraf del Codi civil d'Espanya), que permet als propietaris no posseïdors d'obtenir la restitució del bé.

2) L'**acció negatòria** (regulada en els articles 544-4 al 544-7 del Codi civil de Catalunya), que té per objecte la protecció de la llibertat del domini dels immobles i el restabliment de la cosa a l'estat anterior a una pertorbació jurídica o material, permet als propietaris d'una finca (i també els titulars de drets reals limitats que comporten possessió) posar fi a les pertorbacions i les immissions il·legítimes en el seu dret –llevat que no perjudiquin cap interès legítim dels titulars o que ells tinguin obligació de suportar-les (articles 546-12 i 546-14 del Codi civil de Catalunya)–, a més d'exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles d'aquest mateix gènere. A més de la cessació de la pertorbació, també es pot reclamar mitjançant l'acció negatòria una indemnització corresponent pels danys i perjudicis soferts, en aquest cas, en un termini de prescripció de tres anys per comptar des que els titulars tinguin coneixement de la pertorbació. Es consideren immissions il·legítimes, d'acord amb l'article 546-13 del Codi civil de Catalunya, les immissions de fum, soroll, gasos, vapors, olor, escalfor, tremolor, ones electromagnètiques i llum i altres de semblants produïdes per actes il·legítics de veïns i que causen danys a la finca o a les persones que hi habiten; per contra, si les pertorbacions i les immissions il·legítimes en el seu dret consisteixen en la privació o el reteniment indeguts de la possessió, no serà utilitzable l'acció negatòria, sinó l'acció reivindicatòria.

3) L'**acció de tancament de finques** (regulada a l'article 544-8 del Codi civil de Catalunya i a l'article 388 del Codi civil d'Espanya), que concedeix als propietaris el dret a tancar les seves finques mitjançant parets, tanques, rases, tanques o bardisses, o de qualsevol altra manera, salvant les servituds que hi estiguin constituïdes a les mateixes i respectant les normes urbanístiques, a més de les que regulen les relacions de veïnatge (articles 546-1 al 546-3 del codi civil de Catalunya).

4) L'**acció de delimitació i fitació de finques** (regulada en els articles 544-9 al 544-12 del Codi civil de Catalunya, i en els articles 384 al 387 del Codi civil d'Espanya), d'acord amb la qual els propietaris de una finca (i també els titulars de drets reals limitats possessoris) poden, a costa seva, delimitar i posar fites o termes a llur finca, amb prèvia citació als propietaris de les finques confrontants i acreditació de la superfície de la finca que correspon al seu dret real. Si dels títols dels drets de propietat resultés una superfície diferent a la real, aquesta diferència es distribuirà proporcionalment; cas de no existir un títol, la distribució es farà partint de les possessions respectives i, en últim lloc, distribuint la superfície discutida o dubtosa a parts iguals.

5) La **garantia en cas d'expropiació**, en virtut de la qual i, d'acord amb el que disposa el Codi civil d'Espanya, (i a l'article 33.3 de la Constitució espanyola):

**Article 349 del Codi civil d'Espanya**

«Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

Si no precediere este requisito, los Jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.»

## 7. Les situacions de comunitat i altres propietats especials

Un cop estudiada la regulació general del dret real de propietat, en aquest apartat analitzarem les diferents situacions de comunitat; finalment, farem un breu esment a diverses propietats especials.

Pel que fa a les situacions de comunitat, d'acord amb l'article 551-1 del Codi civil de Catalunya (i en idèntic sentit l'article 392-1r. Paràgraf del Codi civil d'Espanya), hi ha comunitat «cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece por indiviso a varias personas». Així, la comunitat requereix un únic bé i més d'una persona com a titular d'un dret real, havent de ser aquest dret real del mateix tipus (per exemple, un mateix bé amb dos usufructuaris), encara que la quota de participació d'aquestes persones en aquest dret real no sigui idèntica (per exemple, un dels usufructuaris ho és de tres quartes parts de l'usdefruit i l'altre usufructuari és titular de la quarta part restant d'aquest dret real); per contra, no hi haurà comunitat si respecte al mateix bé una persona és titular única del dret real d'ús i una altra persona és titular única del dret real de propietat buit de la seva facultat d'ús.

D'altra banda, també parlem de situació de comunitat quan la cotitularitat del mateix dret real es dona sobre un patrimoni íntegre, no sobre una quota d'aquest; és el cas, per exemple, de la societat de guanys.

La primera de les comunitats ressenyades és la comunitat romana o comunitat per quotes, i a aquesta última se l'anomena comunitat germànica. En aquest mòdul al·ludirem només a la primera d'elles.

L'anterior precepte i el següent (article 551-2 del Codi civil de Catalunya) fixen les disposicions generals respecte a les situacions de comunitat. En aquest sentit, estableixen la possibilitat de reclamar les despeses comunes per mitjà de l'anomenat procediment monitori, distingeixen la regulació aplicable a cadascuna de les situacions de comunitat i propugnen que, en cas de situació de comunitat, llevat que es provi l'existència d'una altra especial, es presumeix que ens trobem davant d'una comunitat ordinària indivisa (també es pronuncia en aquest mateix sentit l'article 392-2n. Paràgraf del Codi civil d'Espanya).

Pel que fa als diferents tipus o situacions de comunitat, aquestes són les següents:

- 1) La comunitat de béns o comunitat ordinària indivisa.
- 2) La comunitat especial en règim de propietat horitzontal.

- 3) La comunitat especial per torns.
- 4) La comunitat especial per raó de mitgera.
- 5) La propietat compartida.

Analitzarem breument cadascuna d'elles en els subapartats següents.

### **7.1. La comunitat ordinària indivisa**

El règim jurídic de la comunitat ordinària indivisa es troba: respecte al Dret civil de Catalunya, en els articles 552-1 al 552-12 del Codi civil de Catalunya; i, pel que fa Dret civil denominat comú, en els articles 393 al 406 del Codi civil d'Espanya, amb l'excepció de l'article 396 d'aquest text normatiu que es refereix a la comunitat especial en règim de propietat horitzontal.

En els casos de comunitat ordinària indivisa hi ha tants drets reals com cotitulars formin aquesta comunitat, dividint-se el dret real en quotes de participació que s'entenen iguals, llevat que expressament es disposi un repartiment diferent.

Cadascuna de les persones que formen aquesta comunitat, com a titulars d'aquesta quota de participació, té:

- La facultat d'ús sobre la totalitat del bé, però limitada per la pròpia facultat d'ús que ostenten al seu torn la resta de cotitulars als quals l'ús de la totalitat del bé tampoc se'ls pot impedir.
- La facultat de gaudi, els rendiments de la qual s'adquiriran en proporció a la seva quota.
- La facultat de disposar lliurement de la seva quota, alienar-la o gravar-la; a més, si la quota s'aliena a títol onerós a favor d'un tercer aliè a la comunitat, la resta de copropietaris ostenten drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte pel que fa a aquesta quota.
- El dret a renunciar a la seva quota, fet que comportarà l'acreixement dels altres cotitulars en proporció a les seves quotes, sense necessitat d'acceptació expressa i excepte renúncia d'ells; ara bé, aquesta renúncia no evitarà que qui l'exercita hagi de complir les seves obligacions anteriors i pendents amb la comunitat o a causa de la seva pertinença a ella.
- El dret a participar en l'administració i gestió de la comunitat, els acords del qual, inclosos els referits a obres en la mateixa comunitat, s'adoptaran en funció de la quota.



- L'obligació de contribuir a les despeses generals i per obres de la comunitat en proporció a la seva quota.
- També serà en proporció a la seva quota la responsabilitat de cada copropietari.
- La facultat d'instar sense necessitat de cap causa la divisió de la cosa comuna o dissolució del condomini, que s'exercita per mitjà de l'anomenada *actio communi dividundo*. Aquesta facultat no serà exercitable:
  - quan hi hagi pacte d'indivisió, que haurà de ser adoptat unànimement i el termini de durada del qual no podrà ser superior a deu anys;
  - quan hi hagi una resolució judicial motivada d'indivisió que hagi estat adoptada per tal d'evitar el perjudici que la divisió pot causar a un dels cotitulars que sigui menor d'edat o incapaç; en aquest cas, es pot acordar judicialment la indivisió del bé per un termini que no podrà excedir de cinc anys.

## 7.2. La propietat horitzontal

El règim jurídic de la propietat horitzontal es troba: respecte al Dret civil de Catalunya, en els articles 553-1 al 553-59 del Codi civil de Catalunya; i, pel que fa al Dret civil denominat comú, en els articles 396 del Codi civil d'Espanya i a la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre la propietat horitzontal.

La propietat horitzontal implica per als propietaris:

- El dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis, si bé aquests queden afectes de forma real a les obligacions derivades de la pertinença a aquesta comunitat.
- El dret de propietat en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns, comunitat basada també en quotes de participació sobre aquests elements comuns.

Aquest tipus de comunitat especial requereix per a la seva existència l'atorgament d'un títol de constitució, que s'ha de formalitzar en escriptura pública i inscriure en el registre de la propietat; aquest contindrà els estatuts de la comunitat i, si escau, el Reglament de règim interior. A més, es precisa l'existència d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris, organització que s'ha de compondre dels següents òrgans:

1) La **junta de propietaris**, en la qual es decidiran els temes mitjançant votació, sent necessàries per adoptar-los, segons la naturalesa de l'acord, majories de graus diferents tant del nombre d'assistents a la junta com del valor de les quotes de representació dels votants; així mateix, perquè aquests acords siguin

vàlids, cal que constin en l'ordre del dia de la convocatòria de junta, la qual s'ha d'enviar a tots els copropietaris de forma prèvia a la seva celebració. Correspon als propietaris el dret d'assistència a la junta, que inclou el dret de veu i el dret de vot; si bé qui en el moment en què la junta es reuneixi tingui deutes pendents amb la comunitat podrà ser privat del seu dret de vot.

La junta de propietaris s'ha de reunir com a mínim i de forma obligatòria un cop l'any (reunió ordinària) per aprovar els pressupostos de l'any següent; podrà també reunir-se (reunió extraordinària) quan la convoqui el president o ho sol·liciti com a mínim una quarta part dels propietaris que representi, al seu torn i com a mínim, una quarta part pel que fa al valor de les quotes de participació totals. La junta de propietaris es constitueix vàlidament, inclús si no assisteixen el president o el secretari, i sigui quin sigui el nombre de propietaris que concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants. El desenvolupament de la reunió de la junta s'ha de recollir en una acta; aquestes actes han de recopilar-se en el llibre d'actes.

2) El **president de la comunitat**, i pot també existir un vicepresident; el president de la comunitat ha de ser titular d'un dret real de propietat en aquest edifici i serà el legal representant d'aquesta comunitat.

3) El **secretari**, el càrrec del qual pot ser ocupat per un administrador aliè a la comunitat, és a dir, que no tingui dret real respecte a la comunitat.

Finalment, a més d'aquesta propietat horitzontal general, a la qual el Codi civil de Catalunya anomena propietat horitzontal simple, el Dret civil de Catalunya regula altres dos tipus de propietat horitzontal:

a) La propietat horitzontal complexa, que implica la unió o coexistència de diverses propietats horitzontals simples o subcomunitats, integrades en un immoble, o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals, o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants. En aquesta propietat, cadascun dels elements privatius que integren una subcomunitat té assignada tant una quota particular de participació en la subcomunitat com una quota general que li correspon en el conjunt de la propietat horitzontal complexa. De la comunitat general o conjunt de la propietat horitzontal complexa també hi ha d'haver –com a cada subcomunitat– un títol de constitució i uns òrgans propis.

b) La propietat horitzontal per parcel·les, prevista per a establir un règim anàleg al de la propietat horitzontal simple en els supòsits en què un conjunt de finques independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una actuació urbanística i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna. Així s'estableix un règim de comunitat, no sobre les finques privatives, sinó sobre els elements comuns com ara ele-

ments immobiliaris o serveis i instal·lacions que es destinen a l'ús i gaudi comú, com per exemple, zones enjardinades i d'esbarjo, instal·lacions esportives, locals socials, serveis de vigilància, etc.

### 7.3. La comunitat especial per torns

Aquest tipus de comunitat especial no apareix regulada en el Dret civil denominat comú, però sí en el Dret civil de Catalunya, en concret en els articles 554-1 al 554-12 del Codi civil de Catalunya; així mateix, per a tot allò no regulat expressament en aquests preceptes, s'han d'aplicar les normes que regeixen la propietat horitzontal.

Per la seva banda, hi ha una normativa específica en el Dret civil denominat comú aplicable a un dret de comunitat per torns específic, el que recau sobre béns d'ús turístic. La seva regulació es troba en la Llei 4/2012, de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes de vacances de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries.

A la comunitat especial per torns els cotitulars d'un bé tenen el dret d'ús i gaudi del bé amb caràcter exclusiu i per unitats temporals discontinües i periòdiques. Aquest règim de comunitat especial per torns només pot recaure sobre:

- edificis destinats a habitatges unifamiliars dotats del mobiliari i les instal·lacions suficients que, per la seva naturalesa, siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns;
- vaixells, aeronaus no comercials i béns mobles, identificables de manera clara i equipats adequadament, que siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns.

El torn consisteix en la unitat temporal, discontinüa i periòdica, no inferior a una setmana, que serveix de mòdul per a atribuir l'aprofitament exclusiu del bé, a més de la contribució a les despeses generals.

A més, el torn concedeix els següents drets:

- Aprofitar el bé que és objecte de la comunitat de manera exclusiva durant el període de temps que representa o cedir l'aprofitament a una altra persona.
- Participar en la gestió, administració i representació de la comunitat; sigui quin sigui el valor del torn, aquest atribueix un vot en la junta de la comunitat.
- Disposar del torn, inter vius o per causa de mort, i a títol oneros o gratuït.

No tindrà el titular del torn cap dret d'adquisició preferent respecte a l'alienació de torns per part dels altres comuners, ni tampoc no podrà fer ús de l'acció de divisió de la cosa comuna.

I el torn comporta les següents obligacions:

- Pagar les despeses generals i les inherents al torn; aquestes despeses es fixen atenent al valor del torn, i el seu impagament comporta la suspensió de l'aprofitament del bé i del dret de vot en la comunitat.
- Utilitzar el bé d'acord amb la seva destinació, respectar els drets dels altres titulars i actuar en interès de la comunitat.
- Pagar els menyscabaments que s'ocasionen en el bé comú durant la setmana o setmanes en què en gaudeix; i això sense perjudici de les accions que li corresponguin contra terceres persones.

A més, perquè hi hagi una comunitat per torns serà necessari un títol de constitució, formalitzat en escriptura pública i inscrit en el registre de la propietat (o en el registre de béns mobles), i també la configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels titulars dels torns, sent aplicables als òrgans de govern de la comunitat per torns les normes que regeixen pels de la propietat horitzontal.

#### **7.4. La comunitat especial per raó de mitgeria**

Un altre dels tipus especials de comunitat és la comunitat especial per raó de mitgeria, regulada en els articles 555-1 al 555-8 del Codi civil de Catalunya, d'acord amb la qual s'estableix una comunitat:

- a) Tant respecte a la paret que s'aixeca en el límit i en el sòl de dues o més finques amb la finalitat, o bé de servir d'element sustentador de les edificacions que es construeixin (mitgeria de càrrega) o bé de servir de tanca o separació (mitgeria de tanca).
- b) Com respecte al sòl o estructura horitzontal que té la finalitat de servir d'element sustentador i de divisió de construccions a diferents nivells en alçada o en el subsòl (sòl mitger).

#### **7.5. La propietat compartida**

Finalment, aquest últim tipus de dret real especial de comunitat tampoc no apareix regulat en el Dret civil denominat comú. Per la seva banda, en el Dret civil de Catalunya ha sigut creat per mitjà de la Llei 19/2015, de 29 de juliol,

d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que va introduir al Codi civil de Catalunya els articles 556-1 al 556-12, en què es fixa el règim jurídic d'aquesta institució.

D'acord amb la propietat compartida, hi ha dos titulars:

1) L'anomenat propietari material, que alhora que ostenta una quota de participació en el total domini del bé, ostenta de forma exclusiva la seva possessió i les facultats d'ús i gaudi d'aquest bé, i el dret a adquirir, de manera gradual, la quota de participació en el total domini del bé que correspon al propietari formal.

2) L'anomenat propietari formal, que només té una quota de participació en el total domini del bé, però ni el posseeix, ni ostenta les facultats d'ús ni de gaudi d'aquest bé.

Pel que fa a les despeses:

- Les ordinàries i les d'impostos vinculats a la propietat del bé seran assumides íntegrament pel propietari material.
- Les extraordinàries i les d'execució d'obres d'instal·lacions, seran assumides per ambdós en proporció a les seves quotes de domini.

Tant el propietari material com el formal tenen la lliure disposició respecte a la seva quota de domini. Ara bé, l'alienació a títol oneros de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat una altra cosa, els drets de tanteig i de retracte.

No posseeixen en canvi cap dels copropietaris l'acció de divisió de la cosa comuna.

Poden ser objecte de la propietat compartida:

- els béns immobles,
- els béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.

També pot recaure la propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

En el títol de constitució de la propietat compartida ha de constar:

- La quota de domini inicial, i els requisits i condicions de l'exercici del dret d'adquisició gradual de la resta de la quota pertanyent al propietari formal;

de no establir el contrari, a cadascuna de les adquisicions successives haurà d'adquirir un percentatge mínim del 10% del total de la propietat.

- En cas d'existir, la contraprestació dinerària que s'ha de satisfer pel propietari material com a conseqüència de l'exercici en exclusiva de les facultats d'ús i gaudi atribuïdes sobre el bé.

La durada de la propietat compartida serà la que fixin les parts, si bé el seu termini no podrà superar els noranta-nou anys; si no fixessin termini de durada, la propietat compartida durarà trenta anys. Un cop vençut el termini, la propietat compartida s'extingeix i el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa.

També s'extingeix, amb les mateixes conseqüències, i llevat de pacte en contra, per la falta de l'exercici per part del propietari material de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats.

A més, en els dos casos d'extinció ressenyats, es concedeix a qui ha estat propietari formal la facultat d'exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic a qui ha estat propietari material el 80% del valor pericial –computat en el moment d'exigir l'adjudicació– de la quota de domini pertanyent a qui ha estat propietari material.

## 7.6. La propietat temporal

Introduïda també amb la reforma operada mitjançant la Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, tampoc no existeix aquesta institució en el Dret civil denominat comú.

El Dret civil de Catalunya la regula en els articles 547-1 al 547-10 del Codi civil de Catalunya. I, encara que pugui semblar il·lògic, no ho fa dins de la regulació de les formes de comunitat, ja que entén que, respecte al bé sobre el qual recau aquest dret real, només hi ha un propietari. No obstant això, com veurem a continuació, els drets sobre aquest bé es concedeixen a dues persones diferents: el «propietari temporal» i el que (per no donar-li el nom de propietari) es denomina «titular successiu»; hem d'entendre llavors –segons el context que ens presenta el Dret civil de Catalunya– que aquest «titular successiu» no és titular de cap dret real, si bé el mateix Codi civil de Catalunya li concedeix facultats sobre el bé (vegeu el seu article 547-7), que arriben fins i tot a permetre-li «alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen seu dret, i també en pot disposar per causa de mort».

Després de l'anterior reflexió, ens centrem ja en analitzar aquesta nova institució jurídica.

Així, en virtut del dret de propietat temporal es confereix al seu titular (denominat propietari temporal) el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini d'aquest bé es transmet a l'anomenat titular successiu.

D'aquesta manera, el propietari temporal, en ser considerat l'únic propietari, té totes les facultats típiques d'aquest dret real ple, sense més limitacions que les derivades de la seva durada temporal i de l'existència del titular successiu. Fins i tot el seu dret real es pot sotmetre a gravamen amb el límit del termini fixat, pot transmetre's íntegrament per causa de mort o pot transmetre's la propietat temporal del bé per un termini de durada inferior al seu.

Per la seva banda, el titular successiu també pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen el seu dret. Així mateix, pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si, per un fet culpós o dolós del propietari temporal, el bé es deteriora en un percentatge igual o superior al 50% del seu valor, prenent com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet que provoca el deteriorament; si, després del requeriment del titular successiu, el propietari temporal no es fa càrrec d'aquesta reparació o reconstrucció, es produirà l'extinció de la propietat temporal.

De la mateixa manera que a la propietat compartida, la propietat temporal pot recaure:

- Sobre béns immobles.
- Sobre béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.

La durada de la propietat temporal serà també la que fixin les parts, durada que ha de constar obligatòriament en el negoci jurídic d'adquisició d'aquest tipus de propietat. Aquesta durada haurà d'estar entre els següents límits:

1) Si la propietat temporal recau sobre un bé immoble, el seu termini de durada no podrà ser inferior a deu anys ni superior a noranta-nou anys.

2) Si la propietat temporal recau sobre un bé moble, el seu termini de durada no podrà ser inferior a un any ni superior a noranta-nou anys.

Transcorregut el termini de durada fixat, s'extingirà la propietat temporal.

Després de l'extinció de la propietat temporal per qualsevol dels dos supòsits previstos, el titular successiu adquirirà la propietat del bé, i podrà prendre la possessió per si mateix. Qui hagués sigut propietari temporal respondrà davant del titular successiu pels danys ocasionats en el bé per la seva culpa o dol.

### **7.7. Altres propietats especials**

Per concloure aquest apartat, farem una breu ressenya en aquest últim subapartat d'algunes propietats especials (anomenades així per recaure sobre béns concrets) i sobre el lloc on es recull el seu règim jurídic normatiu:

1) La propietat de les aigües, que apareix regulada, a més de als articles 407 al 425 del Codi civil d'Espanya, en la Llei d'aigües (text refós aprovat per Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol).

2) La propietat dels minerals, el règim jurídic de la qual es troba, a part de als articles 426 al 427 del Codi civil d'Espanya, en la Llei 22/1973, de 21 de juliol, de mines, i al Reglament general per al règim de la mineria (aprovat per Reial decret 2857/1978, de 25 d'agost).

3) La propietat intel·lectual, que es troba regulada als articles 428 al 429 del Codi civil d'Espanya i, sobretot, a la Llei de propietat intel·lectual (text refós que, regularitzant, aclarint i harmonitzant les disposicions legals vigents sobre la matèria, fou aprovat per Reial decret legislatiu 1/1996, de 12 d'abril).

4) I, finalment, les diferents propietats industrials, com ara:

- Les marques i els noms comercials, regulats a la Llei 17/2001, de 7 de desembre, de marques, i al seu Reglament per a l'execució de la Llei 17/2001, de 7 de desembre, de marques (aprovat per Reial decret 687/2002, de 12 de juliol).
- Els dissenys industrials, regulats a la Llei 20/2003, de 7 de juliol, de protecció jurídica del disseny industrial, i al seu Reglament d'execució de la Llei 20/2003, de 7 de juliol, de protecció jurídica del disseny industrial (aprovat per Reial decret 1937/2004, de 27 de setembre).
- Les patents i els models d'utilitat, regulats a la Llei 24/2015, de 24 de juliol, de patents, i al seu Reglament per a l'execució de la Llei 24/2015, de 24 de juliol, de patents (aprovat per Reial decret 316/2017, de 31 de març).



## 8. Drets reals d'ús i gaudi

Com el seu nom indica, aquests drets reals limitats, que recauen sobre cosa aliena, atorguen al seu titular facultats relacionades en diferent mesura amb l'ús o el gaudi del bé sobre el qual recauen.

### 8.1. Usdefruit

La regulació d'aquest dret real es conté: pel que fa al Dret civil de Catalunya, en els articles 561-1 al 561-37 del Codi civil de Catalunya. I, pel que fa al Dret civil denominat comú, en els articles 467 al 522 del Codi civil d'Espanya.

L'usdefruit és el dret real d'usar i gaudir de béns aliens amb l'obligació de conservar la forma i substància del bé.

Els usufructuaris tenen dret a posseir els béns objecte de l'usdefruit i a percebre totes les seves utilitats. L'usufructuari també pot transmetre el seu dret; en aquest cas, els nus propietaris tenen un dret d'adquisició preferent exercitable mitjançant tanteig i retracte.

Pel que fa a les despeses:

a) Són a càrrec de l'usufructuari: les despeses de conservació, manteniment, reparacions ordinàries (sent aquestes les que exigeixin els deterioraments o desperfectes que procedeixin de l'ús natural de les coses i siguin indispensables per a la seva conservació), les de subministraments, i els tributs i taxes de meritació anual.

b) Són a càrrec del nu propietari: les despeses de reparacions extraordinàries que no deriven d'un incompliment dels usufructuaris, i també les contribucions especials que impliquen una millora permanent del bé sobre el qual recau l'usdefruit; també han de pagar els nus propietaris les quotes hipotecàries.

L'usdefruit constituït a favor d'una persona física és vitalici, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa.

L'usdefruit a favor d'una persona jurídica no es pot constituir per una durada superior a noranta-nou anys; si el títol de constitució no estableix una altra cosa, es presumeix constituït per trenta anys.

Un cop extingit l'usdefruit, la possessió del bé sobre el qual recau s'ha de restituir a qui era nus propietari.

Finalment, deixarem constància de l'existència d'una sèrie d'usdefruits específics per als quals es preveuen unes especialitats normatives:

- L'usdefruit amb facultat de disposició,
- L'usdefruit de boscos i plantes,
- L'usdefruit de diners i de participacions en fons d'inversió i en altres instruments d'inversió col·lectiva.

## 8.2. Ús/Habitació

La regulació d'aquests drets reals es conté: pel que fa al Dret civil de Catalunya, en els articles 562-1 al 562-11 del Codi civil de Catalunya. I, pel que fa al Dret civil denominat comú, en els articles 523 al 529 del Codi civil d'Espanya.

S'aplica subsidiàriament a tots dos drets la regulació del dret d'usdefruit.

L'ús és el dret real que concedeix a l'usuari la facultat de posseir i utilitzar béns aliens en la forma establerta pel títol de constitució o, sinó, de manera suficient per atendre les seves necessitats i les de qui hi convisqui.

Per la seva banda, el dret d'habitació és el dret real que concedeix a l'habitacionista la facultat d'ocupar les dependències i els annexos d'un habitatge que s'indiquen en el títol de constitució o, sinó, les que calguin per a atendre les necessitats d'habitatge dels titulars i de les persones que conviuen amb ells, encara que el seu nombre augmenti després de la constitució. L'habitacionista haurà d'assumir les despeses de l'habitatge que siguin individualitzables i que derivin de la utilització que en fa, a més de les despeses corresponents als serveis que hagi instal·lat o contractat.

Els usuaris i els habitacionistes només poden gravar o alienar llur dret si hi consenten els propietaris.

El dret d'habitació només pot constituir-se a favor de persones físiques.

L'ús o l'habitació constituïts a favor d'una persona física es presumeixen vitalicis.

### 8.3. Drets d'aprofitament parcial

Començant com sempre per una ressenya d'on són regulats, hem de deixar constància que aquest tipus de drets venen únicament recollits en el Dret civil de Catalunya, concretament en els articles 563-1 al 563-4 del Codi civil de Catalunya.

Mitjançant els drets d'aprofitament parcial s'estableix un dret real a favor d'una persona sobre una finca aliena i amb independència de tota relació entre finques, que pot incloure totes o alguna/es de les següents facultats:

- gestionar i obtenir els seus aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar la seva fauna i el seu ecosistema,
- pasturar bestiar i ramats,
- podar arbres i tallar mates,
- instal·lar cartells publicitaris,
- de llotja, balcó o altres usos similars.

Els propietaris de la finca gravada poden redimir els drets d'aprofitament parcial sobre la seva finca per la seva voluntat exclusiva i mitjançant el pagament del preu de redempció, sempre que hagin passat com a mínim vint d'anys des de la constitució d'aquest dret. No obstant això, les parts poden pactar no redimir aquest dret per un termini màxim de seixanta anys o durant la vida de la persona titular del dret d'aprofitament parcial i una generació més.

En cas de transmissió del dret d'aprofitament parcial, els titulars del dret real de propietat (o de qualsevol dret real possessori sobre la finca gravada amb el dret transmès) tenen drets d'adquisició preferent exercitables mitjançant tanteig i retracte.

La durada del dret d'aprofitament parcial serà la pactada per les parts, sense que en cap cas no pugui superar els noranta-nou anys; si no es pacta res sobre això, s'entenen celebrats per trenta anys.

### 8.4. Superfície

Tampoc el Dret civil denominat comú regula el dret real de superfície, que sí apareix en el Dret civil de Catalunya (articles 564-1 al 564-6 del Codi civil de Catalunya).

El dret real de superfície és aquell dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment al superficiari la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses.

És a dir, que en virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta (que pertany al superficiari de manera temporal) i el terreny o sòl en què es fa.

La seva constitució ha de constar en escriptura pública, que ha de contenir, entre altres circumstàncies, la durada d'aquest dret, que no pot ser superior a noranta-nou anys.

Un cop s'extingeix el dret real de superfície, ja sigui per la finalització del termini de durada o per qualsevol altra causa, es produeix, llevat de pacte en contra, la reversió de la construcció o plantació a les persones que en el moment de l'extinció siguin titulars de la propietat de la finca gravada, i sense que hagin de satisfer per aquesta reversió cap indemnització als superficiaris.

### 8.5. Censos

La regulació d'aquests drets reals es conté: Pel que fa al Dret civil de Catalunya, en els articles 565-1 al 565-33 del Codi civil de Catalunya. I, pel que fa al Dret civil denominat comú, en la regulació dels contractes de censos continguda en els articles 1604 al 1664 del Codi civil d'Espanya.

El cens és una prestació periòdica dinerària anual, de caràcter perpetu o temporal, que es vincula amb caràcter real a la propietat d'una finca, la qual garanteix el pagament directament i immediatament.

S'anomena censatari al propietari de la finca gravada amb aquest dret real que està obligat a pagar la pensió del cens; i es denomina censalista al titular d'aquest dret real limitat que té el dret a rebre la pensió.

Els tipus de cens són diversos:

1) El **cens emfitèutic**, en què el censalista cedeix al censatari el domini útil d'una finca, reservant-se el domini directe i el dret a percebre una pensió anual en reconeixement d'aquest mateix dret del censatari (aquí anomenat emfiteuta). És un cens de caràcter perpetu i redimible a voluntat del censatari; no obstant això, en aquest cens també pot atorgar al censalista el dret de fadiga i el dret de lluïme, si bé aquests drets s'han de pactar de manera expressa:

- Mitjançant el dret de fadiga, tota vegada que el dret de cens és transmissible pel censalista de manera gratuïta o onerosa, es concedeix al censatari la possibilitat d'exercitar els drets de tanteig i retracte sobre el dret de cens quan aquest sigui alienat a títol onerós. El censatari també pot transmetre la finca gravada amb el cens, si bé el censalista no ostenta aquest dret de fadiga.
- Per la seva banda, mitjançant el dret de lluïisme, el censalista té dret a percebre dels adquirents el lluïisme per la transmissió de la finca que realitzi el censatari. La quota del lluïisme és la pactada, que mai no pot ser superior al 10% del preu o del valor en el moment de la transmissió de la finca transmesa; si no s'ha pactat la quota, aquesta serà a Catalunya de l'1% (en el Dret civil denominat comú la quota del lluïisme, si no s'ha pactat la quantia, és del 2% del valor de la transmissió).

2) El **cens consignatiu**, en què el censatari imposa sobre un immoble de la seva propietat el gravamen del cànon o pensió que s'obliga a pagar al censalista pel capital en diners que ha rebut d'aquest últim.

3) El **cens reservatiu**, en el qual el censalista cedeix a una altra persona el ple domini d'un immoble reservant-se el dret a percebre sobre el mateix immoble una pensió anual que ha de pagar-li el censatari.

4) El **cens vitalici**, atorga al censalista el dret a rebre una prestació periòdica anual durant la vida d'una o dues persones que visquin en el moment de la constitució del cens; és de caràcter vitalici i irredimible a voluntat del censatari, llevat que es pacti el contrari.

La constitució del cens ha de constar necessàriament en escriptura pública que ha de contenir la pensió i la quantitat convinguda a l'efecte de la redempció.

## 8.6. Servitud

Pel que fa a la servitud, aquesta ve regulada tant en el Dret civil de Catalunya (articles 566-1 al 566-12 del Codi civil de Catalunya) com en el Dret civil denominat comú (articles 530 al 604 del Codi civil de Catalunya).

La servitud és el dret real que grava parcialment una finca, que és la servent, en benefici d'una altra, que és la dominant, i pot consistir en l'atorgament a aquesta última d'un determinat ús de la finca servent o en una reducció de les facultats del titular o la titular de la finca servent; així mateix, també es poden constituir servituds recíproques entre finques dominants i servents. En qualsevol cas, la servitud es constitueix per a utilitat exclusiva de la finca dominant, de la qual és inseparable; també és inseparable la servitud de la finca servent.

Així mateix, la servitud s'ha de constituir de la manera menys incòmoda i lesiva per a la finca servent, de manera que es concedeix als propietaris de la finca servent la possibilitat d'exigir la seva modificació pel que fa a la forma o al lloc de prestar la servitud sempre que això no disminueixi el seu valor ni la seva utilitat. No obstant això, els propietaris de la finca servent tenen prohibit fer cap obra que perjudiqui o dificulti l'exercici de la servitud.

Quant als costos de les obres i activitats necessàries per a establir i conservar la servitud, i llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, aquestes són a càrrec de qui és titular del dret real de servitud, és a dir, dels titulars de la finca dominant. No obstant això, si la servitud reporta també una utilitat efectiva a la finca servent, els titulars d'aquesta última deuen, llevat de pacte en contra, contribuir proporcionalment a les despeses d'establiment i conservació de la servitud. També tenen els titulars de la finca servent la càrrega de tolerar l'ocupació parcial de la seva finca mentre s'executen les obres necessàries.

No es requereix per a la constitució voluntària d'una servitud ser propietari d'una de les finques, ja que es pot constituir també una servitud per part dels titulars d'un dret real possessori sobre qualsevol de les finques.

D'altra banda, segons el Dret civil de Catalunya, la servitud no es pot adquirir per usucapió. En canvi, el Dret civil denominat comú sí que permet l'adquisició de la servitud via usucapió; i, a aquests efectes, estableix diverses classificacions de les servituds entre contínues i discontinúes, aparents i no aparents, i positives i negatives.

A efectes de classificació, nosaltres ens centrarem únicament en la distinció entre:

- Servituds voluntàries, que són les que s'estableixen per les pròpies parts.
- I servituds forçoses (també anomenades legals), que són les fixades per la llei.

D'entre les servituds voluntàries, el Dret civil de Catalunya cita:

- La servitud de llums, que permet, d'acord amb el títol de constitució, rebre la llum que entra per la finca servent i passa a la dominant a través de finestres o claraboies.
- I la servitud de vistes, que comprèn necessàriament la de llums, i permet obrir finestres de la forma i de les mides convingudes o habituals segons les bones pràctiques de la construcció.

I el Dret civil denominat comú ressenya com a voluntàries les servituds de pastures, i a aquelles establertes per a l'aprofitament de llenyes i altres productes forestals de propietat particular (situacions que el Dret civil de Catalunya qualifica, no com a servituds, sinó com a drets reals d'aprofitament parcial).

Per la seva banda, amb el caràcter de servituds forçoses, s'enumeren en el Dret civil de Catalunya les següents:

1) La **servitud de pas**, en virtut de la qual els propietaris d'una finca sense sortida o amb una sortida insuficient a una via pública poden exigir als veïns que s'estableixi una servitud de pas per accedir-hi d'una amplada suficient i unes característiques adequades perquè la finca dominant es pugui explotar normalment; en aquest cas, el pas s'ha de donar pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel punt més beneficiós per a la finca dominant.

2) La **servitud d'accés a una xarxa general**, que faculta els propietaris d'una finca sense connexió a una xarxa general de sanejament o subministradora d'aigua, energia, comunicacions, serveis de noves tecnologies o altres serveis similars, perquè puguin exigir als veïns que s'estableixi una servitud d'accés de característiques adequades per obtenir el servei i amb les connexions més adequades. Aquesta servitud només es pot exigir si la connexió a la xarxa general no pot fer-se per cap altre lloc sense despeses desproporcionades i si els perjudicis ocasionats no són substancials; així mateix, l'accés a la xarxa general s'ha de donar pel sistema tècnicament més adequat i pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel més beneficiós per a la finca dominant.

3) La **servitud d'aqüeducte**, d'acord amb la qual els propietaris d'una finca que, a més, siguin titulars d'un recurs hídric extern a la finca poden exigir als veïns que s'estableixi una servitud d'aqüeducte d'una amplada suficient i d'unes característiques adequades perquè la finca dominant es pugui explotar normalment. Aquesta servitud permet al seu titular fer totes les obres necessàries per portar l'aigua, entre les quals s'inclouen les canonades, séquies, mines, rescloses i les altres de semblants; al seu torn, el titular de la servitud està obligat a mantenir aquestes instal·lacions en bon estat de conservació. També en aquesta servitud el pas de l'aigua s'ha de donar pel punt i pel sistema de conducció tècnicament més adequats i alhora, si és compatible, menys perjudicials o incòmodes per a les finques gravades.

I pel que fa al Dret civil denominat comú s'inclou dins de la seva regulació com si fossin servituds forçoses, a més de a la servitud d'aqüeducte i la de pas, a moltes situacions que el Dret civil de Catalunya inclou dins de la seva regulació referida a les relacions de veïnatge, o fins i tot com una situació de comunitat especial (com és el cas de la mitgeria).

Conclourem la nostra anàlisi de les servituds forçoses, amb la previsió continguda en el Dret civil de Catalunya pel que fa a les indemnitzacions per l'establiment de servituds forçoses. En aquest sentit es preveu legalment que:

- Les servituds forçoses solament poden establir-se amb previ pagament d'una indemnització igual a la disminució del valor de la finca servent afectada per la servitud.
- Així mateix, els propietaris de la finca dominant també hauran d'indemnitzar els de la finca servent pels perjudicis que l'exercici de la servitud causi a la finca d'aquests últims.
- Aquestes indemnitzacions es reduiran proporcionalment si els titulars de la finca servent també utilitzen el pas, la connexió a la xarxa o l'aigua transportada, o si, en general, obtenen algun benefici de les obres executades per a l'exercici de la servitud.
- En qualsevol cas, si la causa que la finca quedi sense sortida a una via pública, sense connexió a una xarxa general o sense accés a l'aigua, és deguda a l'actuació de qui tindria dret a reclamar aquesta indemnització com a conseqüència d'haver realitzat aquesta persona un acte de disposició sobre una o més parts de la finca originària o de divisió del bé comú, no se li haurà de pagar cap indemnització.

Finalment, també ha de recollir que el Dret preveu una acció específica com a mitjà de protecció de la servitud: l'acció confessòria, mitjançant la qual els titulars de la servitud tenen acció real per a mantenir i restituir l'exercici de la servitud contra qualsevol persona que s'hi oposi, que el pertorbi o que amenaci de fer-ho; aquesta acció confessòria prescriu als deu anys de l'acte obstatiu.

### **8.7. Vol/Subedificació**

Finalment, l'últim dels drets reals d'ús i gaudi que analitzem és el dret de vol (al qual s'assimila el dret de subedificació), que només recull expressament com a tal dret real limitat el Dret civil de Catalunya (articles 567- 1 al 567-6 del Codi civil Catalunya), no existint regulació pel que fa a aquest en el Dret civil denominat comú.

El dret de vol és el dret real sobre un edifici o un solar edificable que atribueix a algú la facultat de construir una o més plantes sobre l'immoble gravat i fer seva la propietat de les noves construccions. La construcció s'ha de fer de la manera que causi menys molèsties als propietaris o ocupants de les plantes o edificis preexistents. Els titulars del dret de vol han d'indemnitzar els esmenats propietaris o ocupants pels perjudicis que els causin durant la construcció.



Per la seva banda, el dret de subedificació concedeix les mateixes facultats però per al cas de construcció sota l'immoble gravat.

La seva constitució requereix la forma d'escriptura pública.

## 9. Drets reals d'adquisició preferent

D'altra banda, els drets d'adquisició preferent concedeixen al seu titular precisament això, la facultat d'adquirir un bé concret –que és sobre el qual recau el dret real– de forma prioritària a qualsevol tercer que no tingui aquest dret.

D'acord al Dret civil de Catalunya (article 568-1 del Codi civil de Catalunya) són drets reals d'adquisició preferent tant l'opció, com el tanteig i el retracte.

Els articles 568-2 al 568-7 del Codi civil de Catalunya estableixen les disposicions generals aplicables als mateixos, segons les quals els drets reals d'adquisició es constitueixen en escriptura pública i, si recauen sobre béns immobles, s'han d'inscriure en el registre de la propietat; a més de sobre béns immobles, també poden recaure sobre béns mobles que puguin identificar-se.

Per al cas de venir constituïts a favor de diversos cotitulars de forma proindivisa, els drets d'adquisició han de ser exercits conjuntament per tots els cotitulars.

Si és el cas, donat el seu caràcter real, el seu exercici comportarà l'adquisició del bé en la mateixa situació jurídica en què es trobava en el moment de la constitució i l'extinció dels drets incompatibles constituïts amb posterioritat sobre el bé. Tot això sense perjudici d'allò que estableix la legislació hipotecària (per exemple, de l'aplicació del principi registral de preferència conegut com *prior tempore, potior iure*).

A més, s'han de constituir amb un termini de durada, que, si no s'estableix un altre diferent legal o voluntàriament, serà de quatre anys. En el títol de constitució s'ha de fer constar, entre altres circumstàncies, el domicili del concedent als efectes de les notificacions preceptives.

### 9.1. Opció

D'acord amb l'article 568-1 del Codi civil de Catalunya, el dret real d'opció faculta el seu titular (denominat optant) per adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que el constitueix.

La resta de la regulació d'aquest dret real es conté en els articles 568-8 al 568-12 del Codi civil de Catalunya, preceptes d'entre els quals cal destacar els següents punts:

- El dret d'opció es pot constituir per un temps màxim de deu anys, si bé es pot prorrogar successivament; si aquest dret d'opció està integrat com a pacte d'un altre negoci principal (per exemple, un arrendament amb opció

de compra), el dret d'opció no es pot prolongar més temps que la durada del negoci principal en què s'engloba.

- Són transmissibles tant el dret d'opció com el bé sobre el qual recau; en tots dos casos, l'adquirent se subrogarà en els drets i obligacions dels transmissors.
- Els propietaris del bé sobre el qual recau el dret d'opció tenen l'obligació de conservar-lo amb la diligència deguda, sent responsables del deteriorament que pateixi aquest bé pel seu dol o culpa. Per aquest motiu, es concedeix als optants la facultat d'inspeccionar el bé per comprovar el seu estat de conservació.
- En el cas de pèrdua total del bé sobre el qual recau el dret d'opció, els propietaris o concedents del dret estaran obligats a retornar allò cobrat com a prima pel dret d'opció, però només si la pèrdua es va produir pel seu dol o culpa, però no si la pèrdua va passar per cas fortuït, força major o actuació de tercer; a més, hauran de respondre pels danys i perjudicis.

En canvi, si la pèrdua del bé és parcial, els titulars del dret real poden exercir-lo sobre la part subsistent del bé pagant la contraprestació parcial i, en el cas que aquesta pèrdua parcial sigui originada per dol o culpa dels propietaris, tindran a més dret a la devolució de la part corresponent de la prima pagada (o el total si no exerciten el seu dret sobre la part subsistent del bé), i a una indemnització per danys i perjudicis.

## 9.2. Tanteig i retracte

D'acord amb el ja citat article 568-1 del Codi civil de Catalunya:

- El dret real de tanteig faculta el seu titular per adquirir a títol onerós un bé en les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent.
- El dret real de retracte faculta el seu titular, un cop ha tingut lloc la transmissió, per subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic onerós.

Com es pot comprovar, tots dos drets faculden el mateix però en moments diferents: el tanteig abans de l'efectiva transmissió i el retracte un cop aquesta s'ha ja produït. Per això, es tracta de drets que solen establir-se de forma successiva: en primer lloc, el de tanteig, i, en cas que aquest no es pugui exercir (per exemple, perquè el transmetent el bé del qual està gravat per aquest dret, en no comunicar al titular del dret real de tanteig la transmissió o les seves condicions veritables, no li ha concedit la possibilitat d'exercir-lo), a continuació, s'estableix el de retracte.

Fins i tot el propi Codi civil de Catalunya estableix una regulació conjunta per a tots dos, en aquest cas en els seus articles 568-13 al 568-15 del Codi civil de Catalunya, regulació de la qual podem destacar els següents aspectes:

- El dret real de tanteig es pot constituir per temps indefinit per a la primera transmissió i per un màxim de deu anys si s'ha pactat d'exercir-lo en segones i ulteriors transmissions; no obstant això, pot ser objecte de pròrrogues successives.
- Llevat de pacte en contra, el dret real de tanteig, i el dret de retracte desconnectat d'un dret previ de tanteig, solament es poden exercir respecte a la primera transmissió onerosa. El seu exercici, si no s'ha fixat expressament el seu termini, caduca en dos mesos a comptar de l'endemà del dia en què es notifica fefaentment l'acord de transmissió i les seves condicions. Si la transmissió està sotmesa a termini o condició suspensius, el termini d'exercici s'ha de comptar des del venciment del termini suspensiu o des del coneixement del compliment de la condició.
- El dret real de tanteig implica el de retracte i s'hi converteix en aquest, bé si manca la notificació fefaent dels elements essencials de l'acord de transmissió, o bé si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les que constaven en la notificació o abans de vèncer el termini per a exercir el tanteig. El dret de retracte s'ha d'exercir en un termini igual al pactat per a l'exercici del dret de tanteig o, si no s'ha pactat cap, en un termini de tres mesos, en ambdós casos comptats des de la data en què la transmissió s'inscriu en el registre de la propietat o en què es té coneixement de l'alienació.

Així mateix, es regulen en el Dret civil de Catalunya:

1) Un dret de retracte legal com el retracte de confrontants (articles 568-16 al 568-20 del Codi civil de Catalunya), que recordem que també es regula en el Dret civil denominat comú (articles 1523 i 1524 del Codi civil d'Espanya), entre les causes específiques de resolució de la compravenda (article 1506 del Codi civil d'Espanya), i al costat d'altres retractes legals (article 1521 del Codi civil d'Espanya) com el de comuners (articles 1522 i 1524 del Codi civil d'Espanya). També trobem en aquest mateix lloc la regulació del retracte convencional (articles 1507 al 1520 del Codi civil d'Espanya).

2) I un altre dret de retracte legal com la torneria (articles 568-21 al 568-26 del Codi civil de Catalunya), dret exclusiu del territori d'Aran exercitable únicament per les persones físiques amb veïnatge local d'Aran. Aquest es concedeix per als casos de venda o dació en pagament d'una finca rústica (o d'una casa pairal i les seves dependències que no formin part d'una explotació comercial o turística, i encara que es trobin en sòl urbà) situada el territori d'Aran i que ha pertangut als parents per consanguinitat com a mínim les dues generacions immediatament anteriors a la del disposant. El dret real neix quan la trans-

missió es fa a favor d'una persona estranya o amb un parentiu més enllà del quart grau col·lateral. El seu termini d'exercici és d'un any i un dia a comptar de la data en què s'inscriu la transmissió en el registre de la propietat, o bé, si la transmissió no s'inscriu, des del moment en què es té coneixement de l'alienació i les seves circumstàncies.

Finalment, un cop analitzats els drets reals d'adquisició ens hem de fer la següent pregunta: què passa si sobre un bé concorren diversos drets d'adquisició preferent? Quin d'ells té preferència?

A això mira de donar resposta l'article 568-27 del Codi civil de Catalunya:

**Article 568-27. Preferència.**

«1. Si, amb motiu d'una mateixa alienació, són procedents diversos drets legals d'adquisició preferent, preval, en tots els casos, el dret de tanteig que correspon als copropietaris o als cohereus en la venda d'una quota i, si no n'hi ha, el dels nus propietaris en l'alienació de l'usdefruit o el dels censataris en l'alienació del dret de cens.

2. Si no són procedents els drets a què fa referència l'apartat 1, tenen preferència els drets de tanteig que corresponen als arrendataris, si escau.

3. Si no són procedents els drets a què fan referència els apartats 1 i 2, és procedent el dret de retracte de confrontants.

4. El que estableix aquest article s'entén sense perjudici del que estableix l'article 568-26 amb relació a la torneria i del que estableixen les lleis especials amb relació als retractes establerts a favor de la Generalitat, l'Estat o les incorporacions locals (...).

Havent de tenir-se en compte també el que disposa la regulació del dret de torneria:

**Article 568-26. Preferència.**

«El dret de torneria és preferent a tot altre dret d'adquisició legal, llevat del de copropietaris».

En conseqüència pot fixar-se el següent ordre de prelació entre els diferents drets reals d'adquisició en virtut de la seva preferència de major a menor:

- 1) el retracte legal de comuners, ja siguin copropietaris d'una quota d'una comunitat ordinària romànica, o d'una comunitat germànica com l'hereditària,
- 2) el dret de torneria,
- 3) el retracte legal dels nus propietaris enfront de la venda de l'usdefruit, i el retracte legal dels censataris enfront de la venda del cens,
- 4) el dret legal de tanteig arrendaticí,
- 5) el retracte legal de confrontants.

Pel que fa a la resta no s'estableix cap ordre de preferència.

Menys solucions ens aporta el Dret civil denominat comú pel que fa a aquest extrem, ja que només a l'article 1524-2n. Paràgraf del Codi civil d'Espanya es fa referència a aquesta qüestió, i només per a concedir una preferència del retracte de comuners sobre el retracte de confrontants.

### 9.3. El dret de redimir en la venda a carta de gràcia

Conclourem aquest subapartat amb una ressenya a aquest dret real que el nou llibre 6è. del Codi civil de Catalunya ha afegit a la regulació dels drets reals d'adquisició preferent en els seus articles 568-28 a 568-32.

El dret de redimir és un dret real d'adquisició preferent que faculta al seu titular (venedor en el contracte de compraventa a carta de gràcia), durant un termini que no pot superar els vint anys si el bé venut és un immoble o els tres anys si és un bé moble, i mitjançant el pagament de l'import fixat i de les despeses i addicions que hagin sobrevingut en el bé, a readquirir el bé venut de qui en sigui propietari.

#### **La compravenda a carta de gràcia**

Anteriorment regulada a la compilació del Dret civil de Catalunya, aquest tipus de compraventa ve actualment regulada a l'article 621-55 del Codi civil de Catalunya. La seva especialitat és que, en aquesta, «el venedor es reserva el dret de redimir el bé venut, amb les condicions que s'hagin pactat».

## 10. Drets reals de garantia

Ja per concloure aquest mòdul ens referim als drets reals de garantia, en virtut dels quals es concedeix al seu titular un mitjà que avaluï el compliment de la prestació a què està obligat el seu deutor. Es tracta, doncs, de drets que compleixen una funció accessòria respecte a un dret de crèdit del qual és titular també el titular del propi dret real de garantia; és més, si es transmetés el dret de crèdit, es transmetria també al seu torn el dret real en garantia.

D'acord al Dret civil de Catalunya són drets reals de garantia: el dret de retenció, la penyora, l'anticresi i la hipoteca (article 569-1 del Codi civil de Catalunya). Els efectes de cada un d'ells es recullen l'article 569-2 del Codi civil de Catalunya, si bé els reflectirem en fer l'estudi individual de cadascun en els següents subapartats.

### 10.1. Retenció

En el Dret civil de Catalunya, el dret real de retenció ve regulat en els articles 569-3 al 569-11 del Codi civil de Catalunya; a més, d'acord amb l'article 569-2 del Codi civil de Catalunya, els efectes d'aquest dret real (igual que els del dret de penyora) són: «a) La retenció de la possessió del bé fins al pagament complet del deute garantit. b) La realització del valor del bé, en els casos i de la manera que estableix aquest codi.»

En canvi, el Dret civil denominat comú no realitza una regulació unitària del dret de retenció, sinó que, al llarg de la seva normativa, estableix diferents supòsits en què es concedeix un dret a retenir un bé concret:

Per exemple, el dret de retenció que s'atorga a l'usufructuari (sobre el bé que ha de lliurar quan s'acaba l'usdefruit) per al cas que el propietari no li pagui l'augment de valor que aquest bé ha tingut a causa de les reparacions extraordinàries indispensables per la subsistència de la cosa que aquest usufructuari hagués pagat (articles 502 i 522 del Codi civil d'Espanya).

O el que es concedeix a qui hagués executat una obra en un bé moble fins que aquesta obra se li pagui (article 1600 del Codi civil d'Espanya).

D'acord amb l'article 569-3 del Codi civil de Catalunya, el dret de retenció concedeix als que siguin posseïdors de bona fe d'un bé aliè, ja sigui moble o immoble, i que hagin de lliurar a una altra persona, la facultat de retenir-lo (és a dir, de no lliurar la seva possessió) fins que se'ls pagui per complet del deute garantit. Es tracta, doncs, d'una garantia possessòria sobre aquest bé pel que fa al compliment de la prestació que se'ls degui, garantia que, com a dret real, és oposable, no només davant el deutor, sinó també davant de qualsevol altra persona que reclami la possessió del bé.

Per la seva banda, l'article 569-4 del Codi civil de Catalunya enumera les obligacions que poden originar el naixement del dret de retenció:

#### **Article 569-4 del Codi civil de Catalunya**

- «a) El rescabament de les despeses necessàries per a conservar i gestionar el bé i de les despeses útils, si hi ha dret a reclamar-ne el seu reemborsament.
- b) El rescabament dels danys produïts per raó de la cosa a la persona obligada al lliurament.
- c) La retribució de l'activitat acomplerta per a confeccionar o reparar el bé, si prèviament hi ha hagut, en el cas de mobles, un pressupost escrit i acceptat i, en el cas d'immobles, un acord exprés entre les parts, i si, en tots els casos, l'activitat s'adequa al pressupost o al pacte.
- d) Els interessos de les obligacions que estableix aquest article, des del moment en què el dret de retenció es notifica de la manera que estableix l'article 569-5.
- e) Qualsevol altre deute al qual la llei atorgui expressament aquesta garantia.»

Perquè aquest dret real es constitueixi, es requereix també que els retenidors notifiquin notarialment als deutors la decisió de retenir el bé i la determinació de l'import degut; aquesta notificació també s'ha de fer, si són persones diferents, als titulars de drets reals sobre aquest bé, i també, si l'objecte retingut constitueix un habitatge familiar, als cònjuges o convivents d'aquests. Si el bé retingut és un bé moble de poc valor –entenent com a tal aquell el valor no supera tres vegades el salari mínim interprofessional mensualment– bastarà la notificació via burofax, per correu certificat amb justificant de recepció, o per qualsevol altre mitjà fefaent.

A més, quan el bé retingut sigui un bé immoble o un dret inscrit en el Registre de Propietat, també podran els retenidors exigir als seus titulars l'atorgament d'escriptura pública de reconeixement del dret de retenció a l'efecte de poder inscriure aquest dret real al Registre de Propietat.

Per la seva banda, els deutors o els propietaris del bé retingut poden imposar als retenidors la substitució de la retenció per una altra garantia real o pel fiançament solidari d'una entitat de crèdit.

Un cop transcorreguts dos mesos des de la notificació notarial de la decisió de retenir (o un mes des d'aquesta comunicació si la retenció recau sobre un bé moble dels establerts com de poc valor), els retenidors podran realitzar el bé retingut per mitjà d'alienació directa o de subhasta pública notarial.

## **10.2. Penyora**

En el Dret civil de Catalunya també es configura com una garantia possessòria el dret real de penyora, que ve regulat en els articles 569-3 al 569-11 del Codi civil de Catalunya; així mateix, també resulta aplicable a la penyora l'article 569-2 del Codi civil de Catalunya, que fixa els efectes dels drets reals de retenció i penyora ja enunciats en el subapartat anterior.



I, a diferència del que succeeix respecte al dret real de retenció, en el Dret civil denominat comú sí hi ha un règim unitari d'aquest dret real, en concret en la regulació dels contractes del Codi civil d'Espanya, on els articles 1857 al 1873 fixen les normes aplicables al contracte de penyora.

Per concloure amb aquesta ressenya normativa, ha de citar-se també l'existència d'una llei especial: la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió. En aquesta Llei es regula un dret de penyora en què la possessió no l'ostenta el creditor del dret de crèdit garantit per aquest dret real, sinó que el bé sobre el qual recau la penyora segueix en possessió del deutor. Aquesta penyora sense desplaçament de possessió es preveu per als següents tipus de béns: fruits, collites, animals, cries i productes d'aquests animals, màquines d'explotacions agrícoles, mercaderies i matèries primeres emmagatzemades, col·leccions d'art, etc.

Centrant-nos ja en el dret real de penyora que és garantia possessòria, trobem el seu concepte en l'article 569-12 del Codi civil de Catalunya, segons al qual el dret de penyora faculta als seus titulars per posseir el bé sobre el qual recau aquest dret, i, en cas d'incompliment de l'obligació garantida de la qual són creditors, per sol·licitar la realització del valor.

Afegeix també aquest precepte que el dret de penyora pot recaure sobre: «béns mobles, valors, drets de crèdit o diners en garantia del compliment de qual-sevol obligació». De manera que no s'inclouen en el seu objecte els béns immobles.

Així mateix, els titulars d'aquest dret real poden negar-se a restituir el bé empenyorat fins que se'ls pagui totalment el crèdit garantit; mentrestant, pel que fa a aquest bé, tenen el deure de conservar-lo i no poden fer cap altre ús que no sigui el merament conservatiu.

Quan el deute garantit amb penyora hagi vençut, amb previ requeriment de pagament als deutors, i un cop hagi transcorregut el període d'un mes des d'aquest requeriment, els titulars d'aquest dret real podran alienar el bé mitjançant subhasta notarial.

Són requisits per a la constitució del dret real de penyora:

- El lliurament de la possessió del bé al creditor, o a terceres persones que el posseeixen en el seu nom.
- El pignorant ha de tenir sobre aquest bé la facultat de lliure disposició; segons el Dret civil denominat comú, aquesta persona també ha de ser propietària del bé donat en penyora.

Per la seva banda, perquè el dret real de penyora tingui efectes contra tercers cal que la seva constitució es formalitzi en document públic.

Al crèdit que queda garantit amb una penyora se'l denomina crèdit pignoratiu, sent el seu titular el creditor pignoratiu i l'obligat a complir la prestació el deutor pignoratiu. Per la seva banda, es coneix amb el nom de pignorant a qui lliura el bé (o millor dit, la possessió d'aquest bé) al creditor pignoratiu; la persona del pignorant pot ser diferent de la que té la condició de deutor pignoratiu, ja que amb el lliurament del bé empenyorat es pot garantir un deute aliè.

### 10.3. Anticresi

Aquest és l'últim dels drets reals que com a garantia possessòria regula el Dret civil de Catalunya, en concret en els seus articles 569-23 al 569-26 del Codi civil de Catalunya. I pel que fa als seus efectes, diu que són els mateixos que en els drets reals de retenció i penyora, és a dir, els ja citats de:

#### Article 569-2 del Codi civil de Catalunya

«a) La retenció de la possessió del bé fins al pagament complet del deute garantit.

b) La realització del valor del bé, en els casos i de la manera que estableix el codi.»

i,

«a més, la imputació dels fruits del bé al pagament dels interessos del deute garantit i, si escau, al del capital».

Per la seva banda, i com en el cas de la penyora, el Dret civil denominat comú també fixa la seva regulació mitjançant el contracte d'anticresi (articles 1881 al 1886 del Codi civil d'Espanya).

El concepte d'anticresi el trobem a l'article 569-23 del Codi civil de Catalunya:

«El dret d'anticresi, que es pot constituir sobre un immoble fructífer en garantia del pagament de qualsevol obligació, faculta els creditors a posseir-lo, per ells mateixos o per una tercera persona si s'ha pactat, i a percebre'n els fruits per aplicar-los al pagament dels interessos i a l'amortització del capital de l'obligació garantida i, en cas d'incompliment de l'obligació garantida, a sol·licitar-ne la realització del valor».

Com s'especifica en l'anterior precepte, aquest dret real només pot recaure sobre béns immobles, que a més han de tenir la condició de fructífers, és a dir, la possibilitat de produir fruits o rendes.

Els requisits per a la constitució del dret real d'anticresi són:

a) La seva formalització en escriptura pública.

b) El lliurament de la possessió del bé al creditor, o a terceres persones que el posseeixen en el seu nom.

c) El fet que la persona que constitueix la garantia que és l'anticresi tingui sobre aquest bé la facultat de lliure disposició; en aquest cas, a diferència del que passa amb el dret de penyora (i amb el d'hipoteca, com veurem en el subapartat següent), el Dret civil denominat comú no exigeix que aquesta persona hagi de ser també propietària del bé donat en anticresi.

Per la seva banda, perquè el dret real d'anticresi tingui efectes contra tercers és necessària la seva inscripció en el Registre de Propietat.

Els creditors anticrètics, com els pignoratius, poden negar-se a restituir el bé fins que se'ls pagui totalment el crèdit garantit i tenen així mateix el deure de conservar-lo en bon estat d'acord amb la seva naturalesa. Ara bé, a diferència dels altres, els creditors anticrètics tenen dret a fer seus els rendiments nets per aplicar-los al pagament de l'obligació garantida i, si escau, dels seus interessos; en aquest sentit, han d'administrar el bé amb la diligència necessària per obtenir el màxim rendiment possible, i, per això, els propietaris de la finca gravada poden exigir-los la rendició anual de comptes de la seva gestió.

Així mateix, els creditors anticrètics poden realitzar el valor de la finca anticrètica en els mateixos termes que els titulars del dret de retenció.

Al crèdit que queda garantit amb anticresi se'l denomina crèdit anticrètic, sent el seu titular el creditor anticrètic o anticresista i l'obligat a complir la prestació el deutor anticrètic. D'altra banda, es coneix amb el nom de garant anticrètic a qui lliura el bé (o millor dit, la possessió d'aquest bé) al creditor anticrètic; la persona del garant anticrètic, com també succeeix en el cas de la penyora, pot ser diferent de la que té la condició de deutor anticrètic si es garanteix un deute aliè. Finalment, al bé sobre el qual recau aquest concret dret real de garantia se'l denomina finca anticrètica.

#### **10.4. Hipoteca**

A continuació, trobem el que és el paradigma i el més utilitzat dels drets reals de garantia: el d'hipoteca. Ara bé, atès la seva incidència en la competència estatal exclusiva de «ordenació dels registres i instruments públics» prevista en l'article 149.1-8r. de la Constitució espanyola –ja que el dret real d'hipoteca requereix per la seva constitució la seva inscripció en el registre de la propietat–, la regulació que en fa el Dret civil de Catalunya no és tan completa com en la resta de drets reals. Així, a més del tan citat article 569-2 del Codi civil de Catalunya que estableix que el «efecte del dret real d'hipoteca és la realització del valor del bé en els casos i de la manera que estableixen aquest codi i la legislació hipotecària», el contingut dels preceptes del Codi civil de Catalunya on es regula aquest dret real (articles 569-27 al 569-42) es dedica bàsicament a fixar una sèrie de regles específiques aplicables a supòsits especials d'hipoteca.

És per això que, per trobar el règim general aplicable al dret real d'hipoteca, hem d'acudir al Dret civil denominat comú, i en concret a:

- La regulació del contracte d'hipoteca continguda en els articles 1857 al 1862 i 1874 al 1886 del Codi civil d'Espanya.
- La Llei hipotecària (aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946).
- I el Reglament hipotecari (aprovat per Decret de 14 de febrer de 1947).

I, així mateix, haurem també tenir en compte la normativa continguda en la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió. En aquesta Llei, tot i ser la regla general que la hipoteca és un dret real que recau sobre béns immobles, es regula el dret real d'hipoteca sobre determinat tipus de béns mobles, com ara establiments mercantils, maquinària industrial, béns en propietat intel·lectual o industrial, i diversos mitjans de transport (vehicles, tramvies, aeronaus, etc.).

D'acord amb l'article 1876 del Codi civil d'Espanya (i amb idèntica redacció l'article 104 de la Llei hipotecària), la hipoteca «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida». Com veiem, a diferència dels drets reals de garantia estudiats fins ara, el d'hipoteca no es configura com una garantia possessòria, ja que no exigeix el lliurament de la possessió del bé sobre el qual recau aquest dret al creditor de l'obligació que garanteix; i és més, no només no és requisit aquest lliurament, sinó que no és habitual que es produeixi. A més, la garantia hipotecària s'estén:

#### **Article 1877 del Codi civil d'Espanya**

«a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados, o en virtud de expropiación por causa de utilidad pública, con las declaraciones, ampliaciones y limitaciones establecidas por la ley, así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó, como en el de pasar a manos de un tercero».

Així mateix, cal concretar que el dret real d'hipoteca només pot recaure sobre els següents béns:

- Els béns immobles.
- Els drets reals alienables que recaiguin sobre béns immobles.
- I els béns mobles que especifica la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió.

D'altra banda com en els altres drets reals de garantia, la hipoteca faculta el titular d'aquest dret real, un cop vençuda l'obligació garantida, a alienar judicial o notarialment els béns hipotecats, de manera que, amb el preu obtingut amb la venda, el creditor pugui veure satisfet el seu dret de crèdit.

Ara bé, a allò que no faculta el dret real d'hipoteca és a que el seu titular s'apropriï dels béns hipotecats ni disposi d'ells d'una manera diferent a la prevista legalment.

Pel que fa als requisits per a la constitució del dret real d'hipoteca, el Dret civil denominat comú exigeix –com també fa respecte al dret de penyora– que el bé hipotecat pertanyi en propietat a la persona que l'hipoteca, i que aquesta persona tingui la seva lliure disposició; en canvi, el Dret civil de Catalunya només exigeix aquest últim requisit (article 569-29 del Codi civil de Catalunya), tal com també succeïa pel que fa al dret de penyora.

Un altre requisit indispensable perquè la hipoteca quedi vàlidament constituïda és que el document en què es formalitza sigui inscrit en el registre de la propietat (article 1875 del Codi civil d'Espanya).

Finalment, les hipoteques voluntàries (que són, d'acord amb l'article 138 de la Llei hipotecària, «las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan») requereixen també per la seva constitució la forma d'escriptura pública (article 145 Llei hipotecària). En canvi, aquest requisit no s'exigeix en les hipoteques legals (article 151 Llei hipotecària), les quals són, d'acord amb l'article 158 de la Llei hipotecària, «las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter», és a dir, amb el caràcter de poder ser exigides i imposades sense la necessària concurrència de la voluntat del titular del bé sobre el qual recauen. Entre les hipoteques legals podem citar:

- Les hipoteques recollides en els articles 158 al 197 de la Llei hipotecària: les de les dones casades sobre els béns dels seus marits, les dels fills sotmesos a pàtria potestat pels béns de la seva propietat usufructuats o administrats pel pare o mare que haguessin contret segon matrimoni, etc.;
- Les hipoteques recollides en els articles 569-30 al 569-42 del Codi civil de Catalunya: hipoteca en garantia de pensions compensatòries, hipoteca en garantia d'aliments, hipoteca en garantia de pensions periòdiques derivades de la constitució d'un censal o d'una pensió vitalícia, hipoteques per raó de tutela o administració patrimonial, hipoteca en cas de substitució fideïcomissària, i, finalment, la hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar, respecte a la qual, per les persones a qui es dirigeix aquest material, transcrivim el precepte que la recull.

**Article 569-42. Hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar.**

«1. Es pot constituir una hipoteca immobiliària per a assegurar a l'ajuntament o a l'òrgan actuant l'obligació d'urbanitzar que tenen els promotors dels plans d'iniciativa particular.

2. La hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar que han de constituir els promotors de plans urbanístics d'iniciativa particular, d'acord amb la legislació urbanística, es pot constituir unilateralment i resta pendent d'ésser acceptada per l'administració actuant com a hipoteca de màxim.

3. La hipoteca es pot pactar amb la clàusula de posposició automàtica a qualsevol altra que es constitueixi en garantia de préstecs o crèdits destinats a finançar les obres d'urbanització o edificació si s'acredita de manera objectivament suficient aquesta circumstància, o bé es pot pactar en la mateixa escriptura de constitució de la hipoteca que s'anteposa i notificar fefaentment aquesta escriptura a l'administració actuant.

4. La hipoteca es cancel·la per mitjà d'un certificat expedit per l'administració actuant que acrediti el compliment dels requisits que estableix la legislació urbanística. Si una entitat urbanística col·laboradora se subroga en les obligacions dels promotors, la hipoteca solament es pot cancel·lar si aquesta entitat constitueix una altra garantia a satisfacció de l'ajuntament o de l'òrgan actuant.

5. Si el projecte de reparcel·lació o distribució equitativa té per objecte l'execució d'una unitat compresa en l'àmbit territorial d'un pla d'ordenació d'iniciativa particular, l'aprovació definitiva del projecte en el qual es fa constar que les finques resultants s'afecten al pagament del saldo de la liquidació de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte o que s'ha constituït una garantia suficient de l'obligació d'urbanitzar davant l'òrgan actuant implica la cancel·lació de la hipoteca constituïda pels promotors del pla d'iniciativa particular en garantia de les obres d'urbanització.

6. No cal afectar les finques del projecte al pagament del saldo de la liquidació definitiva si una hipoteca acceptada per l'ajuntament o l'òrgan actuant en l'expedient de compensació o reparcel·lació garanteix el pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.»

Conclourem aquest apartat, el mòdul i l'assignatura amb una ressenya a la nomenclatura referent al dret real d'hipoteca. En aquest sentit hem de concretar que al crèdit que queda garantit amb una hipoteca se'l denomina crèdit hipotecari; pot ser alienat o cedit a un tercer en tot o en part, amb les formalitats exigides per la llei. El titular d'aquest crèdit hipotecari és el creditor hipotecari i l'obligat a complir la prestació garantida amb aquest dret real el deutor hipotecari. Per la seva banda, es coneix amb el nom de hipotecant a qui dona en garantia el bé que, conseqüentment, es denomina bé hipotecat; i, com en els anteriors supòsits, la persona de l'hipotecant pot ser diferent de la que té la condició de deutor hipotecari si garanteix un deute aliè, per aquest motiu a aquest se'l coneix com a hipotecant no deutor. També hem de fer referència al tercer posseïdor dels béns hipotecats, que és aquell que posseeix el bé hipotecat (per exemple, un arrendatari).

D'altra banda, es coneix com a acció hipotecària a la que s'exercita amb la finalitat de realitzar el bé hipotecat mitjançant subhasta; després d'aquesta subhasta, es dictarà el decret de rematada o d'adjudicació d'aquest bé, que permet la inscripció de la finca o dret a favor de l'adjudicatari. I com que la hipoteca és un dret real, de manera que és oposable *erga omnes*, l'adjudicatari en aquesta subhasta del bé hipotecat pot reclamar el bé a qualsevol que estigui posseint-lo, fins i tot amb just títol (com ara un arrendatari), sempre que el dret en què es fonamenta la possessió no estigui inscrit al registre de la propietat de forma prèvia a la inscripció del dret real d'hipoteca (recordem la regla *prior tempore potior iure*). Per això, al costat del decret d'adjudicació s'ha de dictar també el

manament de cancel·lació de càrregues, en virtut del qual s'han de cancel·lar registralment, no només la hipoteca realitzada, sinó també «todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores» a la hipoteca executada (articles 133 i 134 de la Llei hipotecària).





## Exercicis d'autoavaluació

1. La usucapió:

- a) És igual en el Dret civil de Catalunya que en el Dret civil denominat comú.
- b) El Dret civil de Catalunya distingeix entre ordinària i extraordinària i el Dret civil denominat comú no estableix aquesta distinció.
- c) Cap de les dues respostes anteriors és correcta.

2. Els drets reals vinculen:

- a) A subjectes entre ells.
- b) A subjectes amb un objecte.
- c) A titulars d'objectes entre ells.

3. Són drets reals de garantia:

- a) El tanteig i el retracte.
- b) La penyora i l'anticresi.
- c) La hipoteca i l'opció.

4. Per a usucapir, la possessió ha de ser:

- a) Pública, pacífica i ininterrompuda.
- b) Ininterrompuda i inscrita en el registre de la propietat.
- c) Només cal que sigui continuada en el temps.

5. Pertanyen al titular del dret real els fruits que generi un bé en els següents drets reals:

- a) L'ús i l'usdefruit.
- b) La propietat i la usucapió.
- c) La propietat i l'anticresi.

6. El dret real de superfície:

- a) No té limitació temporal.
- b) Té una limitació temporal màxima de 99 anys.
- c) Té una limitació temporal màxima de 30 anys.

7. L'extinció de quina situació suposa la conversió de la propietat a un règim de comunitat ordinària indivisa:

- a) L'extinció de la propietat compartida.
- b) L'extinció de la propietat temporal.
- c) Tant l'extinció de la propietat compartida com l'extinció de la propietat temporal.

8. La facultat de gaudi l'ostenten:

- a) Els copropietaris en la propietat compartida en funció de la seva quota.
- b) Els nus propietaris quan la seva propietat vingui gravada per un usdefruit.
- c) Els copropietaris en la propietat ordinària indivisa en funció de la seva quota.

9. El dret real d'hipoteca:

- a) Només existeix si està registralment inscrit.
- b) Només pot recaure sobre béns immobles.
- c) Cap de les anteriors respostes són correctes, o bé totes dues ho són.

10. La comunitat especial de mitgeria pot ser:

- a) De càrrega i d'enderrocament.
- b) De càrrega i de tanca.
- c) De càrrega, d'enderroc i de tanca.

11. El dret real limitat:

- a) Requereix sempre l'existència del dret de propietat sobre el bé respecte al qual recau.
- b) Limita les facultats del seu titular únicament respecte al seu deutor.
- c) No pot ser inscrit en el registre de la propietat pel seu propi caràcter limitat.

12. La servitud és un dret real que concedeix al seu titular:

- a) El dret a usar una propietat aliena amb l'exclusió de l'ús del propietari d'aquesta finca.
- b) El dret a usar una propietat aliena sense excloure l'ús del propietari d'aquesta finca.
- c) El dret a cobrar al propietari de la finca anomenada predi servent una indemnització per l'ús que faci de la finca aliena anomenada predi dominant.

13. Són formes d'adquisició dels drets reals:

- a) La donació, l'accessió i la usucapió.
- b) La retenció, la hipoteca, la penyora i l'anticresi.
- c) La possessió i la compravenda.

14. L'usdefruit:

- a) És un dret real en cosa pròpia.
- b) És un dret real en cosa aliena.
- c) És un dret real que faculta per utilitzar el bé, però no per obtenir les rendes que aquest bé produeixi.

15. La retenció:

- a) És un dret real de gaudi.
- b) És un dret real d'ús.
- c) És un dret real de garantia.

16. La propietat temporal sobre un bé moble:

- a) No pot tenir una durada superior a noranta-nou anys.
- b) No pot tenir una durada inferior a un any.
- c) Les dues respostes són correctes.

## **Solucionari**

### **Exercicis d'autoavaluació**

1. c

2. b

3. b

4. a

5. c

6. b

7. a

8. c

9. a

10. b

11. a

12. b

13. a

14. b

15. c

16. c

## Bibliografia

Per als diferents mòduls d'aquesta assignatura es recomana la consulta d'aquestes dues lleis:

El Codi civil d'Espanya (en una versió actualitzada i vigent).

El Codi civil de Catalunya (en una versió actualitzada i vigent).

Així mateix, seria important completar l'assignatura amb material bibliogràfic corresponent a la branca del Dret civil de béns o de drets reals. Per a això es recomana el manual ja recomanat en el mòdul «El Dret de les obligacions i dels contractes»:

**Gete-Alonso i Calera, M<sup>a</sup> del Carme; Navas Navarro, Susana; Solé Resina, Judith; Ysàs Solanes, Maria** (2011). *Nocions de Dret civil vigent a Catalunya* (3a. edició). València: Editorial Tirant lo Blanch.

No obstant això, com ja reflectim a la bibliografia del mòdul «El Dret de les obligacions i dels contractes», no apareixen en aquest manual publicat l'any 2011 les últimes novetats que hi ha al Dret civil de Catalunya, com ara alguns tipus de drets reals de nova creació (en concret la propietat temporal i la propietat compartida) i una nova regulació en l'àmbit de la propietat horitzontal. Per això, per a aquests punts concrets del programa, si bé la seva extensió excedeix d'allò necessari per a aquesta assignatura, es recomana la consulta d'aquest altre manual de més recent publicació:

**Pozo Carrascosa, Pere del; Vaquer Aloy, Antoni; Bosch Capdevila, Esteve** (2015). *Dret civil de Catalunya. Drets reals* (5a. edició). Editorial Marcial Pons.