

---

# El dret de propietat

---

PID\_00267480

Josep Ferrer Riba

---

Temps mínim de dedicació recomanat: 5 hores

---



**Josep Ferrer Riba**

Catedràtic de Dret civil a la Universitat Pompeu Fabra.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Mònica Vilasau Solana (2019)

Quarta edició: setembre 2019

© Josep Ferrer Riba

Tots els drets reservats

© d'aquesta edició, FUOC, 2019

Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona

Realització editorial: FUOC

*Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.*

# Índex

|  |    |
|--|----|
| <b>Introducció</b> .....   | 5  |
| <b>Objectius</b> .....   | 7  |
| <b>1. El dret de propietat: característiques i protecció constitucional</b> .....                        | 9  |
| 1.1. La definició tecnicojurídica del dret de propietat .....  | 9  |
| 1.2. El reconeixement constitucional del dret de propietat .....   | 11 |
| <b>2. La intervenció pública en l'assignació i aprofitament dels recursos naturals</b> .....             | 15 |
| 2.1. El règim jurídic de les aigües .....  | 15 |
| 2.2. El règim jurídic de les costes .....  | 18 |
| 2.3. El règim jurídic de les mines i dels hidrocarburs .....   | 21 |
| <b>3. Els límits de la propietat en interès privat: les relacions de veïnatge i les immissions</b> ..... | 25 |
| 3.1. Introducció: límits i limitacions .....   | 25 |
| 3.2. Les relacions de contigüitat o veïnatge .....   | 26 |
| 3.3. Les immissions .....  | 30 |
| <b>4. Limitacions voluntàries a la propietat</b> .....   | 36 |
| <b>5. La protecció del dret de propietat: accions de reivindicació i d'exclusió</b> .....                | 38 |
| 5.1. L'acció reivindicatòria .....   | 38 |
| 5.2. L'acció negatòria .....   | 39 |
| 5.3. Accions de tancament de finques i de delimitació i fitació .....                                    | 43 |
| <b>6. La propietat temporal</b> .....  | 46 |
| 6.1. Concepte i trets definitoris .....  | 46 |
| 6.2. Funció econòmica .....  | 47 |
| 6.3. Adquisició i transmissió .....  | 48 |
| 6.4. Durada .....  | 50 |
| 6.5. Contingut .....   | 51 |
| 6.6. Extinció .....  | 52 |
| <b>Resum</b> .....   | 55 |
| <b>Activitats</b> .....  | 59 |

---

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>Exercicis d'autoavaluació.....</b> | <b>59</b> |
| <b>Solucionari.....</b>               | <b>60</b> |
| <b>Bibliografia.....</b>              | <b>61</b> |

## Introducció

El dret de propietat constitueix l'expressió més plena del poder d'aprofitament exclusiu dels béns pels seus titulars que és consubstancial als sistemes polítics liberals i d'economia capitalista. La propietat dels béns faculta el seu titular per a usar-los i explotar-los, excloent altres persones, i per a disposar-ne. Conjugat amb la llibertat d'empresa i de comerç, el dret de propietat facilita que els béns es puguin assignar a qui més els valora i –tractant-se de béns productius– a qui els pugui explotar de manera més rendible.

Les codificacions liberals vuitcentistes caracteritzen la propietat com un dret absolut, que permet al propietari fer tot el que vulgui sense més limitacions que les establertes en les lleis. En les societats contemporànies, aquest concepte decau i és substituït per un altre, en el qual el contingut de la propietat privada es troba delimitat per la seva funció social. Aquesta funció legitima la intervenció dels poders públics, no solament per fixar límits o restriccions a les facultats del propietari, més o menys intenses segons el tipus de bé, sinó també per delimitar positivament el contingut de la propietat d'acord amb les exigències de l'interès general. Aquesta manera d'incidir en el contingut de la propietat fa que aquesta deixi de ser un dret uniforme i dóna pas a la constitució d'una gran diversitat d'estatuts dominicals.

L'intervencionisme públic es fa sobretot palès en l'assignació i règim d'aprofitament de recursos naturals escassos, estratègics o que mereixen una preservació especial, com les aigües, els recursos geològics o els béns de la zona marítima terrestre. En dret espanyol aquests béns són qualificats de *domini públic* i queden sotmesos a règims d'aprofitament reglat.

A més dels límits en interès públic, la propietat privada –i, concretament, la immobiliària– també queda subjecta a límits en interès privat, per raó de les relacions de veïnatge entre propietaris confrontants o radicats en una mateixa àrea d'influència. Aquests límits afecten sobretot la ubicació d'elements incorporats o construïts al sòl (parets, tanques, arbres, excavacions, marges, canalitzacions, finestres, etc.), però també la possibilitat d'efectuar immissions d'elements imponderables (fum, soroll, gasos, vapors, olors, etc.) que poden perjudicar els propietaris de finques veïnes o pròximes.

A banda dels límits ordinaris del domini, la imposició legal dels quals no dóna lloc a cap compensació, el dret de propietat pot quedar subjecte a limitacions, per voluntat del seu titular o imposades amb caràcter forçós però amb indemnització del propietari. Són limitacions del domini, en aquest sentit, els drets reals limitats i també les prohibicions de disposar, a les quals l'ordenament reconeix una certa eficàcia si s'imposen en adquisicions a títol lucratiu.

El dret de propietat és tutelat per mitjà de la garantia expropiatòria i, en les relacions privades, per mitjà de diverses accions, entre les quals destaquen la reivindicatòria i la negatòria. La finalitat de la primera és obtenir la restitució del bé davant del posseïdor no propietari si no té dret a posseir, i la finalitat de la segona, fer cessar pertorbacions il·legítimes no possessòries i d'aquesta manera restablir la llibertat del domini.

## Objectius

Aquest mòdul vol donar una visió general de l'evolució i contingut actual del dret de propietat en el nostre sistema jurídic i dels seus mitjans de tutela. En particular, els objectius que cal assolir amb l'estudi del mòdul són els següents:

1. Entendre el sentit del reconeixement del dret de propietat en una economia de mercat i conèixer el model institucional de propietat que preval en els estats socials de dret.
2. Conèixer les facultats bàsiques inherents al dret de propietat.
3. Conèixer, a grans trets, el sistema d'assignació i aprofitament dels recursos naturals en el nostre ordenament i el sistema de límits a la propietat en interès públic.
4. Conèixer els límits principals de la propietat immobiliària per raó de les relacions de veïnatge, el concepte d'*immissió*, i les seves modalitats i tractament jurídic.
5. Distingir entre límits i limitacions a la propietat i conèixer l'abast de l'eficàcia de les prohibicions de disposar imposades com a limitacions voluntàries del domini.
6. Conèixer els trets bàsics de les diferents accions de protecció dominical, el seu règim de legitimitació activa i passiva, els requisits d'exercici, els terminis i els efectes.
7. Conèixer els trets definitoris de la propietat temporal, la funció econòmica d'aquesta institució i els drets i deures del propietari temporal i del propietari successiu.





# 1. El dret de propietat: característiques i protecció constitucional

## 1.1. La definició tecnicojurídica del dret de propietat

### a) La vocació de plenitud i exclusivitat del domini

El dret de propietat és la forma de poder més completa que la llei pot atribuir a una persona respecte a un bé. Amb poques variants de redacció entre ordenaments, les lleis defineixen el domini o dret de propietat com a dret que atorga al seu titular **facultats plenes i exclusives d'aprofitament d'un bé i la facultat de disposar-ne**. Encara que a vegades la llei exemplifica aquestes facultats, esmentant-ne expressament l'ús, el gaudi o la fruïció, el principi subjacent al dret de propietat és que el seu titular pot fer seves totes les utilitats que pugui procurar el bé objecte de domini i, també, cedir-les a tercers, de manera parcial (per mitjà de l'atribució de drets personals o reals limitats) o total (per mitjà de l'alienació del mateix dret de propietat).

El CC espanyol de 1889 fa avinent aquesta **vocació de plenitud del dret de propietat**, dient que el propietari té el dret de gaudir i disposar de la cosa "sense més limitacions que les establertes en les lleis" (art. 348). El CCCat, cent vint anys després, segueix dient que la propietat atorga el dret a usar els béns "de forma plena", i vincula aquesta noció de completesa a l'apropiació pel titular dominical de totes les facultats no cedides a altres persones, quan diu que els propietaris "conserveu les facultats residuals que no s'han atribuït a terceres persones per llei o per títol" (art. 541-1).

La vocació de plenitud de la propietat no ha de portar a entendre, però, que el dret de propietat tingui caràcter absolut. Avui no és cert, com havien sostingut els clàssics, que el propietari d'un tros de terra tingui poder per a construir-hi fins al cel i excavar fins al més profund de la terra, és a dir, que el seu dret de propietat s'estengui *usque ad coelum et usque ad inferos*. Ja al segle XIX, l'article 348 CC advertia que la llei pot **establir limitacions al domini**. En l'actualitat, l'article 541-2 CCCat disposa que 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". Més endavant analitzarem com pot incidir en el contingut del dret de propietat la funció social que ha de complir aquest dret. Abans, però, veurem de més a prop quines són les facultats generals inherents al domini.

### b) Les facultats dominicals

#### Els límits a la propietat privada...

... varien en funció del moment històric, la ideologia política dominant i els diferents tipus de bé sobre els quals recau la propietat.

El dret de propietat, en l'article 541-1 CCCat, es defineix per tres facultats bàsiques: les d'usar, gaudir i disposar.

Aquesta configuració del contingut positiu del domini, deixant-ne ara de banda les restriccions, no és omnicomprendiva. La propietat també atribueix al titular, almenys, les facultats, inherents a la seva tutela jurídica, de reivindicar el bé i de fer cessar qualsevol activitat que en pertorbi el gaudi; la de determinar i modificar la destinació econòmica de la cosa, que pot arribar a la seva transformació; i la d'adquirir per acció, d'acord amb la llei, tot allò que se li uneixi naturalment o artificialment. D'altra banda, la distinció legal entre l'ús i el gaudi, com si fossin dues facultats diferenciables al mateix nivell, també és inexacta. En realitat, el gaudi és un concepte d'abast més extens, que **inclou les facultats d'ús i de fruïció**.

D'aquesta manera, podem entendre que són facultats inherents al dret de propietat les següents:

- La **facultat d'usar**. Aquesta facultat està vinculada al fet de la possessió i consisteix en l'aprofitament de les utilitats que se'n deriven, atesa la naturalesa del bé i la seva destinació econòmica (cf. art. 561-2, en matèria d'usdefruit, i art. 562-6, en matèria de dret d'ús). Quan és escaient d'acord amb la naturalesa del bé, l'ús inclou el consum.
- La **facultat de determinar i modificar la destinació econòmica** del bé, incloent-hi la transformació. Encara que hom pugui entendre que aquestes facultats es troben implícites en la d'usar el bé, entesa en sentit ampli, l'ús no comporta *per se* el dret de decidir la destinació econòmica del bé (cf. art. 561-2.3) i, per això, és preferible remarcar l'autonomia d'aquesta facultat.
- La **facultat de fruit**. En virtut d'aquesta facultat, el propietari pot percebre els fruits produïts pel bé (art. 541-3.1). La llei defineix els fruits com a productes o rendiments que s'obtenen d'un bé, d'acord amb la seva destinació o, en el cas d'un dret, en virtut d'una relació jurídica (art. 511-3). Els fruits pertanyen al propietari, llevat que existeixi un dret que n'atribueixi la percepció a una altra persona. Si la producció dels fruits havia estat obra d'un tercer, el perceptor li ha d'abonar les despeses fetes per obtenir-los (art. 541-3.2). L'adquisició dels fruits es produeix per la seva separació del bé i, en el cas dels diners, per la seva meritació, entenent que es perceben dia a dia (art. 541-4).
- La **facultat d'adquirir per acció** tot allò que s'uneix al bé en propietat de manera natural o artificial, pagant, si escau, la indemnització que correspongui (art. 542-1).
- La **facultat de disposar**. En sentit estricte, la facultat de disposar inclou la d'alienar i gravar el bé, i també la d'abandonar-lo. En sentit ampli, es pot entendre que la facultat de disposar inclou la de realitzar els actes

d'administració ordinària i extraordinària del bé que siguin necessaris per al seu ús o gaudi, encara que no comportin alienació o gravamen.

## **1.2. El reconeixement constitucional del dret de propietat**

### **a) Fonaments polítics i econòmics del dret de propietat**

La possibilitat d'accés dels particulars a la propietat dels béns, en règim de propietat privada, és un tret consubstancial als sistemes polítics de democràcia liberal i d'economia de mercat.

La **connexió entre propietat i llibertat** és, fins a cert punt, evident. No és imaginable que hom pugui fer efectiu el lliure desenvolupament de la personalitat, que és fonament del nostre ordre polític (art. 10.1 CE), sense disposar com a propis de molts béns bàsics per a la satisfacció de les necessitats personals o familiars i sense poder prendre decisions autònomes respecte a la manera de gaudir-los. La llibertat personal s'expressa, en molts casos, per mitjà de decisions preses respecte als béns, que en pressuposen el domini.

El reconeixement del dret de propietat –i, en particular, la seva extensió als mitjans de producció– té també **justificacions econòmiques** que han estat estudiades pels teòrics de l'anàlisi econòmica del dret, els sociòlegs i els historiadors. El reconeixement de drets de propietat genera incentius per fer productius els béns, aplicant-hi treball i millores tecnològiques; per preservar-ne la substància sense exhaurir-ne la potencialitat fructífera; per millorar els béns duradors i, en suma, per utilitzar els recursos de manera eficient. També permet, per mitjà de la facultat de disposició, que els béns puguin anar a parar a mans de qui els valora més, sia pel gaudi que procuren a l'adquirent o perquè aquest creu que els pot fer encara més rendibles. La conjunció d'aquests incentius permet augmentar el nivell de riquesa del conjunt dels membres de la societat i pot derivar en l'assoliment d'un nivell de benestar social més elevat si aquest augment va acompanyat de mesures que permetin fer-ne una distribució socialment justa.

### **b) El reconeixement constitucional de la propietat privada**

La connexió del dret de propietat amb el lliure desenvolupament de la persona i amb la llibertat d'empresa n'explica el **reconeixement i protecció en instruments internacionals i en les constitucions nacionals** dels països amb sistemes polítics i econòmics liberals. A Europa, el dret de propietat és tutelat per l'article 1 del Protocol número 1 en el Conveni europeu per a la protecció dels drets humans i de les llibertats fonamentals (CEDH), i a Espanya, per l'article 33.1 CE, en virtut del qual "es reconeix el dret a la propietat privada i a l'herència".

### Article 1 del Protocol número 1 del CEDH

Aquest article disposa que tota persona, física o jurídica, té dret al respecte dels seus béns, i que ningú no pot ser privat de la seva propietat si no és per causa d'utilitat pública i en les condicions previstes per la llei i els principis generals del dret internacional.

L'article 33 CE està ubicat dins de la secció 2a. ("Dels drets i deures dels ciutadans") del capítol II del títol I. D'aquesta ubicació en resulta que el dret de propietat no està tutelat pel recurs d'empara davant del Tribunal Constitucional, però el seu contingut només es pot regular per llei que, en tot cas, n'ha de respectar el contingut essencial (art. 53 CE). La propietat privada és reconeguda en l'article 33 de la CE conjuntament amb el dret a l'herència, i aquest reconeixement s'acompanya, en l'apartat 3, de la **garantia expropiatòria**, en virtut de la qual ningú no pot 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 el que disposen les lleis.

El dret de propietat no és un dret il·limitat, com no ho és cap dret constitucional. L'article 128 CE, en matèria d'economia i hisenda, proclama que tota la riquesa del país està subordinada a l'interès general. Això afecta considerablement l'abast del dret de propietat privada i el seu contingut constitucionalment protegit. Sense sortir del pla constitucional, aquesta posició subordinada de la propietat privada es manifesta almenys de tres maneres:

- Per mitjà de llei, és possible **reservar al sector públic recursos essencials**, especialment en cas de monopoli (art. 128.2 CE). Aquesta previsió permet excloure determinats tipus de béns del règim de propietat privada i atribuir-los la condició de béns de domini públic, pel fet de constituir recursos essencials.
- La propietat privada ha de complir una **funció social**, la qual cosa en delimita el contingut, d'acord amb les lleis (art. 33.2 CE). El compliment d'una funció social permet que la llei incideixi positivament en el contingut del dret de propietat. Aquesta incidència pot adoptar formes molt diferents segons el tipus de bé: la llei pot posar límits a les facultats del propietari, pot precisar què pot fer i què no pot fer aquest, pot imposar-li obligacions o càrregues, pot atribuir facultats d'intervenció o control a l'Administració respecte a l'exercici de la propietat, etc. La delimitació del contingut del domini per raó de la seva funció social no és un acte expropiatori ni dona dret a indemnització: s'ha d'entendre, senzillament, com un acte de fixació del contingut normal de la propietat, no com una ablació o privació de les facultats del propietari.
- Els béns objecte de propietat (incloent-hi els drets dels quals hom sigui titular dominical) poden ser **expropiats per causa justificada d'utilitat pública o interès social**, mitjançant la corresponent indemnització. L'expropiació fa que el dret de propietat sobre un bé es pugui convertir en el seu equivalent pecuniari, quan concorren raons d'utilitat pública o interès social que ho justifiquen (per exemple, la realització d'una obra

#### Garantia expropiatòria

L'expropiació forçosa es regula en la Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa.

#### Les aigües continentals...

... en dret espanyol, tenen la condició de bé de domini públic.

#### Vegeu també

Sobre la interpretació constitucional de l'article 33.2 CE, vegeu l'apartat 3 d'aquest mòdul.

pública). A diferència de la delimitació del domini per raó de la seva funció social, la decisió d'expropiar no afecta tots els béns del mateix tipus com a categoria, sinó un o més béns concrets. El caràcter singular d'aquest sacrifici justifica que l'expropiació requereixi el pagament d'indemnització per l'Administració expropiant.

### c) La funció social de la propietat

El trànsit del liberalisme vuitcentista, sorgit de la Revolució Francesa, als sistemes socioliberalis característics de les societats del benestar, políticament articulats com a estats socials de dret (art. 1 CE), té un reflex clar en la manera de concebre la propietat privada.

La ideologia liberal del segle XIX parteix de la idea que la propietat, idealment absoluta, pot ser limitada per la llei, però només en supòsits excepcionals i entenent la limitació com una mera restricció de les facultats del propietari. L'eclosió de l'estat social canvia aquest paradigma: en subjectar la propietat al compliment d'una funció social, permet al legislador, no solament restringir les facultats dominicals "des de fora", sinó incidir en el nucli del seu contingut, i fer-ho amb decisions positives sobre la manera d'exercir el dret, fins i tot imposant obligacions o càrregues al propietari.

L'ambigüïtat conceptual de la "funció social", però, planteja dubtes sobre l'abast i intensitat dels poders del legislador per a imposar mandats d'actuació al propietari o per a facultar les administracions a intervenir en la gestió dominical, sobretot a l'hora d'adoptar decisions sobre la destinació econòmica o la forma de gaudi dels béns. La Constitució ordena que el legislador, en regular la propietat, haurà de "respectar-ne el contingut essencial" (art. 53.1 CE). Quin és aquest contingut essencial i com es conjuga amb la legitimació dels poders públics per fer efectiva la funció social de la propietat?

Aquest dilema fou abordat, principalment, per la STC 37/1987, de 26 de març, en la qual s'enjudiciava la constitucionalitat de la Llei andalusa 8/1984, de 3 de juliol, de reforma agrària. En aquesta sentència, el Tribunal Constitucional subratlla que la funció social és un element estructural de la definició del dret de propietat, no una mera font de limitacions externes. La propietat, es diu, és un feix de facultats individuals sobre les coses, però també, a la vegada, un conjunt de deures i obligacions establerts en atenció a valors o interessos de la col·lectivitat. "Utilitat individual i funció social defineixen, per tant, inescindiblement, el contingut del dret de propietat sobre cada categoria o tipus de béns" (FJ 2 STC 37/1987).

Des del punt de vista dels interessos del propietari, el deure de respectar el contingut essencial del dret de propietat es tradueix, per tant, en el fet que **no es pugui arribar a anul·lar la utilitat individual** que la propietat li proporciona. Així, per exemple, en l'àmbit de la propietat agrària (la matèria a què es referia la llei impugnada), la funció social de la propietat permet res-

tringir les facultats de decisió del propietari pel que fa a l'ús, la destinació i l'aprofitament dels predis rústics, i imposar-li deures d'explotació i, si escau, de millora, però sempre que quedi salvaguardada la rendibilitat per al propietari o l'empresa agrària.

Les exigències que es deriven de la funció social de la propietat no es poden establir amb caràcter general per a tots els tipus de béns. Cada tipus de bé presenta les seves particularitats des del punt de vista d'allò que requereix l'interès general, i això abona una delimitació específica del contingut de la propietat per categories de béns (STC 37/1987, FJ 9).

La rellevància de la funció social de la propietat i el seu tractament sectorial s'han posat de manifest en el marc del greu problema d'accés a l'habitatge i la proliferació de desnonaments i situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge produïts per la greu crisi financera de fa més d'una dècada. Davant d'aquesta situació, alguns legisladors autonòmics van intentar definir el contingut de la funció social de l'habitatge. Així, per exemple, el Decret-llei 6/2013, de 9 d'abril, de la Comunitat Autònoma d'Andalusia, de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge, establia que formava part del contingut essencial del dret de propietat de l'habitatge el deure de destinar-lo de forma efectiva a l'ús habitacional, i també de mantenir-lo, conservar-lo i rehabilitar-lo amb les condicions i límits establerts pel planejament urbanístic, i adoptava diverses mesures de foment sancionadores i, fins i tot, expropiatòries per a assegurar aquesta destinació.

El Tribunal Constitucional es va pronunciar respecte d'aquesta regulació en la STC 93/2015, de 14 de maig, i posteriorment ho ha hagut de fer en diverses sentències relatives a altres normes autonòmiques de tenor similar (per exemple, la STC 8/2019, de 17 de gener de 2019, en relació amb la Llei catalana 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial). El tribunal no ha qüestionat en aquestes sentències que el legislador pugui restringir l'amplitud de les facultats d'ús i disposició del propietari d'habitatges com a part de la seva funció social, però ha declarat que la regulació d'aquesta funció social afecta elements essencials del dret de propietat i, per tant, no es pot fer per Decret-llei (cf. art. 86.1 CE), i també que, en particular, les mesures de tipus expropiatori són contràries a la Constitució per infracció de competències estatals (art. 149.1.13 CE).

## **2. La intervenció pública en l'assignació i aprofitament dels recursos naturals**

Com hem dit més amunt, l'article 128.2 CE permet que, per mitjà de llei, es reservin al sector públic recursos o serveis essencials, especialment en cas de monopoli. Aquesta reserva, conjuntament amb la imbricació de la funció social en el contingut del dret de propietat, plana decisivament en el règim legal d'atribució i aprofitament dels recursos naturals.

El règim jurídic d'aquests recursos no és uniforme. Depèn de les especificitats del tipus de bé, de factors històrics i de decisions de política econòmica. En el cas de la propietat immobiliària –tant si es tracta de sòl urbà com rústic– la llei respecta el dret a la propietat privada, però sotmet les facultats dominicals en la propietat urbana, agrària i forestal a graus variables d'intervenció pública, que eventualment inclouen la imposició de deures positius d'actuació al propietari. Respecte a altres béns, com les aigües, la zona marítima terrestre o els recursos minerals, la llei ha optat per atribuir-los el caràcter de béns de domini públic i sotmetre'n l'aprofitament –quan hagi de tenir caràcter exclouent o una certa rellevància econòmica– a règims d'autorització o concessió.

La singularitat en el tractament normatiu de certs recursos naturals està motivada per diversos factors. En particular, la llei té en compte el caràcter essencial d'alguns d'aquests recursos, la seva escassetat natural o el fet de no ser renovables, característiques que accentuen el risc de depredació irreversible. Els incentius que normalment genera la propietat privada per aprofitar eficientment els béns no operen adequadament respecte als béns no renovables o als posseïts en règim de monopoli situacional.

### **2.1. El règim jurídic de les aigües**

#### **a) El domini públic hidràulic i el caràcter residual de les aigües privades**

Els articles 407 a 425 del CC espanyol, seguint la pauta de la Llei de 13 de juny de 1879, partien de l'existència de dos tipus de recursos hidràulics amb el seu propi règim jurídic: les aigües de domini públic i les de domini privat.

L'aprovació de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, va canviar radicalment aquest plantejament i fa que totes les aigües integrades en el cicle hidrològic, tant les continentals superficials com les subterrànies renovables, passin a integrar l'anomenat **domini públic hidràulic** (art. 1.2). Només en queden fora les tolles o bassals situats en finques de propietat privada, sempre que estiguin destinats al servei exclusiu de la finca en qüestió (art. 10). Totes les actuacions sobre el domini públic hidràulic se sotmeten a planificació hidrològica. Una part molt important de la legislació sobre aigües es dedica, justament, a organitzar i desplegar aquesta planificació. El seu estudi correspon bàsicament al dret administratiu.

#### Seu normativa

El text vigent de la Llei d'aigües és el text refós aprovat pel RD-Leg 1/2001, de 20 de juliol, que incorpora diverses modificacions a la Llei de 1985. Els trets fonamentals de la Llei de 1985, tanmateix, persisteixen. Les citacions que fem en aquest mòdul a articles de la Llei d'aigües es refereixen a aquest text refós.

D'acord amb l'article 2, constitueixen el **domini públic hidràulic de l'Estat** els elements següents:

- Les aigües continentals, tant les superficials com les subterrànies renovables amb independència del temps de renovació.
- Les lleres de corrents naturals, contínues o discontinües.
- Els llits dels llacs i de les llacunes, i els dels embassaments superficials en lleres públiques.
- Els aquífers subterranis, als efectes dels actes de disposició o d'afecció dels recursos hidràulics.
- Les aigües procedents del dessalatge de l'aigua del mar una vegada que, fora de la planta de producció, s'incorporin a qualsevol dels elements assenyalats en els apartats anteriors.

En canvi, són de **domini privat** les lleres per les quals, ocasionalment, corrin aigües pluvials si únicament travessen, des del seu origen, finques de domini particular (art. 5), i també, com hem dit abans, les tolles o bassals situats en predis de propietat privada, si es destinen al servei exclusiu de la finca de què formen part (art. 10).

#### b) Modalitats d'ús del domini públic hidràulic

Les aigües del domini públic es poden usar en règim d'ús comú o d'ús privatiu:

- **Ús comú** (art. 50 i 51). L'ús comú de les aigües pot tenir lloc sense autorització o amb subjecció a autorització administrativa.
  - No requereix autorització l'ús de les aigües superficials que corren per les seves lleres naturals amb finalitats domèstiques (beure, banyar-se, etc.) o per a abeurar els ramats.
  - Requereixen autorització administrativa alguns usos comuns especials, com la navegació i flotació, l'establiment de barques de pas i els



seus embarcadors o altres usos que no excloguin la utilització del recurs per tercers.

- **Ús privatiu** (art. 52 i seg.). L'ús privatiu s'adquireix per disposició legal o per concessió administrativa, però no per prescripció.
  - L'ús privatiu **per disposició legal** és el que correspon al propietari d'una finca per a aprofitar les aigües pluvials que hi corrin, les aigües estancades dins dels seus llandars, i les procedents de deus situades en el seu interior o d'aigües subterrànies que no sobrepassin els set mil metres cúbics (art. 54).
  - L'ús privatiu **per concessió administrativa** és el supòsit més freqüent, que comprèn tots els casos en què no s'admet l'ús privatiu per disposició legal. Les concessions administratives s'atorguen segons les previsions dels plans hidrològics, amb caràcter temporal i en funció de l'interès públic (art. 59).

Una novetat introduïda per una reforma de la llei aprovada el 1999 permet que els concessionaris o titulars d'algun dret a l'ús privatiu de les aigües puguin **cedir la totalitat o part dels drets d'ús que els corresponguin**, amb caràcter temporal, a un altre concessionari o titular de dret d'igual o major rang, segons l'ordre de preferència establert, amb autorització administrativa prèvia (art. 67). Aquests contractes de cessió s'han de formalitzar per escrit i posar en coneixement de l'organisme de conca i les comunitats d'usuaris a les quals pertanyin el cedent i el cessionari (art. 68). El volum anual susceptible de cessió no podrà superar, en cap cas, l'utilitzat realment pel cedent (art. 69).

En extingir-se els drets d'aprofitament derivats d'una concessió, totes les obres construïdes dins del domini públic hidràulic per a l'explotació del recurs hídric reverteixen en l'administració competent, gratuïtament i lliure de càrregues, sense perjudici del compliment de les condicions estipulades en el document concessional.

El règim de propietat i aprofitament de les aigües minerals i termals queda fora de la legislació d'aigües (art. 1.5 LA) i el desenvolupa la Llei 22/1973, de 21 de juliol, de mines. Aquestes aigües poden ser de propietat privada, però el seu aprofitament està subjecte a autorització administrativa. Té dret preferent al seu aprofitament qui en sigui propietari en el moment de la declaració de la seva condició d'aigües minerals; si no l'exerceix, l'Estat el pot concedir a altres persones (art. 25 a 27 de la Llei 22/1973).

## 2.2. El règim jurídic de les costes

D'acord amb l'article 132.2 CE, són **béns de domini públic estatal**, en tot cas, la zona marítima terrestre, les platges, el mar territorial i els recursos naturals de la zona econòmica i la plataforma continental. La importància econòmica d'aquests recursos és tan gran que foren els únics als quals la Constitució va reservar expressament la condició de béns demaniaus.

La Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, va desenvolupar aquest mandat constitucional. Dels seus preceptes destaquen els que defineixen quins béns tenen la condició de domini públic maritimoterrestre de l'Estat (art. 3); els que estableixen límits a la propietat sobre els terrenys contigus a la ribera del mar per raó de protecció del domini públic maritimoterrestre (art. 20 a 30), i els que estableixen el règim d'utilització d'aquest domini públic (art. 31 i seg.).

### a) El domini públic maritimoterrestre

Els articles 3 a 5 de la Llei 28/1998 defineixen quins béns estan integrats en el **domini públic maritimoterrestre estatal**. Sistemàticament, la llei ha distingit entre uns béns que "són" d'aquest domini públic (art. 3), altres que "hi pertanyen" (art. 4) i altres que en poden tenir "la consideració", llevat que siguin de propietat privada (art. 5). Aquest esglaonament sembla indicar un rang diferent, però el règim jurídic de tots aquests béns, com a integrants del domini públic, és el mateix, amb les particularitats que estableixi la llei en cada cas concret.

D'acord amb l'article 3, que concorda amb l'article 132 CE, formen part d'aquest domini públic els elements següents:

- **Les riberes del mar i de les rieres**, que inclouen:
  - La zona marítima terrestre, que també s'estén pels marges dels rius fins al lloc on es fa sensible l'efecte de les mareas. S'hi inclouen igualment els aiguamolls, les albuferes, els marjals i els terrenys baixos inundables pel flux i reflux de les mareas, de les ones o de la filtració d'aigua de mar.
  - Les platges o zones de dipòsit de materials solts, incloses, entre d'altres, les dunes, fins el límit que resulti necessari per a garantir l'estabilitat de la platja i la defensa de la costa.
- **El mar territorial i les aigües interiors, amb el seu llit i subsòl.**
- **Els recursos naturals de la zona econòmica i la plataforma continental.** D'acord amb els articles 4 i 5 de la mateixa llei, també pertanyen al domini públic altres béns, per raó de diverses circumstàncies que ho justifiquen. Com diu el preàmbul de la llei, el legislador ha volgut, en la mesura del possible, establir mecanismes que afavoreixin la incorporació de terrenys

al domini públic, al marge de l'estricta franja costera. Els articles 4 i 5 donen compte d'aquest disseny. Sense ànim d'exhaustivitat, cal assenyalar que també formen part del domini públic maritimoterrestre els grups de béns següents:

- **Accessions i terrenys guanyats al mar.** Les accessions a la ribera del mar per dipòsit de materials o per retirada del mar i els terrenys guanyats al mar per mitjà d'obres o dessecacions.
- **Paratges naturals.** Els penya-segats sensiblement verticals en contacte amb el mar; els illots en aigües interiors i mar territorial; les illes també en mar territorial o en aigües interiors o en els rius, fins a on es facin sensibles les marees, i llevat que siguin de propietat privada.
- **Terrenys delimitats com a domini públic maritimoterrestre o adquirits per ser-ho.** Els terrenys atermenats com a domini públic, encara que haguessin perdut les característiques naturals d'origen; els incorporats per un concessionari a una concessió del domini públic, si així s'estableix en l'acte de concessió; i els adquirits per ser incorporats a aquest domini públic.
- **Obres i instal·lacions.** Les obres i instal·lacions construïdes en el domini públic, les d'il·luminació de costes i senyalització construïdes per l'Estat, i els ports i instal·lacions portuàries de titularitat estatal.  
Els béns de domini públic maritimoterrestre són **inalienables, imprescriptibles i inembargables** (art. 7). Només s'admeten **drets d'ús i aprofitament** adquirits d'acord amb la llei, sense que tinguin valor obstatiu les detencions privades, encara que apareguin emparades per assentaments registrals (art. 8). Tampoc no hi poden haver terrenys de propietat diferent de la demanial de l'Estat en cap de les pertinences del domini públic maritimoterrestre (art. 9).

#### **b) Límits a la propietat sobre els terrenys contigus a la ribera del mar per raó de protecció del domini públic maritimoterrestre**

La llei ha regulat una sèrie de **límits a la propietat** sobre els terrenys contigus a la ribera del mar per raons de protecció del domini públic maritimoterrestre. Aquesta protecció cerca la defensa de la seva integritat i dels fins d'ús general a què està destinat. L'experiència demostra que, sense actuar en la franja privada confrontant amb la zona de domini públic, no es pot garantir adequadament la conservació d'aquest, sobretot a causa de la incidència negativa de la pressió constructora.

La llei ha regulat tres tipus de servituds legals, de caràcter imprescriptible:

- **La servitud de protecció** recau sobre una zona de cent metres, ampliable, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera del mar. En els terrenys compresos en aquesta zona es poden realitzar cultius i plantaci-

ons sense necessitat d'autorització. En els primers vint metres es poden dipositar, temporalment, objectes o materials llançats pel mar i realitzar operacions de salvament marítim, però no dur a terme tancaments.

La llei prohibeix la realització de diversos tipus d'activitats en la zona de servitud de protecció (art. 25), incloent-hi les edificacions destinades a residència o habitació. En aquesta zona només es permeten les instal·lacions esportives descobertes, i les obres, instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació, com els establiments de cultiu marí o les salines marítimes, o prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic maritimoterrestre. Els usos permesos queden subjectes a autorització de l'Administració de l'Estat (art. 26).

- **La servitud de trànsit** recau sobre una franja de sis metres, també ampliable, mesurada terra endins a partir del límit exterior de la ribera del mar. Aquesta zona s'ha de deixar permanentment expedita per al pas públic de vianants i per als vehicles de vigilància i salvament, llevat dels espais especialment protegits. Excepcionalment, aquesta zona pot ser ocupada per obres a realitzar en el domini públic maritimoterrestre o per a l'execució de passejos marítimes, si bé en el primer cas s'haurà de substituir per una altra zona que compleixi la mateixa funció (art. 27).
- **La servitud d'accés públic i gratuït al mar** recaurà sobre els terrenys contigus al domini públic maritimoterrestre, en la longitud i amplada que requereixin la naturalesa i finalitat de l'accés, i d'acord amb les previsions que hauran de fer els plans i normes d'ordenació territorial i urbanística del litoral (art. 28).

### c) Utilització del domini públic maritimoterrestre

A grans trets, la llei preveu tres modalitats d'utilització dels béns que integren el domini públic maritimoterrestre: la utilització lliure, amb autorització administrativa i amb subjecció a concessió.

- **Ús lliure.** La utilització del domini públic maritimoterrestre i, en tot cas, del mar i de la seva ribera, serà **lliure, pública i gratuïta** per als usos comuns i conformes amb la seva naturalesa, com passejar, estar, banyar-se, navegar, embarcar i desembarcar, pescar, recollir plantes i mariscos, i altres actes semblants que no requereixin obres o instal·lacions (art. 31).

En l'ordenament espanyol, les platges no poden ser d'ús privat, amb l'única excepció de les anomenades *reserves demaniales*, és a dir, dels supòsits en què l'Administració se n'hagi reservat l'ús exclusivament per a fins de la seva competència (art. 33).

- **Ús amb autorització administrativa.** Estan subjectes a **autorització administrativa** prèvia les activitats en les quals concorrin circumstàncies especials d'intensitat, perillositat o rendibilitat, encara que no necessitin obres o instal·lacions, i també l'ocupació del domini públic maritimoterrestre amb instal·lacions desmuntables o amb béns mobles (art. 51). En particular, queden subjectes a autorització administrativa els abocaments de residus líquids en béns del domini públic maritimoterrestre (art. 57.1 de la Llei 22/1988).
- **Ús subjecte a concessió administrativa.** Les ocupacions de béns de domini públic maritimoterrestre estatal amb obres o instal·lacions no desmuntables queden subjectes a la **concessió** prèvia per part de l'Administració de l'Estat (art. 64). Aquesta concessió es realitzarà sense perjudici de tercers ni dels drets preexistents. El termini de la concessió serà el que determini el títol corresponent que, en cap cas, podrà excedir dels setanta cinc anys (art. 66). La concessió pot implicar la declaració prèvia d'utilitat pública pel departament ministerial corresponent, a l'efecte de l'ocupació temporal o expropiació forçosa dels béns o drets afectats pel seu objecte.

#### Publicitat registral

Les concessions administratives d'ús del domini públic són inscripcions en el **Registre de la Propietat**. Extingida la concessió, la inscripció es cancel·la d'ofici o a petició de l'Administració o l'interessat.

### 2.3. El règim jurídic de les mines i dels hidrocarburs

Ja des del segle XIX, en el dret espanyol, els recursos minerals del subsòl sempre han estat béns de domini públic. La legislació vigent, integrada per la Llei 22/1973, de 21 de juliol, de mines (modificada per la Llei 54/1980, de 5 de novembre, que introdueix un tractament específic dels recursos geològics d'interès energètic), continua aquest criteri. El punt de partida de la legislació de mines és que **tots els jaciments d'origen natural i la resta de recursos geològics** situats en el territori de l'Estat, el mar territorial i la plataforma continental **són béns de domini públic**. D'aquesta declaració se n'exclouen les aigües, per a les quals hom es remet a la legislació general i especial preexistent (art. 2 de la Llei 22/1973).

El mateix es pot dir dels **jaciments i emmagatzematges subterranis d'hidrocarburs** en el territori espanyol i en el subsòl del mar territorial i dels fons marins sota la sobirania espanyola. Aquests recursos, regulats per la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, del sector d'hidrocarburs, també tenen la consideració de béns del domini públic estatal (art. 2 de la Llei 34/1998), i la seva exploració, investigació i explotació queda subjecta a autorització, permís o concessió administrativa, segons els casos.

#### 1) Classificació dels jaciments minerals i la resta dels recursos geològics

Apartant-se de la llei precedent de 1944 –que es limitava a classificar els recursos miners en roques i minerals–, l'article 3 de la Llei 22/1973, amb les modificacions fetes el 1980, classifica els jaciments minerals i d'altres recursos geològics en quatre seccions. Aquesta classificació transcendeix a la regulació del règim d'aprofitament de cada tipus de recurs:

- La **secció A** inclou les substàncies de valor econòmic escàs i de comercialització restringida geogràficament, i les substàncies que només serveixen per a obtenir fragments de mida i forma apropiats per a la utilització directa en obres d'infraestructura, construcció i altres usos que no exigeixin altres operacions que les d'arrencada, crebant i calibratge.
- La **secció B** inclou les aigües minerals, les termals, les estructures subterrànies i els jaciments formats com a conseqüència d'operacions regulades per la mateixa llei.
- La **secció C** comprèn els jaciments minerals i recursos geològics no inclosos en les seccions anteriors i que siguin objecte d'aprofitament d'acord amb les disposicions de la llei.
- La **secció D**, creada per la Llei 54/1980, inclou els carbons, els minerals radioactius, els recursos geotèrmics, les roques bituminoses i qualsevol altre jaciment mineral o recurs geològic d'interès energètic.

## 2) Règim d'aprofitament dels recursos minerals i dels hidrocarburs

### a) Jaciments minerals i altres recursos geològics

La Llei 22/1973 determina a qui correspon i de quina manera es pot fer efectiu l'aprofitament dels recursos en funció de la seva classificació en seccions (art. 16 i seg.).

- Si els recursos integrats en la **secció A** es troben en terrenys de domini i ús públic, són **d'aprofitament comú**, i si es troben en terrenys de propietat particular o de propietat patrimonial de l'Administració, poden ser **aprofitats directament pel propietari**, que també pot optar per cedir l'explotació a d'altres persones. Tot i l'atribució de drets d'explotació al propietari, aquest no és lliure de fer-la com vulgui, sinó que sempre ha de demanar autorització administrativa d'explotació.
- Per a l'explotació dels recursos inclosos en la **secció B**, si són **aigües minerals o termals**, cal una declaració administrativa prèvia que estableixi que les aigües tenen efectivament el caràcter de minerals o termals (art. 24 i 30). La llei concedeix un dret d'explotació preferent al propietari de les aigües en el moment de declarar-se'n la condició de minerals o termals, i si estan en terrenys de domini públic, el concedeix a la persona que en va instar la declaració (art. 25). Per a exercir aquest dret, però, també cal autorització

administrativa: s'haurà de presentar un projecte general d'aprofitament que acrediti que hom està en condicions d'explotar aquest recurs d'una manera econòmicament viable (art. 26). Si el titular del dret d'explotació preferent el deixa prescriure –en els termes de l'article 25.3– o se li denega la sol·licitud d'aprofitament, el dret passa a la persona que hagués instat la declaració del caràcter mineral o termal de les aigües i, en darrer terme, l'Estat pot treure el dret d'aprofitament a concurs públic (art. 27).

- Respecte als recursos integrats en les **seccions C i D**, la llei preveu i regula l'atorgament de **permisos d'exploració, permisos d'investigació i concessions d'explotació**. En concret, per a atorgar permisos d'investigació i concessions d'explotació, caldrà que els terrenys reuneixin dos requisits (art. 38 i 39):
  - Que es tracti de terrenys **francs**, és a dir, que no estiguin compresos dins del perímetre d'una zona de reserva de l'Estat, proposada o declarada per a tota classe de recursos de la secció C, o dels perímetres en què s'hagi sol·licitat o atorgat ja un permís d'exploració o investigació, o una concessió d'explotació. Aquest requisit pretén respectar un principi de prioritat en la investigació i explotació dels recursos minerals: es dóna preferència a qui s'ha avançat en el temps.
  - En segon lloc, els terrenys han de ser **registrables**, la qual cosa significa que han de tenir l'extensió mínima exigible.

Les **concessions d'explotació** tenen una **durada de trenta anys**, prorrogables per terminis iguals, fins a un màxim de noranta anys. Aquestes concessions confereixen al seu titular el dret d'aprofitament de tots els recursos de la secció C que es trobin dins el perímetre fixat per la mateixa, llevat dels que l'Estat s'hagués reservat prèviament (art. 62). Tanmateix, aquestes concessions no impedeixen que la mateixa superfície es pugui considerar franca per als recursos de la secció D (art. 5.2 Llei 54/1980). Tractant-se de recursos de la secció D, sobre una mateixa superfície es poden fer diferents concessions per explotar diferents tipus de recursos (art. 7 Llei 54/1980).

Per principi, per a atorgar una concessió d'explotació minera cal que s'hagi posat de manifest que hi ha un o més recursos susceptibles d'aprofitament racional: no es poden atorgar concessions mineres sense tenir la certesa que en el subsòl hi ha un recurs que val la pena de ser explotat. Normalment, aquesta certesa derivarà del resultat d'una investigació prèvia i, per això, la llei fa dependre la **sol·licitud de les concessions d'explotació** del fet que hi hagi un permís d'investigació vigent (art. 67). Excepcionalment, però, és possible fer una sol·licitud directa de la concessió, si el recurs mineral és palès, es considera prou conegut i el seu aprofitament racional és viable (art. 63).

## b) Hidrocarburs líquids i gasosos

A diferència d'allò que fa la legislació de mines, la legislació d'hidrocarburs tracta aquests recursos de manera unitària: tots els hidrocarburs, tant líquids com gasosos, tenen el mateix règim d'explotació. La llei distingeix entre activitats d'exploració, investigació i explotació, i subjecta les primeres a autorització, les segones a permís i les terceres a concessió (art. 9 Llei 34/1998).

Les concessions, en particular, confereixen als seus titulars el dret a explotar en exclusiva els jaciments d'hidrocarburs en les àrees atorgades per un període de trenta anys, prorrogable per dos períodes successius de deu anys (art. 24.1). La concessió d'explotació també confereix als seus titulars el dret a emmagatzemar hidrocarburs en el subsòl de l'àrea atorgada, per un període de trenta anys, prorrogable per dos períodes successius de deu anys (art. 24 bis). L'extinció de la concessió determina la reversió del recurs natural i de les instal·lacions a l'Estat, que en pot exigir el desmantellament al concessionari (art. 29.1).

Tant la llei de mines com la d'hidrocarburs regulen els conflictes derivats de la concurrència de drets sobre diferents tipus de recursos geològics (art. 22 Llei 22/1973 i art. 23 Llei 34/1998). Si en un mateix terreny es poden explotar hidrocarburs i altres substàncies minerals i les respectives labors són incompatibles, com es resol el conflicte? Ambdues lleis utilitzen, com a criteri de preferència, el de l'explotació que sigui de més interès, amb abonament, al titular del dret en conflicte, de la indemnització procedent pels perjudicis que se li hagin causat.

#### Zones de reserva

La legislació d'hidrocarburs suprimeix les "zones de reserva a favor de l'Estat" que encara preveu la legislació de mines (art. 7 i seg.); la Llei 34/1998 considera que l'Estat ha de jugar el paper de regulador, però no d'executor d'activitats industrials en aquest sector de l'economia.



### 3. Els límits de la propietat en interès privat: les relacions de veïnatge i les immissions

#### 3.1. Introducció: límits i limitacions

Com ja hem dit, tot i la seva vocació de completesa, el dret de propietat no dóna al seu titular facultats omnímodes. La llei en delimita el contingut amb més o menys intensitat segons el tipus de bé a què es refereixi i segons quins siguin els interessos que es poden veure afectats pel seu exercici. Aquest exercici de delimitació legal del contingut del domini es tradueix en la **imposició de límits** al mateix.

Els límits legals a la propietat poden ser de dos grans tipus:

- **Límits establerts en interès públic** (art. 545-2). Aquests límits, imposats en benefici de tota la comunitat, materialitzen la funció social de la propietat i són establerts per mitjà de normes sectorials de naturalesa molt diversa. Poden afectar tant l'aprofitament del bé com la seva disponibilitat. La forta incidència d'aquests límits en els diferents tipus de béns ha portat a parlar de l'existència de diversos estatuts de la propietat, en funció del seu objecte (propietat urbana, propietat rústica, propietat forestal, propietat intel·lectual, propietat del patrimoni històric, propietat industrial, etc.)
- **Límits establerts en interès privat** (art. 545-3). La llei imposa límits d'aquesta naturalesa en interès dels veïns, per raó de relacions de contigüitat o de comunitat, o en interès de persones que es troben en estat de necessitat o que es poden veure afectades per les immissions provinents d'una finca. Aquests límits es troben regulats en el mateix Codi civil.

Els límits ordinaris del dret de propietat poden tenir una naturalesa molt diversa: no solament poden consistir en la imposició de conductes de no fer, sinó també en la imposició d'obligacions positives de fer, en la subjecció d'activitats a permisos o autoritzacions administratives, en el deure de suportar ingerències de tercers en el bé, en el reconeixement de drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració, etc. En la mesura que es tracta de restriccions ordinàries imposades a tots els béns d'una mateixa categoria, com a expressió del contingut intrínsec de la propietat, la seva imposició no es considera expropiatòria i no dóna dret a indemnització.

Al marge dels límits ordinaris en interès públic o privat, la propietat també pot estar subjecta a **limitacions**. Tècnicament, la idea de limitació es predica de les restriccions al dret de propietat de naturalesa extrínseca, que es poden imposar eventualment per raons circumstancials. La subjecció de la propietat a limitacions acostuma a tenir **caràcter voluntari** i es materialitza –usualment, però no sempre– per mitjà de la constitució de drets reals limitats a favor d'altres persones. Excepcionalment, però, la llei també pot imposar limitacions a la propietat en interès de terceres persones. Quan passa això, la naturalesa singular del sacrifici fa que la limitació doni dret a rebre una compensació.

#### Limitació a la propietat en interès de tercers

L'establiment d'una servitud forçosa de pas en interès d'una finca veïna que no té sortida a la via pública és una limitació que dóna dret al propietari gravat a rebre una indemnització (art. 566-10).

### 3.2. Les relacions de contigüitat o veïnatge

Les dues fonts més importants de límits a la propietat en interès privat són la relació de contigüitat o de veïnatge entre finques i les situacions de comunitat. Aquestes darreres s'estudien en el mòdul 4. A continuació ens centrarem, doncs, en l'anàlisi dels límits que comporta la contigüitat o el veïnatge –encara que no sigui en règim de contigüitat estricta– entre propietats immobiliàries.

Les relacions de veïnatge es troben regulades en els articles 546-1 a 546-14 CCCat. Enmig, el legislador ha intercalat un supòsit desconegut en el dret català preexistent (i també en el dret espanyol), que és l'**estat de necessitat** (art. 546-12). La ubicació sistemàtica d'aquest supòsit en relacions veïnals és opinable, perquè la interferència en la propietat privada per raó d'un estat de necessitat no requereix necessàriament que hi hagi una relació veïnal entre el propietari i la persona que es troba en estat de necessitat, encara que això pugui tenir estadísticament una certa freqüència.

La relació de veïnatge entre finques imposa límits a l'exercici dels respectius drets de propietat, explicables per la interferència recíproca que comporta la contigüitat. Els límits que estableix la llei afecten, sobretot, l'exercici de la facultat d'edificar o d'incorporar altres elements naturals o constructius a la finca que puguin pertorbar l'ús de la finca veïna o perjudicar el seu propietari d'alguna altra manera.

El règim de relacions de veïnatge que estableix la llei té **caràcter dispositiu**. Els propietaris veïns poden pactar un règim de relació diferent, mentre respectin la legalitat urbanística i la resta de límits de la propietat urbana o rústica en interès públic. Si els propietaris confrontants volen prescindir dels límits legals i regular les seves relacions de manera diferent amb caràcter permanent, ho faran normalment per mitjà de la **constitució de servituds**. Les servituds, que s'estudien en el mòdul 6 (ap. 4.1), són drets que graven parcialment una finca (la finca servent) en benefici d'una altra finca veïna (la finca dominant) i permeten a aquesta gaudir d'alguna utilitat que proporciona la finca servent, o impedeixen al propietari de la finca servent fer alguna cosa que altrament podria fer.

### Caràcter dispositiu en les relacions de veïnatge

La llei impedeix plantar arbres a menys de dos metres de la línia divisòria entre dues finques (art. 546-5.1), però el propietari que vulgui plantar un arbre a menys distància ho pot pactar amb el de la finca veïna, per mitjà d'una servitud. Constituïda la servitud, els titulars de la finca veïna –tant el que va constituir la servitud com els ulteriors adquirents– no podran demanar l'arrencament de l'arbre.

Els principals límits a la propietat immobiliària per raó de relacions de contigüitat són els següents:

- **Tancament de finques** (art. 546-1 i 546-2). En principi, tot propietari pot tancar la seva finca, llevat que s'hagi constituït alguna servitud a favor d'un propietari veí que li impedeixi fer-ho (art. 544-8). La forma de tancament de les finques està subjecta a certs límits:

– Si es tracta de patis, horts, jardins o solars, ambdós propietaris confrontants tenen dret a construir una paret mitgera, és a dir, a **imposar la situació de mitgeria al seu veí amb caràcter forçós**. La mitgeria dona lloc a una forma de comunitat especial, que està regulada en l'article 555-8 (vegeu el mòdul 4, ap. 5).

– Si cap dels dos propietaris no vol imposar a l'altre la mitgeria, ambdós poden tancar la seva finca construint una paret o aixecant algun altre element de tancament en terreny propi. L'article 546-2 es refereix, en particular, al tancament per mitjà de rengles d'arbres o arbustos vius, altres espècies vegetals, canyes, xarxes o teles metàl·liques. La llei permet utilitzar aquests elements fins a una alçària màxima de dos metres (o la que estableixi la normativa urbanística) i, tractant-se d'arbres o plantacions, exigeix que es respectin les distàncies mínimes establertes per la mateixa llei.

- **Construcció de parets d'atans o envans pluvials** (art. 546-3). La construcció d'aquestes parets o envans és un límit a la propietat del veí en la mesura en què aquest no en pot impedir l'aixecament tot i la interferència que això pot comportar en l'ús de la seva propietat. En concret, la llei permet el següent:

– Construir una paret de càrrega o de tanca i pilars o altres estructures constructives, acostant-les o adossant-les a la finca o paret veïna (**paret d'atans**). La llei exigeix a qui construeix que ho faci sense menyscabar la paret veïna i amb la solidesa adequada a la funció de tanca o de càrrega que hagi de complir la paret atansada.

– Construir, en parets exteriors que confrontin amb un solar o una edificació més baixa, un envà exterior d'un gruix màxim de trenta centímetres sobre l'espai veí (**envà pluvial**), element que es pot construir o instal·lar a fi de donar estanquitat a l'edificat i protegir-ho de les condicions tèrmi-

#### Jurisprudència

El propietari d'una finca contigua pot exigir la poda dels arbres o arbustos que formin tanques no mitgeres en el predi veí, des del moment que superen l'alçària màxima de dos metres o la que estableixi la legislació urbanística (SAB 30.4.2013, JUR 2013\221299).

#### Jurisprudència

Els envans pluvials, pel seu caràcter contingent, no impliquen possessió de la finca aliena en concepte d'amo i no poden ser objecte d'usucupió (SAB 12.10.2002, JUR 2003\23521).

ques exteriors. Aquest envà o revestiment exterior ha de ser enderrocat a costa de qui l'ha fet quan el veí construeixi en la seva finca i, consegüentment, resulti innecessari.

- **Distàncies d'arbres, plantacions o altres elements de construcció** (art. 546-4 a 546-7). La plantació d'arbres o arbustos, la construcció de piscines o pous i la realització d'excavacions poden pertorbar el gaudi pacífic de la finca veïna i causar-li danys si es duen a terme molt a prop de la línia de partió. La plantació d'arbres massa aproximats a la paret pot facilitar l'accés a la finca veïna, o pot provocar la introducció de branques o arrels en el sòl o el vol aliè. Les excavacions, els pous i les piscines poden derivar en filtració d'humitats o provocar el risc que es malmetin els fonaments de la paret o la casa veïna.

Per aquestes raons, la llei ordena que es respectin unes distàncies mínimes entre aquests elements i la línia divisòria amb la finca veïna, i atorga al propietari d'aquesta finca acció per fer arrencar els arbres o arbustos, enderrocar les construccions o paraitzar les obres que no respectin les distàncies legals. Aquestes accions prescriuen al cap de deu anys, llevat de l'acció per a demanar l'arrencament d'arbres o arbustos entre finques destinades a plantacions o conreus, que prescriu al cap de tres anys (art. 546-5.2). El propietari veí també té facultat, per ell mateix, de tallar les branques o les arrels dels arbres que s'hagin introduït en la seva finca (art. 546-6).

- **Marges o parets de sustentació entre finques a cotes diferents d'alçada** (art. 546-8). Quan entre dues finques els sòls de les quals són a cotes diferents hi ha marges o parets de sustentació, la llei estableix una presumpció i imposa un límit a la propietat de la finca situada a la cota inferior:

– **Presumpció de propietat.** La llei presumeix que el marge, la riba o la paret de sustentació és propietat del titular de la finca superior.

– **Deure de permetre l'accés.** El propietari del marge o la paret els ha de mantenir en bon estat per evitar que el seu esfondrament malmeti la finca inferior, i el propietari d'aquesta ha de permetre l'accés al primer amb aquesta finalitat, ja que, normalment, les obres de reparació i manteniment del marge o de la paret s'hauran de fer des de la finca veïna.

- **Pas de l'aigua** (art. 546-9). El descens natural de les aigües pluvials no pot ser obstaculitzat, ni el curs pot ser alterat artificialment per a fer-lo més carregós per als propietaris veïns. De la mateixa manera, l'aigua procedent de sobrants d'altres aprofitaments, d'excavacions o de les cobertes d'un edifici no pot tenir sortida sobre les finques veïnes. En cas d'incompliment d'aquests límits, el propietari perjudicat té acció per a oposar-s'hi i fer que s'elimini la conducció que li aboca l'aigua, i pot reclamar també indemnització pels danys i perjudicis soferts.

#### L'amo del predi inferior...

... no està obligat a patir els danys derivats del descens de l'aigua si l'amo del predi superior va fer alteracions en la cota natural del terreny (STSJC 27.2.2006, RJ 2006\5155).

El deure de rebre les aigües per descens natural no impedeix, per descomptat, que el propietari que les rep pugui fer obres de defensa contra l'aigua, a fi d'evitar que malmetin la seva propietat. En aquest cas, la llei imposa al propietari del predi superior l'obligació de permetre l'accés a la seva finca al propietari del predi inferior per a fer les obres de manteniment necessàries.

- **Obertura de finestres, voladissos o balcons** (art. 546-10). Entre finques edificades, la llei limita la pràctica d'obertures (en forma de finestra, balcó, voladís, lluern, o del tipus que sigui) en una paret pròpia que confronti amb la d'un veí **sense deixar en terreny propi una androna** –una llenca de terreny no edificat– de l'amplada que fixa la llei (si no hi ha normativa urbanística, un metre com a mínim en angle recte, comptat des de la paret o des de la línia més sortint si hi ha voladís). Si hom vol rebre llum o tenir vistes sobre la finca veïna sense haver de respectar aquest límit legal, ho ha de pactar amb el veí, cosa que es farà, normalment, per mitjà de la **constitució d'una servitud de llums o de llums i vistes**.

En cas que, efectivament, s'hagi constituït la servitud, serà el propietari del predi servent (la finca gravada amb l'obligació de permetre que el veí rebri llums o vistes) qui haurà de deixar davant de l'obertura (finestra, voladís, lluern, etc.) l'androna a què abans ens hem referit, però podrà obrir finestres que rebin llum per aquesta androna.

Un altre límit a la propietat immobiliària edificada és la **prohibició d'obrir finestres en parets contigües a la d'un veí**, si no es deixa una distància mínima de quaranta centímetres entre la finestra i el límit de la finca. Si les parets i els balcons formen un angle agut, la distància mínima entre el balcó i la línia d'unió d'ambdues parets ha de ser d'un metre (art. 566-10.2). És discutit, en la jurisprudència, si els límits a la pràctica d'obertures s'apliquen encara que s'hagin utilitzat materials translúcids, que deixen passar la llum però no permeten veure enfora. Tant en el Tribunal Suprem com en els tribunals catalans predomina la tesi favorable a entendre que l'ús d'aquests nous materials no vulnera els límits legals en matèria de llums i vistes, encara que no es respectin les distàncies mínimes.

El Tribunal Suprem, en dret espanyol, entén que l'ús de maó translúcid s'ha de tolerar si és sòlid i resistent i no facilita la visió de formes nítides (STS 16.9.1997, RJ 1997\6406 i 19.9.2003, RJ 2003\6427). En sentit semblant, a Catalunya, SAP Tarragona 19.3.2002 (JUR 2002\129530). En canvi, si el material opac emprat és fràgil i no està justificat per l'estructura de l'edifici o per raons estètiques, el veí pot exigir que sigui retirat (SAB 21.3.2005, RJC 2005\703).

#### Els límits legals a l'obertura de finestres...

... es poden fer complir encara que la finca veïna no estigui edificada, ja que la llei no vol que la futura edificabilitat quedi condicionada per les obertures practicades (STSJC 9.12.2002, RJ 2002\2264).

Si un dels propietaris veïns obre una finestra o construeix un balcó o un voladís a una distància inferior a la permesa, o en una paret en què no és permès fer-ho, l'altre propietari pot exercir l'acció negatòria a fi que la finestra sigui tapiada o l'element constructiu sigui remogut. L'acció negatòria es pot exercir, sense límits temporals, mentre es mantingui la pertorbació (art. 544-7), ja que la servitud de llums o vistes no es pot adquirir en cap cas per usucapió (art. 566-2.4).

- **Edificacions en mal estat o arbres perillosos** (art. 546-11). Quan una paret, un element constructiu o un arbre amenacen ruïna, esfondrament o caiguda, i això genera el risc de causar danys a la finca veïna o als transeünts, el propietari d'aquesta finca té acció per a demanar que s'adoptin les mesures necessàries perquè cessi la situació de perill o perquè s'enderroqui l'element constructiu o es retiri l'arbre que el provoca. Aquesta acció es pot exercir, amb caràcter sumari, en judici verbal (art. 250.1 núm. 6 LEC).

### 3.3. Les immissions

#### 1) Concepte i característiques

L'article 546-13 no defineix pròpiament les immissions, però n'exemplifica els mitjans de producció: "fum, soroll, gasos, vapors, olor, escalfor, tremolor, ones electromagnètiques i llum i altres de semblants". Com han dit els autors i els tribunals, es tracta d'**ingerències d'elements imponderables** procedents d'una finca que poden traslladar-se a les finques veïnes, per mitjans naturals o artificials, i afectar-ne el gaudi i causar-hi danys.

Les immissions són pertorbacions mediate, que deriven d'una activitat que es duu a terme en la finca immitent però que produeix conseqüències nocives en les finques veïnes. En sentit propi, **no són immissions els actes d'invasió material directa** del predi veí com, per exemple, el fet d'espolsar-hi les catifes, llençar-hi objectes, vessar-hi aigua o instal·lar en el seu espai un cartell de publicitat. Aquesta mena d'actes poden ser també il·lícits i el propietari que en pateix les conseqüències pot exercir l'acció negatòria per fer-los cessar i demanar indemnització pels danys produïts, però no estan subjectes al règim jurídic de les immissions (art. 546-14).

La jurisprudència ha entès alguna vegada que una filtració d'aigua és una immissió (SAB 9.10.2000, JUR 2001 \22112), però és més correcte el punt de vista contrari, sostingut, per exemple, per la STSJC 17.7.2006 (RJ 2007 \1660): la humitat pot ser una immissió i l'aigua pot ser una via adequada de propagació d'immissions, però les filtracions ocasionades pel trencament d'una canonada no ho són, perquè els efectes es produeixen directament en la finca aliena.

Les immissions es caracteritzen per les notes següents:

- **Materialitat.** Tot i derivar de l'emissió d'elements imponderables, les immissions han de produir conseqüències físicament mesurables en la finca veïna, encara que no hagin de ser necessàriament corpòries (pot tractar-se, per exemple, de radiacions o d'ones electromagnètiques). El requisit de la materialitat més aviat pretén deixar fora del concepte d'immissió i del règim de l'article 546-14 les perturbacions de caràcter ideal (per exemple, les derivades de la manera com el veí ha pintat la seva paret, el mal gust o la falta d'estètica de l'edificació veïna (STSJC 28.2.2011, RJ 2011\3124), o de la manera descurada en què conserva la seva finca, o de les coses que hi emmagatzema, que poden ser desagradables per al propietari confrontant encara que no comportin cap perill ni afectin materialment de cap manera la propietat veïna) i les perturbacions negatives (per exemple, les que comporten la privació de certs avantatges als veïns).
- **Mediativitat.** Les immissions es deriven necessàriament d'activitats que s'efectuen en la finca del pertorbador, si bé repercuteixen en els predis dels veïns. No s'hi inclouen, com s'ha dit, les conductes que determinen una invasió directa d'un finca confrontant: al propietari invasor li pot convenir argumentar que es tracta d'una immissió, a fi de justificar que no produeix perjudicis substancials i que, per això, ha de ser tolerada (art. 546-14.2). Les invasions directes, però, no són immissions ni han de ser tolerades mai fora dels casos en què s'ha constituït una servitud o en què les normes sobre relacions de veïnatge ho permeten expressament.

#### Invasions directes

En el cas resolt per la STSJC 26.3.1994 (RJ 1994\4591), el tribunal rebutja que es pugui considerar una immissió la construcció d'un departament tancat per a aïllar un sistema de climatització, si envaeix l'espai aeri aliè. Tampoc és una immissió, per tractar-se d'una invasió directa, la caiguda en finca pròpia de les fulles procedents dels arbres de la finca veïna (SAP 28.12.2012, JUR 2013\66330).

- **Continuïtat.** L'activitat immitent ha de tenir una certa continuïtat en el temps; no són immissions els actes esporàdics. Si un veí fa soroll o emet fums en ocasions esporàdiques, no és procedent exercir contra ell l'acció negatòria, sinó, si escau, l'acció indemnitzatòria de danys.

## 2) Modalitats de tutela enfront de les immissions

La realització d'activitats immissives que no hagin de ser suportades pot ser combatuda amb remeis de dret privat o de dret públic: hom pot exercir una acció negatòria i de danys contra l'immitent, que és un remei juridicoprivat, però també pot resultar efectiu –i més ràpid i econòmic– presentar una denúncia a l'autoritat administrativa competent.

El Codi civil de Catalunya, com l'anterior Llei 13/1990, es limita als mecanismes de tutela privada, que tenen en compte principalment els dos interessos privats enfrontats: el de l'immitent i el de l'immitit. Els instruments de tutela pública, en canvi, no s'adrecen a compondre els interessos privats en conflicte, valorant el seu mèrit respectiu, sinó a protegir l'interès general en l'ordenació

### Les perturbacions negatives,...

... com és el cas de l'aixecament d'una tanca que priva la finca veïna d'unes vistes esplèndides, no són immissions, encara que puguin ser actes il·legítims si no respecten les normes sobre relacions de veïnatge o les servituds legalment constituïdes (STSJC 17.2.2000, RJ 2001\8160).

del territori, la defensa del medi ambient, la salubritat i la higiene pública, el descans nocturn, etc. En la mesura que l'interès general coincideix amb el del propietari perjudicat, aquest es pot servir del mitjà de tutela que li sembli preferible, o ambdós a la vegada, ja que les seves diferents finalitats els fan compatibles.

El propietari que pateix sorolls per sobre dels límits permessos pot exercir una acció negatòria adreçada a la cessació o mitigació del soroll i a la indemnització pels danys patits i, a la vegada, pot denunciar administrativament l'activitat productora del soroll perquè s'incoï un expedient administratiu, se n'ordeni la paralització i s'imposi la sanció pertinent a l'infractor.

Això no vol dir que la legislació civil sobre immissions no faci valoracions de política jurídica sobre l'ús de la propietat immobiliària. La regulació de les immissions en l'article 546-14 intenta aconseguir un equilibri entre les diferents activitats o usos de les finques, protegint-ne allò que anomena "l'ús normal" (art. 546-14.2), encara que això impliqui haver de sacrificar els interessos de tercers, que eventualment poden ser compensats econòmicament.

A fi d'analitzar el règim de les immissions, podem distingir, d'entrada, entre les immissions que han de ser suportades sense que el propietari afectat pugui reaccionar-hi, i les immissions que desencadenen algun tipus de reacció jurídica per a la tutela de qui les pateix.

#### a) Immissions que han de ser suportades

- **Immissions innòcues o productores de perjudicis no substancials.** D'entrada, l'article 546-14.1 reconeix a tot propietari que realitza una activitat en la seva finca el dret de generar immissions si són **innòcues** o causen **perjudicis no substancials**. Aquestes pertorbacions són legítimes i el propietari veí ha de tolerar-les sense dret a indemnització, llevat que li siguin adreçades per mitjà de conducte especial (art. 546-14.6). En aquest darrer cas, no les hauria de tolerar malgrat la seva innocuïtat o insubstancialitat.



El concepte de *perjudici substancial* té un paper crucial en la normativa sobre immissions, ja que determina l'existència o no de tutela contra la immissió. A fi de determinar si un perjudici és substancial o no, es tenen en compte **els valors límit o indicatius que estableixen les lleis o els reglaments**. En general, la superació d'aquests valors denota la substancialitat del perjudici (art. 546-14.1). El Codi civil fa així una crida a la normativa sectorial, legal o reglamentària, per esbrinar si el perjudici que produeix una immissió és substancial (per exemple, en la legislació de protecció de l'ambient atmosfèric, del medi nocturn o contra la contaminació acústica). Hi pot haver activitats, però, en què no hi hagi fixats uns valors límit o indicatius: en aquests casos, l'autoritat judicial haurà de valorar discrecionalment si el perjudici és prou substancial per a justificar l'adopció de mesures.

#### Immissions insubstancials

La SAB 17.7.2002 (JUR 2003\6195) entén que una barbacoa adossada a una paret mitgera i que disposa de xemeneia no causa perjudicis substancials a la propietat veïna, tenint en compte també que l'edificació d'aquesta no ultrapassa l'alçada de la sortida de fums. Per altra banda, la STSJ 27.6.2014 (RJ 2014\4200) considera no substancials les immissions lumíniques procedents dels aerogeneradors d'un parc eòlic que no sobrepassen els valors màxims d'acord amb la normativa aplicable.

- **Immissions que han de ser suportades en virtut de pacte.** D'acord amb l'article 544-5, un propietari pot haver de suportar una pertorbació (incloent en aquest concepte les immissions) i quedar privat de l'exercici de l'acció negatòria si així s'hi ha compromès per negoci jurídic. La possibilitat d'immitir pot quedar subjecta a negociació entre totes les parts afectades: els veïns perjudicats per la immissió poden decidir tolerar-la i renunciar a exercir una acció de cessació d'aquesta a canvi d'una contraprestació. Aquest pacte pot configurar-se com a objecte d'una servitud, ser inscrit en el Registre de la Propietat, i transcendir d'aquesta manera respecte a tercers adquirents.

La validesa del pacte de tolerar una immissió està subjecta, naturalment, a l'observança de les lleis i els reglaments: A pot pactar amb B que tolerarà la contaminació atmosfèrica i acústica que produeix la indústria d'aquest darrer, però si l'emissió de fums i sorolls produïda per aquesta indústria supera els límits legalment permesos, qualsevol interessat podrà instar davant l'Administració la clausura de l'activitat.

#### b) Immissions que produeixen perjudicis substancials

Si els **perjudicis produïts per la immissió són substancials**, la llei atribueix als propietaris perjudicats mitjans de reacció contra aquesta, però la naturalesa del remei varia segons els casos. En principi, la immissió productora de perjudicis substancials s'ha de considerar il·legítima, i el propietari o propietaris perjudicats l'han de poder fer cessar, a més de reclamar indemnització pels danys patits.

Com veurem a continuació, a vegades, però, la llei substitueix aquesta modalitat de tutela –la tutela inhibidora, que es fa efectiva per mitjà d'accions de cessació de l'activitat immitent o d'eliminació de les conseqüències danyoses– per una modalitat de tutela més feble. Tenint en compte raons econòmiques o estrictament jurídiques, la llei pot optar per sacrificar l'interès del propietari perjudicat i atribuir-li només un mitjà de tutela compensatòria o indemniti-

zatoria (per mitjà d'accions d'indemnització o de mitigació dels danys). En aquests casos, el propietari afectat haurà de tolerar la continuïtat de la immissió.

Els supòsits en què la llei substitueix l'acció de cessació per una acció compensatòria o indemnitzatòria són els següents:

- **Immissions que produeixen perjudicis substancials que són conseqüència de l'ús normal de la finca, segons la normativa aplicable** (art. 546-14, ap. 2 a 4).

Quan una immissió produeix perjudicis substancials, en principi el propietari afectat en pot demanar la cessació. La llei, però, fa una excepció en cas que la immissió sigui conseqüència de l'ús normal de la finca, aquest ús sigui conforme a la normativa que regula la realització de l'activitat en qüestió, i la cessació de la immissió comporti una despesa econòmicament desproporcionada. Si es donen aquests requisits, el propietari afectat l'ha de tolerar, però, d'acord amb els apartats 3 i 4 del mateix article, té dret a:

- Rebre una indemnització pels danys produïts en el passat.
- Rebre una compensació econòmica pels danys que es puguin produir en el futur, si la immissió afecta exageradament el producte de la finca o el seu ús normal, segons el costum local.
- Si escau a la naturalesa de la immissió, exigir a l'immitent que la immissió tingui lloc en el dia i el moment menys perjudicial.
- També si escau a la naturalesa de la immissió, adoptar les mesures procedents per atenuar els danys a càrrec de l'immitent.

En el supòsit regulat pels apartats 2 a 4 de l'article 546-14, l'obligació d'indemnitzar no es fonamenta en la idea de culpa civil –la llei no té en compte l'existència de culpa o negligència– o en un altre títol d'imputació de responsabilitat extracontractual. La indemnització per danys patits i la compensació per danys futurs ordenada a favor del propietari immitit respon més aviat a la lògica de la garantia expropiatòria: en el conflicte d'interessos entre propietaris veïns, la llei decideix donar prevalença a l'activitat d'un dels dos, però obliga a compensar l'immitent pel sacrifici singular imposat al veí en el contingut del seu dret de propietat, ja que se'n redueix el gaudi i el valor de mercat.

- **Immissions que provenen d'instal·lacions autoritzades administrativament** (art. 546-14.5).

En les immissions provinents d'instal·lacions autoritzades administrativament, la pretensió de cessament queda exclosa per disposició de l'apartat 5 de l'article 546-14.5. L'autorització administrativa exclou la il·legitimitat

de la immissió, pressuposant, naturalment, que aquesta es mantingui dins dels límits de l'autorització.

A les immissions produïdes per instal·lacions subjectes a autorització administrativa se'ls aplica la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, que ha deixat sense aplicació a Catalunya la Llei 3/1998, del 27 de febrer, sobre intervenció integral de l'administració ambiental. La Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats sotmet les activitat econòmiques a diferents tipus d'intervenció administrativa per raons ambientals. Tenint en compte la seva major o menor incidència ambiental, les activitats econòmiques estan sotmeses a autorització (o a autorització amb declaració d'impacte ambiental) de la Generalitat, llicència dels ajuntaments o comunicació, també de competència municipal. Tot i que, literalment, l'article 546-14.5 parla d'instal·lacions "autoritzades administrativament", cal entendre que la norma també ha de ser aplicable a les immissions derivades d'activitats sotmeses al règim de llicència i de comunicació, ja que, fins i tot en aquest darrer supòsit, les instal·lacions han de complir requisits reglamentaris (art. 51 de la llei 20/2009).

Quan una immissió procedeix d'una instal·lació autoritzada, el propietari afectat no queda completament inerm. D'acord amb l'article 546-14.5, està facultat per a sol·licitar l'**adopció de les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables** per evitar les conseqüències danyoses, i també per a demanar indemnització pels danys que l'immitent li hagi produït. Si les conseqüències danyoses no es poden evitar, també pot demanar una **compensació** pels danys i perjudicis que es puguin produir en el futur.

### **Exemple**

El fet que una activitat –per exemple, un gimnàs– disposi d'autorització administrativa, no dóna una patent de cors per a produir immissions sobre les finques veïnes: els seus propietaris (que pateixen soroll de megafonia, cops de porta, olor a clor, etc.) poden demanar l'adopció de mesures tècniques i raonables econòmicament per a fer cessar o reduir les pertorbacions, i també una indemnització pels danys soferts (STSJC 3.10.2002, RJ 2003\650).

## 4. Limitacions voluntàries a la propietat

### a) El concepte de *limitació*

L'àmbit més important de les limitacions voluntàries a la propietat és, òbviament, el dels drets reals limitats. Aquests drets, que s'estudien en els mòduls 6 a 8, poden ser constituïts pel propietari d'un bé (o el titular d'un dret real) com a limitació del contingut del domini o la titularitat del dret del constituent. La llei palesa aquesta connexió entre les limitacions voluntàries del domini i els drets reals limitats en l'article 545-4.2, que diu que "les limitacions voluntàries constitueixen els drets reals limitats i es regeixen per l'autonomia de la voluntat en els termes i amb els efectes que estableix aquest codi". Tanmateix, aquesta fórmula no és satisfactòria i mereix dues objeccions:

- No sempre els drets reals limitats es constitueixen com a limitacions voluntàries: com veurem més endavant, en els mòduls 6 i 8, hi ha **drets reals limitats forçosos** (les servituds forçoses, les hipoteques legals), que no es constitueixen sempre voluntàriament, sinó per imperatiu legal. Si el propietari no accedeix a la seva constitució, la persona en benefici de la qual s'estableix la servitud o la hipoteca pot forçar que el dret sigui constituït per resolució judicial.
- No totes les limitacions voluntàries al domini prenen la forma de drets reals limitats: també ho són, particularment, les **prohibicions de disposar** que es poden estipular eficaçment per mitjà de determinats actes o negocis.

### b) Les prohibicions de disposar

Per mitjà d'un acte o negoci jurídic hom pot imposar al titular d'un bé o dret l'**exclusió de la seva facultat dispositiva**. En sentit ampli, dins del concepte de *prohibició de disposar* podem encabir qualsevol mena de restricció a l'esmentada facultat, tant si en resulta la prohibició de disposar per qualsevol títol, com la seva restricció a només certs actes (per exemple, actes a títol oneros) o la seva subjecció al compliment de certes condicions.

Les prohibicions de disposar són vistes amb malfiança per l'ordenament, perquè restringeixen la lliure circulació dels béns, que és un principi d'ordre públic econòmic. El Codi civil de Catalunya, seguint la tònica del Codi espanyol, només les admet expressament quan han estat imposades en actes a títol gratuït o atorgats per causa de mort, considerant-les un supòsit de **disposició modal**:

- En les **donacions**, es poden imposar prohibicions o limitacions de disposar com a càrrega, gravamen o mode, i se'ls aplica, per remissió expressa, allò que preveu l'article 428-6, al qual ens referim després (art. 531-18.2). El CC no esmenta pròpiament les prohibicions de disposar en les donacions, però s'han d'entendre admissibles a l'empara de la norma que regula la donació amb clàusula de reversió (art. 641 CC).
- En els **actes successoris**, les prohibicions o limitacions de disposar només són eficaces si són temporals, i no poden excedir la durada de la vida d'una persona física determinada o, altrament, els trenta anys (art. 428-66.1). Si no s'ha fixat un termini per a la prohibició de disposar, s'entén que dura tota la vida de la persona gravada i que afecta tant els actes onerosos com els actes gratuïts fets entre vius (art. 428-66.2). No obstant, si concorre una causa sobrevinguda, l'afectat pot sol·licitar autorització judicial per a disposar del bé (art. 428-6.5). El Codi civil espanyol, en l'article 785, número 2, estableix que les prohibicions de disposar no poden excedir els límits establerts per a les substitucions fideïcomissàries. La substitució fideïcomissària és una disposició successòria en virtut de la qual el causant pot disposar que els seus béns es conservin i siguin successivament transmesos a diverses persones, amb els límits que fixa l'article 781 CC.

En els actes o negocis a títol oneros, la imposició de prohibicions de disposar no passa de ser una obligació personal imposada a una de les parts, que pot determinar *inter partes* la incursió en incompliment contractual si no es respecta, però que no transcendeix a terceres persones. Així, per exemple, els creditors del propietari que s'ha obligat a no vendre un bé el poden embargar desconeixent l'obligació.

La legislació hipotecària confirma la idea que les prohibicions de disposar **només tenen eficàcia real quan s'imposen en actes a títol lucratiu**. L'article 26 LH permet inscriure les prohibicions imposades pel testador o donant, sempre que la llei en reconegui la validesa. Si s'han imposat en actes a títol oneros, no tenen accés al Registre, sens perjudici que es pugui assegurar la responsabilitat pel seu incompliment per mitjà d'hipoteca o altres garanties reals (per exemple, una condició resolutòria expressa).

#### La remissió a l'article 428-6...

... implica que les prohibicions de disposar en les donacions han de ser temporals i no poden excedir la durada de la vida d'una persona física determinada o, altrament, els trenta anys.

#### Jurisprudència

No té accés al Registre la prohibició de disposar sobre un immoble continguda en una escriptura de donació de diners en metàl·lic, quan el bé que es grava procedeix d'una compravenda que realitza el donatari utilitzant els diners rebuts, formalitzada en la mateixa escriptura. El títol inscripcible és la compravenda i el seu caràcter oneros impedeix la inscripció de la prohibició (RDGRN 18.12.2014, RJ 2014/1541 i 25.6.2013, RJ 2013/5779).

## 5. La protecció del dret de propietat: accions de reivindicació i d'exclusió

A banda de la garantia expropiatòria (art. 33.3 CE), que s'estudia en el dret administratiu, i de la seva protecció penal, per mitjà de la regulació dels delictes contra el patrimoni, la propietat és tutelada civilment per mitjà d'accions adreçades a la seva reivindicació o a l'exclusió dels tercers que, d'alguna manera, en pertorben l'exercici. El capítol IV del títol IV del llibre V del Codi civil de Catalunya regula les accions de protecció del dret de propietat en dos grans grups que donen compte d'aquesta doble finalitat de les accions dominicals: la reivindicació i l'exclusió. Dins del capítol de les accions adreçades a l'exclusió, la llei regula l'acció negatòria (art. 544-4 a 544-7), la de tancament de finques (art. 544-8) i les de delimitació i fitació (art. 544-9 a 544-12).

### 5.1. L'acció reivindicatòria

D'acord amb l'article 544-1, l'acció reivindicatòria permet al propietari no posseïdor obtenir la restitució del bé enfront del posseïdor no propietari. D'aquesta manera, l'acció reivindicatòria es configura com una acció de condemna, adreçada no solament a l'afirmació de la propietat del demandant, sinó a la condemna del posseïdor demandat a restituir el bé objecte de l'acció.

El Codi no precisa els requisits perquè prosperi l'acció. D'acord amb una jurisprudència molt consolidada, s'han de complir tres requisits:

- **Prova de la propietat de la part agent.** En aplicació dels principis generals sobre càrrega de la prova (art. 217.2 LEC), correspon al demandant provar, per qualsevol mitjà admès en dret, el seu títol de propietat. En cas que l'adquisició del domini s'hagués fet per contracte, caldrà provar que hi va haver tradició del bé, ja que es tracta d'un requisit necessari per a l'adquisició del domini (art. 531-1).  
Si el demandant no pot acreditar degudament la seva propietat, cal tenir en compte la possibilitat d'exercir l'acció publiciana, fonamentada en el millor dret a posseir (art. 522-7.2).

En cas que el bé reivindicat estigui inscrit en el Registre de la propietat a favor del demandant, aquest en té prou amb la legitimació que li dóna la inscripció per a procedir contra el demandat, ja que la llei presumeix que el titular inscrit com a propietari ho és efectivament (art. 38 LH). Serà el demandat el que tindrà la càrrega de demostrar que posseeix la finca en virtut d'un títol que el legitima per fer-ho. En aquests casos, el demandant pot exercir la seva acció real en un procediment verbal sumari (art. 41 LH) (vegeu el mòdul 9, ap. 6.1.c).

- **Possessió del demandat.** Atesa la finalitat restitutòria de l'acció, el demandant ha de provar que el demandat és posseïdor i que aquesta possessió és indeguda. Si el posseïdor al·lega ser propietari de la cosa, perquè prosperi l'acció reivindicatòria també caldrà instar la declaració de nul·litat del seu títol, amb intervenció en el procés dels qui van ser part en la seva creació. Si el demandat posseeix un títol inscrit en el Registre de la propietat que hagi de quedar contradit en virtut de l'acció reivindicatòria, també cal demanar que es declari la nul·litat o cancel·lació de la inscripció (art. 38 II LH). La jurisprudència, però, ha flexibilitzat aquest requisit i acostuma a entendre que el fet de demandar el titular registral ja implica la pretensió de declaració de nul·litat o de cancel·lació de l'assentament, que es podrà fer efectiva en execució de sentència (vegeu mòdul 9, ap. 6.1.b).
- **Identificació en la forma deguda del bé reivindicat.** El bé que és objecte de reivindicació ha de quedar perfectament definit en la demanda, amb indicació de la seva ubicació i l·lindes, de manera que la descripció coincideixi amb allò que resulta del títol de l'agent i amb la cosa posseïda pel demandat.  
L'acció reivindicatòria, en dret català, és **imprescriptible**. El propietari només queda impedit per a reivindicar quan ha perdut la propietat per usucapió d'un tercer (art. 544-3).  
Si l'acció prospera, el demandat ha de restituir el bé. També caldrà liquidar la relació possessòria, d'acord amb el que estableix la llei (art. 522-2 a 522-5 o bé, en cas d'accessió, art. 542-3 a 542-19). Si el demandat havia estat posseïdor de bona fe i havia fet despeses necessàries de conservació o gestió del bé o despeses útils, podrà fer valer el seu dret de retenció de la cosa, fins que les despeses no li siguin abonades (art. 569-3).

#### Contingut complementari

A banda de l'acció reivindicatòria, la propietat també es pot protegir amb una acció declarativa de domini, que presenta les mateixes característiques, encara que no calgui provar la pertorbació possessòria. En exercici d'aquesta acció, la identificació de la finca és una qüestió de fet, intangible en cassació (STSJC 29.6.2015, RJ 2015\4058).

## 5.2. L'acció negatòria

### a) Concepte i contingut de la tutela

L'acció negatòria és una acció de protecció de la propietat immobiliària adreçada a garantir-ne la llibertat. L'acció negatòria complementa la tutela dispensada per l'acció reivindicatòria: mentre aquesta s'adreça a obtenir la restitució

d'un bé del qual el reivindicant no té la possessió, l'acció negatòria s'exerceix enfront de pertorbacions o immissions il·legítimes de terceres persones "que no consisteixin en la privació o el reteniment indeguts de la possessió" (art. 544-4).

En concret, l'acció negatòria es pot adreçar a obtenir tres tipus de pronunciament jurisdiccional:

- El **cessament d'una pertorbació o immissió**. Si prospera l'acció negatòria, el demandat és condemnat a cessar en la seva activitat, fent o deixant de fer tot allò que sigui necessari (tutela inhibidora).
- Un **mandat d'abstenció futura**. El demandant també pot exigir que no es repeteixin pertorbacions previsibles del mateix gènere que les produïdes.
- La **indemnització de danys i perjudicis**. Aquest és un contingut addicional o complementari de l'acció negatòria. Si la pertorbació o la immissió il·legítimes han produït danys, el demandant pot reclamar la indemnització corresponent per mitjà de la mateixa acció (art. 544-6).

#### b) Pressupòsits de l'acció

Els pressupòsits de l'acció negatòria són els següents:

- **Prova del dret de la part agent**. Com la reivindicatòria, l'acció negatòria és una acció protectora del domini i, per tant, la part agent ha de provar, per qualsevol mitjà admès en dret, que en té el títol de propietat. Tanmateix, cal tenir en compte que l'article 544-4.2 ha estès la legitimació activa per a exercir l'acció negatòria als titulars de drets reals limitats possessoris. En aquest cas, caldrà acreditar la titularitat del dret corresponent.
- Existència d'una **pertorbació no possessòria**. Per a parlar de la pertorbació en el sentit de l'article 544-4, cal que concorrin els requisits següents:
  - Que la pertorbació **no consisteixi en una privació o reteniment de la possessió**. Si el propietari ha estat privat de la possessió, haurà d'exercir una acció reivindicatòria, una acció publiciana o bé una acció sumària de tutela possessòria (l'anomenat *interdicte de recobrar*).
  - Que la pertorbació **sigui atribuïble a una conducta humana** (com ho demostren expressions com "fer cessar"). No escau l'acció negatòria si la pertorbació deriva de l'estat natural de les coses. Ha de ser causada per un comportament humà. Això es desprèn de l'exigència del requisit de la **il·legitimitat de la pertorbació**, que només es pot predicar de les condutes humanes o de les omissions imputables a una persona.



El concepte de *pertorbació* no s'ha de limitar a les ingerències en la integritat jurídica de la propietat (pertorbacions jurídiques), sinó que també comprèn les pertorbacions d'índole material (art. 544-6.1). Hom pot qualificar de *pertorbacions jurídiques* els actes de disposició de drets sobre la finca realitzats per una persona no legitimada (per exemple, l'atribució d'un dret de servitud inexistent). En el concepte de *pertorbació material* s'entenen incloses les ingerències imponderables (gasos, vapors, fums, sutge, etc.), és a dir, les immissions (art. 546-13), i també les ingerències de petits cossos, de caràcter sòlid o líquid, que penetren en la finca veïna, sense que es trobin en suspensió en l'aire.

#### Són pertorbacions materials...

... que poden donar lloc a l'exercici d'una acció negatòria les restes de pedres que salten a causa de les explosions d'una pedrera o la inundació produïda pel trencament d'una canoana.

– Que la pertorbació sigui **persistent**. Si la pertorbació s'origina en un fet puntual, s'ha d'acudir a l'acció de responsabilitat per a la indemnització pels danys i perjudicis. Si es tracta de pertorbacions futures i previsibles, és necessària la persistència del perill per a poder demanar al demandat que s'abstingui de dur a terme l'activitat pertorbadora.

- **II-legitimitat de la pertorbació.** El demandant ha de provar que la pertorbació és imputable al demandat i que és il·legítima. Perquè la pertorbació es pugui qualificar d'*il·legítima*, cal que el propietari veí no tingui l'obligació de suportar-la, però no cal que concorri dol o culpa. En particular, d'acord amb l'article 544-5, l'acció negatòria no es pot exercitar en dos supòsits:

– Si la pertorbació o immissió que es pretén fer cessar no perjudica cap interès legítim del propietari en la seva propietat. Aquesta fórmula dóna cobertura legal a l'anomenat *dret d'ús innocu* dels béns de propietat aliena, que el titular d'aquests ha de suportar.

– Si la pertorbació ha de ser **suportada en virtut de negoci jurídic**. La pertorbació no és il·legítima si el propietari que la pateix ha renunciat per mitjà de contracte l'exercici de l'acció negatòria, per exemple, assumint l'obligació de suportar-la a canvi d'una compensació econòmica. Si hom pretén que la ingerència d'un tercer en la propietat aliena tingui una certa permanència, aquest acord pot consistir en la constitució d'un dret de servitud a favor del tercer. En aquest cas, pressuposada la inscripció de la servitud en el Registre de la Propietat, el dret podrà tenir eficàcia enfront de qui en cada moment sigui titular de la finca perjudicada. Si, en canvi, el pacte s'ha fet només *inter partes*, com a relació obligacional, només afectarà la persona que en aquell moment tingui el dret i, excepcionalment, els seus successors (art. 1257 CC).

#### Ús innocu

El propietari d'un bosc ha de tolerar que els excursionistes passegin pels seus camins i cullin flors i herbes no protegides especialment, sempre que ho facin de manera no abusiva i sense malmetre la integritat del paratge.

Un cas de pertorbació suportada en virtut de negoci jurídic és la STSJ 9.6.2005, JUR 2005\186955: no es pot pretendre que un propietari tanqui finestres, enderroqui voladissos o elimini canonades de ventilació si la possibilitat de construir-los estava prevista en el contracte en virtut del qual va adquirir la finca, sempre que el propietari veí que exerceix l'acció negatòria en fos el transmetent o causahavent.

A partir del principi que la propietat es presumeix lliure, **correspon al demandat provar que la seva actuació era legítima** i, consegüentment, que l'actor té l'obligació de suportar-la.

- **Producció d'un perjudici.** Un altre requisit de l'acció negatòria és l'existència de perjudici. Per això, no és escaient l'exercici de l'acció "si les pertorbacions o les immissions que es pretenen fer cessar o les futures que es pretenen evitar no perjudiquen cap interès legítim dels propietaris en la seva propietat" (art. 544-5). L'ús innocu no és il·legítim ni, per definició, perjudicial.

La idea de *perjudici* no s'ha de circumscriure estrictament a la disminució de valor patrimonial de la finca, ja que l'interès del propietari que ha sofert la ingerència es pot veure afectat de manera diferent a la merament patrimonial. Les ingerències no autoritzades d'un tercer en un bé aliè, llevat que siguin d'ús innocu, es poden considerar perjudicials per al propietari, encara que no comportin un menyscabament patrimonial a la seva propietat. Per tant, seria possible interposar l'acció negatòria en aquells supòsits en els quals la pertorbació resulta en un avantatge patrimonial per al propietari, sempre que s'hagi vist afectada la llibertat de decisió del propietari sobre la destinació i el gaudi de la finca.

La jurisprudència ha posat límits a la possibilitat d'exercir una acció negatòria en aplicació de la doctrina del retard deslleial. En el cas resolt per la STSJC 10.3.2014 (RJ 2014\2483), el demandant exercia una acció negatòria per a eliminar la presa de llums i vistes per la finca veïna després de 34 anys de tolerar-ho. El tribunal considera que s'està exercint un dret de manera deslleial i abusiva, amb perjudici per a la part demandada, i rebutja la pretensió.

### c) Legitimació

- **Legitimació activa.** La legitimació activa, en l'acció negatòria, correspon al propietari de la finca que pateix la pertorbació, independentment que tingui la possessió de la finca o no. Com hem dit més amunt, el Codi estén la legitimació als titulars de drets reals limitats que comporten possessió per a fer cessar les pertorbacions que els afectin (art. 544-2), com ara, per exemple, un usufructuari o un superficiari. La jurisprudència anterior a l'entrada en vigor del Codi havia reconegut la legitimació dels arrendataris per a exercir l'acció per fer cessar les immissions il·legítimes. El Codi no esmenta aquesta possibilitat.

La SAPB 31.12.1997 (AC 1997\2518), confirmada per recurs de cassació resolt per STS 24.12.2003 (RJ 2004\140), legitima un arrendatari perjudicat pels sorolls i les vibracions que causava un ascensor de l'edifici veí per a demanar l'adopció de les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables per a evitar les conseqüències danyoses.

- **Legitimació passiva.** L'acció negatòria s'ha d'adreçar contra la persona a la qual es pugui atribuir el perjudici, és a dir, el pertorbador. Es considera pertorbadora la persona que perjudica la propietat o, més exactament, la que és responsable del perjudici perquè li és atribuïble, sia per ser el propietari del bé des del moment en què es produeix la pertorbació pertor-

#### Actes perjudicials

Es pot interposar una acció negatòria contra el veí que repinta la paret del seu veí sense permís, encara que d'això en resulti un benefici econòmic, ja que l'acte constitueix una ingerència en la llibertat de decisió del propietari.

badora, per ser l'autor material de l'activitat, o per no haver impedit la conducta aliena.

#### d) Prescripció

Abans de l'entrada en vigor del Codi, l'article 2.5 de la Llei 13/1990 establí un termini de prescripció de cinc anys per a l'acció negatòria, a comptar des que el propietari tingués coneixement de la pertorbació il·legítima. El termini de cinc anys era difícil de compaginar amb l'article 11 de la mateixa llei, que requeria el transcurs de trenta anys per a arribar a adquirir una servitud per usucapió. El termini de cinc anys semblava pensat per a les immissions i, en particular, per als perjudicis que aquestes poguessin causar. D'acord amb el tenor literal del precepte, passats cinc anys –i, per tant, prescrita l'acció negatòria–, el propietari havia de defensar per ell mateix i a costa seva, quan fos possible, l'exercici del seu dret de propietat (SAP Lleida 5.5.1998, AC 1998\1089).

Les dificultats d'harmonitzar el termini de l'acció negatòria amb el termini legal per a usucapir van augmentar encara més a partir de l'aprovació de la Llei 22/2001, que va introduir la prohibició d'usucapir les servituds. En aquest context, les STSJC 16.9.2002 (RJ 2002\9541) i 14.10.2002 (RJ 2003\651) van considerar que l'acció negatòria de servituds estava subjecta a un termini de prescripció de trenta anys, mentre que el de cinc anys establert per aquest precepte seria aplicable a l'acció negatòria d'immissions.

L'article 544-7 del Codi soluciona aquestes dificultats interpretatives i disposa, amb bon criteri, que "l'acció negatòria es pot exercir mentre es mantingui la pertorbació, llevat que, tractant-se d'un dret usucapible, s'hagi consumat la usucapió". D'aquesta manera, **respecte de les immissions i de les servituds, l'acció esdevé imprescriptible**, perquè aquestes no es poden usucapir mai. Ara bé, l'exercici de l'acció negatòria està subjecte al límit general de la bona fe (art. 111-7) (vegeu la STSJC 10.3.2014, RJ 2014/2483, relativa a l'exercici deslleial i abusi de l'acció negatòria). D'altra banda, però, la pretensió indemnitzatòria prescriu al cap de tres anys, a comptar des que els propietaris coneixen la pertorbació (art. 544-7.2).

Aquesta distinció entre la pretensió de cessació (que és el contingut essencial de l'acció negatòria) i la de rescabament que l'acompanya és raonable. Si la base de l'acció negatòria és l'existència d'una pertorbació, i una de les característiques d'aquesta és la seva persistència, en qualsevol moment, mentre persisteixi, podrà demanar-se'n la cessació.

### 5.3. Accions de tancament de finques i de delimitació i fitació

Dins de les accions dominicals adreçades a facilitar l'exclusió de tercers, el Codi civil de Catalunya ha recollit les de tancament de finques i de delimitació i fitació.

### a) Tancament de finques

D'acord amb l'article 544-8, el propietari pot tancar la seva finca, salvant les servituds que hi estiguin constituïdes. Naturalment, haurà de respectar també els límits legals al domini de certs béns, en virtut dels quals s'hagi de facilitar el pas de terceres persones per la propietat aliena.

El dret a tancar les finques, reconegut també en l'article 388 del CC espanyol, es remunta històricament, a Espanya, al Decret de les Corts de Cadis de 8 de juny de 1813, i constitueix una de les primeres normes que anuncien el trànsit al concepte individualista de la propietat, que inclou la nota d'exclusivitat, enfront dels privilegis vinculats a la ramaderia que exigien el manteniment de les finques obertes.

La facultat de tancament es pot fer efectiva per mitjà de la construcció d'una tanca o un altre element que impedeixi o dificulti l'accés, o simplement mitjançant algun signe que denoti la voluntat de prohibir-lo.

### b) Delimitació i fitació de finques

El propietari pot també delimitar i posar fites o termes a la seva finca, de manera total o parcial (art. 544-9). Les pretensions que resulten de l'exercici d'aquesta acció són dues, que es poden exercir, si escau, autònomament:

- **Delimitació:** consisteix en determinar les llindees o línies de partió de la finca de l'agent respecte de les finques veïnes.
- **Fitació:** consisteix a assenyalar, per mitjà de fites o termes, les llindees ja determinades.

Tant la delimitació com la fitació poden ser totals o parcials, segons si han de practicar-se en tot el perímetre de la finca o només en la part que confronta amb un veí determinat.

La **legitimació activa** per a exercir aquestes pretensions correspon a tot propietari d'una finca, però també –com l'acció negatòria– als altres titulars de drets reals possessoris (art. 544-9.2).

La pràctica de la delimitació o fitació de la finca pot tenir lloc per mitjà d'un procediment de jurisdicció voluntària, al qual hauran de ser citats els propietaris de les finques confrontants. La part que demana la delimitació o fitació ha de provar el seu dret de propietat i la superfície de la finca (art. 544-10.b), i els veïns compareixents podran aportar també els títols de les seves finques.

En cas d'oposició del propietari d'alguna finca confrontant a la pràctica de la delimitació o fitació, o de desacord amb les condicions en què pretén efectuar-les el propietari interessat, l'operació s'haurà de suspendre amb reserva a les parts del seu dret per a què puguin exercitar-lo en un judici declaratiu.

A manca d'altres elements probatoris que permetin delimitar amb exactitud les propietats confrontants, l'article 544-11 CCCat, seguint els articles 386 i 387 CC, estableix dos criteris subsidiaris, un en cas que els títols aportats indiquin les respectives superfícies de les finques i l'altre en cas que no ho indiquin:

- Si les superfícies que deriven dels títols de propietat comprenen un espai superior o inferior al de la totalitat del terreny pertanyent als dos propietaris, la **diferència es distribueix proporcionalment**, tant si és en més com en menys (vegeu, per exemple, la SAPB 8.11.2013, JUR 2013\384967, que aplica la regla de la proporcionalitat en la determinació de les llinde de dues finques amb la superfície derivada dels títols inferior a la realitat física).
- Si no hi ha títols que serveixin de prova de les respectives superfícies, la delimitació s'ha de fer **d'acord amb les possessions** respectives i, en darrer lloc, distribuint la superfície discutida o dubtosa **a parts iguals**.

## 6. La propietat temporal

La propietat temporal és una modalitat de propietat a termini regulada en els articles 547-1 a 547-10 CCCat. Aquesta forma de propietat limitada en el temps es va introduir en el dret civil català, juntament amb la propietat compartida, en virtut de la Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. Per contraposició al dret català, el dret civil espanyol no conté una regulació general de la propietat temporal.

L'origen de la propietat temporal cal buscar-lo en figures anàlogues reeixides en el dret comparat i, en particular, en el dret anglès. Tanmateix, tal com assenyala el preàmbul de la Llei 19/2015, la propietat temporal no és aliena a l'ordenament jurídic català, ja que és present en la propietat resultant d'institucions pròpies de llarga tradició jurídica, que es mantenen en el Codi civil: la substitució fideïcomissària (arts. 426-1 a 426-59), la donació amb clàusula de reversió (art. 531-19) i el dret de superfície (art. 564-1). Aquestes institucions es regeixen per llurs disposicions específiques (art. 547-3). Això ha portat la doctrina a afirmar que en el dret català no hi ha una única propietat temporal, sinó diverses. No obstant, els articles 547-1 a 547-10 CCCat, que s'estudien en aquest mòdul, són els únics que contenen una regulació general de la propietat temporal en el dret català.

### 6.1. Concepte i trets definitoris

D'acord amb l'article 547-1, el dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu.

Els trets definitoris de la propietat temporal són els següents:

- És una **forma de propietat**. La propietat temporal confereix al seu titular, mentre dura el termini fixat, un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari, que el legitima per a actuar com a propietari únic i exclusiu del bé, sense més limitacions que les derivades de l'existència del titular successiu (art. 547-6.1). La naturalesa jurídica de la institució justifica, per una banda, la ubicació del capítol que la regula dins del títol del Codi civil que s'ocupa del dret de propietat; i, per l'altra, l'aplicació subsidiària de les normes del CCCat relatives al dret de propietat, en tot allò que no estableixi el títol d'adquisició o les disposicions del capítol VII (art. 547-3 CCCat).
- El seu **element definitori és la temporalitat**. A diferència de propietat ordinària, que es caracteritza per la seva perpetuïtat, en la propietat tempo-

ral el titular és propietari del bé durant un termini **cert i determinat** (art. 547-1) que, en cap cas, pot ésser superior a noranta-nou anys (art. 547-4.3).

### La constitucionalitat...

... de la propietat temporal es defensa en el preàmbul de la Llei 19/2015, tot afirmant que són possibles les propietats temporals i que la **perpetuïtat** no és un element de tipificació del domini, sinó del contingut del poder jurídic del dret de propietat reconegut a l'art. 33.1 CE.

- La seva extinció comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé (art. 547-10) lliure de qualsevol càrrega o contracte que excedeixin del termini establert. Mentre no venci el termini fixat, el propietari successiu és titular d'un dret de reversió. Tanmateix, mentre dura el termini fixat, aquest dret no permet al titular successiu fer cap ingerència en l'exercici de les facultats del propietari temporal.
- Pot tenir per objecte **béns immobles i determinats béns mobles**, que siguin duradors i no fungibles i que puguin constar en un registre públic, és a dir, que siguin identificables (art. 547-2), com per exemple, els automòbils i altres vehicles a motor, els vaixells o les aeronaus. Ara bé, l'objecte principal de la propietat temporal, que és aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, comporta que el seu objecte principal siguin els immobles destinats a aquest ús.

## 6.2. Funció econòmica

La principal finalitat de la propietat temporal és, d'acord amb el preàmbul de la Llei 19/2015, aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, sens perjudici que, com s'ha assenyalat, també en puguin ser objecte determinats béns mobles.

Des d'una perspectiva econòmica, la propietat temporal, juntament amb la propietat compartida, és una **tercera forma de tinença immobiliària** que ocupa una posició intermèdia entre les dues formes tradicionals d'accés a l'habitatge: la propietat definitiva i l'arrendament. I tot i que el dret civil català ja contenia, amb anterioritat a la introducció de la propietat temporal, una regulació de drets reals limitats que permetrien aconseguir finalitats similars, com ara l'usdefruit o el dret de superfície, a la pràctica el legislador considerà que aquests no havien representant una alternativa real a la dicotomia propietat definitiva i arrendament.

Aquesta forma de tinença s'introdueix per **afavorir l'accés a la propietat de l'habitatge**, primordialment a aquelles persones que no tenen recursos econòmics suficients per adquirir-ne la propietat definitiva sense sobreendeutar-se i que busquen una estabilitat en la seva situació jurídica que no els ofereix l'arrendament. En aquest sentit, es tracta d'una forma de propietat que no només està pensada per a funcionar en el mercat privat, sinó també en el mercat

### Bibliografía

S. Nasarre Aznar (2015), "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado". A: Bienes en común, València: Tirant Lo Blanch (pàg. 776-826) i de P. del Pozo Carrascosa, A. Vaquer Aloy i E. Bosch Capdevila (2015), "La propiedad temporal", A: Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales (5a. ed.), Madrid, Barcelona: Marcial Pons.

d'habitatge social, ja que el preàmbul de la llei fa referència a la voluntat de dotar l'Administració pública d'un nou instrument per a programar les polítiques de promoció de l'habitatge.

### **Exemple...**

La propietat temporal podria interessar a una parella que per motius laborals vol disposar d'un habitatge en una gran ciutat durant els 20 anys que els resten de vida laboral si, arribada la seva jubilació, desitgen viure en una altra població.

- Per una banda, la propietat temporal **permet minorar l'onerositat de la propietat definitiva**, perquè el preu de l'adquisició de la propietat per un temps cert i determinat es presumeix inferior al de la transmissió de la propietat definitiva. A més, aquesta institució aporta flexibilitat a la propietat, ja que les parts poden pactar, entre d'altres qüestions, la duració del termini del dret. Ara bé, a la pràctica, allò determinant per a l'èxit de la propietat temporal serà l'abast de l'estalvi que comporta per l'adquirent i que el preu resulti, alhora, atractiu pel transmitent.
- Per altra banda, la propietat temporal elimina la provisionalitat vinculada a l'arrendament, ja que aporta al propietari temporal **estabilitat en el gaudi de l'habitatge**. A diferència de l'arrendatari, el propietari temporal no pot ésser privat de la tinença del bé dins del període pactat, en cap cas inferior als deu anys en els immobles (art. 547-4.3) (cfr. amb l'art. 9 LAU que estableix una duració mínima de tres anys i que permet a l'arrendador denegar, després del primer any, la pròrroga obligatòria per causa de necessitat). A més, el propietari temporal té un ampli poder sobre el bé i hi pot introduir alteracions, sense més límits que els establerts als articles 547-7.3, 547-9.1.b) i 547-10.

## **6.3. Adquisició i transmissió**

a) Modes d'adquirir i transmetre la propietat temporal.

L'article 547-4.2 assenyala que la propietat temporal **s'adquireix per negoci jurídic** (art. 547-4.2). L'ús del verb "adquirir", en lloc del verb "constituir", obeeix a la concepció que el legislador català té de la institució. En cas de transmissió de la propietat temporal d'un determinat bé, el titular adquireix el dret de propietat ja existent sobre el bé, amb l'única especialitat que ho fa de manera limitada en el temps. En conseqüència, és innecessari un acte de constitució del dret.

### **Adquisició vs. constitució**

Per contra, P. del Pozo Carrascosa, A. Vaquer Aloy i E. Bosch Capdevila (2015), "La propiedad temporal", a *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, defensen que per poder transmetre i adquirir la propietat temporal cal haver-la constituït abans, al tractar-se d'un dret diferent a la propietat plena.



Estan **legitimats** per a transmetre la propietat temporal el titular de la propietat absoluta del bé o el titular de la propietat temporal. Aquesta última possibilitat es troba reconeguda a l'art. 547-6.4, d'acord amb el qual el propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones alhora o una després de l'altra.

L'únic títol d'adquisició de la propietat temporal mencionat a l'article 547-4 és el **negoci jurídic**, que al seu torn pot ser:

- **Entre vius**, tant a títol oneros com a títol gratuït. En la d'adquisició entre vius, és possible la transmissió per cessió, reserva i divisió:
  - Hi ha **cessió** si el propietari transmet la propietat temporal a un tercer, mantenint la titularitat successiva.
  - Hi ha **reserva** en el supòsit contrari, és a dir, quan el propietari es reserva la propietat temporal i cedeix a un tercer la titularitat successiva.
  - Hi ha **divisió** quan el propietari es desprèn de tot el seu dret, però el transmet dividit: a una persona li transmet la propietat temporal i a una altra, la successiva.
- **Per causa de mort**. En aquest supòsit, la transmissió ha de ser necessàriament per divisió.

#### b) Contingut del títol

La regulació de la propietat temporal és, principalment, de caràcter dispositiu. La llei dona un ampli marge a l'autonomia privada de les parts. Així, d'acord amb l'art. 547-3.1, la propietat temporal es regeix, en primer lloc, per les regles d'autonomia privada acordades en el títol d'adquisició; en defecte de pacte, s'apliquen les disposicions del capítol VII relatiu a la propietat temporal; i, en allò no regulat en el pacte, per les normes del Codi civil de Catalunya relatives al dret de propietat.

Les normes que regulen els elements de tipificació de la propietat temporal tenen caràcter imperatiu. En aquest sentit, la llei estableix **un contingut que necessàriament ha de contenir el títol** d'adquisició de la propietat temporal.

- Hi ha de constar el **termini cert i determinat de durada** de la propietat temporal (art. 547-4.3). El termini s'ha d'establir necessàriament en el negoci jurídic d'adquisició, sense que en sigui vàlida la posterior determinació per fets o persones previstos en el mateix negoci jurídic. A més, l'exigència de certesa en el termini exclou la possibilitat de sotmetre la duració de la propietat temporal a mode o condició.
- La transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar amb un **inventari dels béns** que, si escau, la integren (art. 547-4.4). En el moment de finalitzar la propietat temporal, el seu titular ha d'elaborar un nou inven-

tari, que de lliurar amb el bé (art. 547-10.3). La seva utilitat rau en verificar si el bé s'ha deteriorat per culpa o dol del propietari temporal (art. 547-10).

En relació al **contingut voluntari** del títol d'adquisició de la propietat temporal, l'art. 547-5 es refereix a algunes estipulacions que típicament pot contenir el títol:

- Es pot establir el **pagament a terminis** del preu d'adquisició.
- Es pot pactar que el propietari temporal tingui la **facultat de prorrogar** el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.
- Es poden estipular **drets d'adquisició preferent recíprocs**. La llei reconeix la possibilitat de pactar un dret de tanteig i retracte a favor propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu i el mateix dret a favor d'aquest últim en cas de transmissió onerosa del dret de la propietat temporal.
- Es pot preveure un **dret d'opció de compra** de la titularitat successiva a favor del propietari temporal. De manera que el titular temporal pugui adquirir, en els termes pactats, el dret de reversió del propietari successiu i esdevenir propietari absolut del bé.
- El títol pot contenir el dret del propietari temporal que el titular successiu li pagui les **despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles**, atinent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les despeses. En defecte de pacte, aquestes despeses han de ser assumides pel propietari temporal.

### c) Inscripció registral

La inscripció del títol d'adquisició de la propietat temporal en el registre corresponent és voluntària. D'acord amb l'article 547-8, la inscripció es realitzarà de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents, fent constar, en tot cas, la durada de la propietat temporal i, si escau, el règim voluntari pactat per les parts.

## 6.4. Durada

- El **termini mínim** és d'un any per als **mobles** i de **deu anys** per als **immobles** (art. 547-4.3). Aquest últim termini de deu anys té la seva raó de ser en la voluntat del legislador, expressada en el preàmbul de la llei, de dotar el dret de contingut patrimonial i marcar una relació amb certa durada i importància, i també per evitar confusions amb la durada dels arrendaments urbans.

- El **termini màxim**, tant per als mobles com per als immobles, és de **no-ranta-nou anys** (art. 547-4.3). Aquest termini, d'acord amb el preàmbul de la llei, s'estableix seguint la tradició jurídica catalana, comuna en els sistemes continentals, essent un termini prou ampli per a satisfer les necessitats dels adquirents i donar flexibilitat al mercat.

## 6.5. Contingut

### a) Facultats del propietari temporal

De conformitat amb l'art. 547-6.1, el propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu. En conseqüència, dins el termini fixat en el títol d'adquisició, aquest gaudeix de totes les facultats inherents al domini de manera idèntica al propietari ordinari: pot usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne (art. 541-1), sens perjudici dels límits establerts a la llei per a protegir els interessos del propietari successiu.

- En relació a les **facultats d'ús i gaudi**, el propietari temporal pot usar, modificar, transformar la destinació econòmica i millorar el bé de la manera que consideri més convenient, sense que hagi de respectar la seva forma i substància. Les despeses vinculades a la conservació o millora del bé corresponen al titular temporal, excepte aquelles relatives a obres o reparacions necessàries i exigibles, si així s'ha acordat en el negoci jurídic de transmissió, atenent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les despeses [art. 547-5.e)].
- No obstant això, la llei estableix **límits a les facultats d'ús i gaudi del propietari temporal**. Aquest no pot causar, de manera **dolosa o negligent, pèrdues de valor del bé**. Si ho fa, la llei estableix diverses conseqüències jurídiques en funció del moment temporal. Durant la propietat temporal, si el bé es deteriora en un cinquanta per cent o més del seu valor per dol o culpa del propietari temporal, s'aplica allò previst als arts. 547-7.3 i 547-9.1.b). En el moment de l'extinció, una vegada el bé ja ha esdevingut propietat plena del titular successiu, el propietari temporal respon davant d'aquest dels danys causats al bé per dol o culpa (art. 547-10.2).
- Pel que fa a la **facultat de disposició**, el propietari temporal pot disposar del seu dret alienant-lo a tercers mitjançant actes inter vivos o mortis causa, hipotecar-lo o sotmetre'l a qualsevol altre gravamen, amb el límit del termini fixat (art. 547-6.2). Dins de la facultat dispositiva la llei reconeix expressament la facultat del propietari temporal per a transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones alhora o una després de l'altra (art. 547-6.4). Per a la validesa d'aquests actes no

cal la intervenció del titular successiu, sens perjudici que li sigui notificat l'acte una vegada celebrat (art. 547-6.2).

- Correspon al propietari temporal, en exclusiva, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats del **règim de propietat horitzontal** si el bé objecte de propietat horitzontal és un immoble en aquest règim (art. 547-6.3).

## b) Facultats del titular successiu

El titular successiu té, d'acord amb l'art. 547-7, les facultats següents:

- La facultat de **disposar del dret de recuperació o dret de reversió** del que és titular mentre no venci el termini fixat. És un dret amb contingut jurídic i econòmic transmissible tant inter vivos com mortis causa. A més, pot ésser hipotecat o sotmès a qualsevol gravamen, cosa que permet afirmar la seva naturalesa real (art. 547-7.1).
- Tot i que no és pròpiament una facultat, l'apartat segon de l'art. 547-7.2 preveu que els actes i els contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat temporal no el perjudiquen. En conseqüència, en el moment d'extinció de la propietat temporal, el propietari successiu adquireix la **propietat plena del bé, lliure de qualsevol càrrega o contracte que excedeixin del termini establert**, excepte en els casos previstos a l'art. 547-9.2.
- La facultat d'**exigir**, en qualsevol moment dins del termini de duració de la propietat temporal, que el propietari temporal es faci càrrec de les obres de **reparació o reconstrucció** si el bé es deteriora en un cinquanta per cent o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal (art. 547-7.3). El propietari successiu, en la mesura que finalitzat el termini pactat esdevindrà propietari del bé, té interès en que el valor del mateix no es deteriori. No obstant això, aquest no pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de qualsevol despesa, sinó únicament d'aquelles que tinguin com a finalitat reparar els deterioraments del bé més greus i imputables al comportament del propietari temporal. El valor del bé que s'ha de prendre com a referència per a calcular el deteriorament del bé és aquell que tenia en el moment en què es va produir el fet culpable o dolós.

## 6.6. Extinció

### a) Causes d'extinció

D'acord amb l'art. 547-9.1, la propietat temporal s'extingeix per les causes generals d'extinció de la propietat i per diverses causes especificades en el mateix precepte. En conseqüència, hem d'entendre que la propietat temporal s'extingeix per les causes següents:

- **Pèrdua del bé** objecte de la propietat temporal, sens perjudici de la subrogació real, si escau. En aquest cas també s'extingeix la propietat successiva. La subrogació es pot produir si per raó de la pèrdua es reben indemnitzacions abonades per asseguradors o pel mateix causant del dany (art. 532-2.3). Si la pèrdua és parcial, la propietat temporal continuarà en la part romanent (art. 561-17), a banda que s'estengui a les indemnitzacions eventualment rebudes per raó de la part perduda.
- **Renúncia** del dret per part del propietari temporal si, a més, **abandona** la possessió de la cosa que n'és objecte (art. 543-1). En aquest cas, tot i que s'extingeixi la propietat temporal subsisteix el dret de reversió del titular successiu.
- Pel **venciment del termini** previst en el negoci jurídic d'adquisició de la propietat temporal [art. 547-9. 1. a)]. La consumació del termini fixat és la causa natural d'extinció del dret del propietari temporal.
- Per **deteriorament del bé** en un cinquanta per cent o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció [art. 547-9. 1. b)]. En aquest supòsit, una vegada extingida la propietat temporal, el propietari temporal ha d'indemnitzar al propietari successiu en els termes previstos a l'art. 557-10.2.

## b) Efectes de l'extinció

D'acord amb l'article 547-10, l'extinció de la propietat temporal comporta:

- Que el **titular successiu adquireixi el domini del bé** (art. 547-10.1). L'efecte adquisitiu del domini a favor del titular successiu és automàtic, de manera que no cal que aquest faci cap actuació. Per aquest motiu l'art. 547-1 es refereix al fet que, vençut el termini, "el domini fa trànsit al titular successiu". A més, a partir d'aquest moment, el propietari successiu pot prendre possessió del bé per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin (art. 547-10.1).
- La **responsabilitat del propietari temporal** davant el titular successiu pels danys ocasionats al bé per culpa o dol (art. 547-10.2). El propietari successiu adquireix la propietat del bé en l'estat que es troba en el moment de l'extinció. No obstant això, la llei considera que el propietari successiu no ha de suportar la pèrdua de valor del bé derivada de danys causats de manera dolosa o negligent per part del titular temporal, que en respon. El

precepte pretén evitar, amb aquesta responsabilitat, que la falta d'incentius derivats de la imminent extinció de la seva titularitat porti al titular temporal a deixar, de manera dolosa o negligent, que el bé es deteriori o es perdi. El propietari successiu respon per tots els danys causats, sense que s'apliqui en aquest cas el límit de la disminució en un cinquanta per cent del valor o més del bé de l'art. 547-7.3.

- La **subsistència de les millores i accessions** introduïdes en el bé. Per la qual cosa el propietari temporal perd la propietat de qualsevol millora introduïda en el bé, sense que pugui retirar-la encara que això no deteriori el bé sobre el qual recau. A més, l'extinció comporta l'atribució de la **propietat dels fruits** pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, al titular successiu (art. 547-10.2).
- En els casos d'**extinció voluntària de la propietat**, que inclou els casos de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé, els drets reals que graven la propietat temporal subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció (art. 547-9.2).

## Resum

El dret de propietat és un dret que potencialment atorga al seu titular facultats plenes i exclusives d'aprofitament d'un bé, així com la facultat de disposar-ne. El propietari té la facultat d'usar el bé sobre el qual ostenta la propietat; de determinar el seu destí econòmic i transformar-lo; d'explotar-lo, apropiant-se'n els fruits; de fer seu per acció tot allò que se li incorpori, d'acord amb la llei, i d'exercir accions de reivindicació i exclusió de terceres persones que s'oposin al seu dret o en pertorbin l'exercici.

El dret de propietat es troba reconegut a l'article 33.1 CE. Tot i la seva vocació de plenitud, no és un dret absolut i il·limitat; la llei el subordina a l'interès general. Aquesta subordinació es manifesta, en primer lloc, en la possibilitat de reservar al sector públic, per mitjà de llei, recursos essencials; en segon lloc, en la necessitat que la propietat privada compleixi una funció social; finalment, en la possibilitat d'expropiar els béns per causa justificada d'utilitat pública o interès social, mitjançant la corresponent indemnització. El compliment de la funció social justifica la delimitació legal del contingut dels diferents tipus de propietats, que pot arribar a ser molt intensa, incloent la imposició al propietari de restriccions al seu exercici, càrregues o obligacions positives de fer, i controls administratius o altres ingerències de tercers. Aquesta delimitació legal del nucli del dret de propietat no pot, però, arribar a anul·lar la utilitat individual del propietari, que és part del contingut essencial del dret de propietat que la llei ha de respectar.

D'acord amb l'article 128.2 CE, es poden reservar al sector públic, mitjançant llei, recursos o serveis essencials per a la comunitat. Aquesta declaració dóna suport constitucional a la decisió del legislador de qualificar com a béns demaniaus certs recursos naturals, com les aigües, la zona maritimoterrestre i els recursos minerals i geològics.

L'**aigua** és essencialment un bé públic, que integra l'anomenat domini públic hidràulic de l'Estat, a excepció de les tolles o bassals que estiguin en finques privades i es trobin destinades al servei exclusiu de la finca, i de les aigües minerals o termals, que tenen el seu propi règim jurídic. Les aigües de domini públic es poden utilitzar en règim d'ús comú, sense autorització o amb subjecció a autorització administrativa segons els casos, o en règim d'ús privatiu, que es pot adquirir per disposició legal o per concessió administrativa, però mai per prescripció.

Pel que fa a les **costes**, implementant el mandat de l'article 132.2 CE, la llei de costes defineix els béns que integren el domini públic maritimoterrestre estatal i regula una sèrie de límits a la propietat sobre els terrenys contigus a la ribera del mar, a fi de protegir adequadament l'esmentat domini. En concret, hi ha

tres tipus de servituds legals, de caràcter imprescriptible: la servitud de protecció, la de trànsit i la d'accés públic i gratuït al mar. Pel que fa a la utilització del domini públic maritimoterrestre, la llei en preveu tres modalitats: l'ús lliure, l'ús amb autorització administrativa i l'ús subjecte a concessió administrativa.

La legislació de **mines i d'hidrocarburs** també parteix del principi que tots els jaciments d'origen natural i la resta de recursos geològics existents en el territori de l'Estat, el mar territorial i la plataforma continental són béns de domini públic. Els jaciments minerals i la resta de recursos geològics es classifiquen en quatre seccions i, en funció d'aquestes, la llei determina a qui correspon i de quina manera es pot fer efectiu el seu aprofitament. Respecte dels hidrocarburs, la Llei 34/1998, de 7 d'octubre, estableix un mateix règim per als hidrocarburs líquids i gasosos, i diferencia entre les activitats d'exploració, que queden subjectes a autorització; les d'investigació, subjectes a permís, i les d'explotació, subjectes a concessió.

Com s'ha dit, el dret de propietat es troba subjecte a una sèrie de **límits legals**, que es poden classificar en dos grans grups: els límits en interès públic o en benefici de la comunitat, que tradueixen el mandat de compliment d'una funció social per la propietat i estan establerts en normes sectorials, i els límits en interès privat, que es troben regulats en la legislació civil general. Aquests últims es poden establir en interès dels veïns, per raó de relacions de contigüïtat, en interès de persones que es troben en estat de necessitat, o en les relacions de comunitat. A més, existeixen **limitacions**, que normalment tenen caràcter voluntari i es materialitzen amb la constitució de drets reals limitats a favor d'altres persones o en la imposició de prohibicions de disposar. Tot i que normalment les limitacions són voluntàries, per excepció poden venir imposades per la llei (per exemple, les servituds forçoses) i, en aquest cas, donen dret a compensació.

Una font important de límits a la propietat en interès privat té el seu origen en les **relacions de contigüïtat o de veïnatge entre finques**. El Codi civil de Catalunya ha regulat les relacions de veïnatge amb un conjunt de normes de caràcter dispositiu que afecten, sobretot, l'exercici de la facultat d'edificar o d'incorporar altres elements naturals o constructius a la finca que puguin pertorbar l'ús de la finca veïna o perjudicar el seu propietari d'alguna altra manera. Els principals límits a la propietat immobiliària per raó de relacions de contigüïtat estan relacionats amb el tancament de finques; la construcció de parets d'atans o envans pluvials; les distàncies d'arbres, plantacions o altres elements de construcció; els marges o parets de sustentació entre finques a cotes diferents d'alçada; el pas de l'aigua; l'obertura de finestres, i l'existència d'edificacions o arbres en mal estat o que poden provocar una situació de perill.

Les **immissions** són ingerències produïdes per la introducció de matèries imponderables que, procedents de la finca causant del perjudici, són conduïdes a la finca veïna per mitjans naturals o per intervenció expressa de la voluntat



humana, ocasionant danys a la mateixa finca o a les persones que hi habiten. Les immissions són actes materials, perquè produeixen conseqüències físicament mesurables sobre la finca veïna; tenen caràcter mediat, perquè l'activitat que les produeix es desenvolupa en la pròpia finca encara que repercuteixi perjudicialment en el veí; i han de tenir també continuïtat, sense que valguin els actes merament esporàdics (que poden donar lloc, si escau, a responsabilitat civil). La llei diferencia entre les immissions innòcues o que causen perjudicis no substancials, que són considerades legítimes i el propietari veí ha de tolerar sense dret a indemnització, i les immissions que causen perjudicis substancials. El propietari perjudicat per aquestes darreres té diversos mitjans de tutela, que varien segons les circumstàncies. Encara que, en principi, la llei dóna preferència a la tutela inhibidora, representada per l'acció de cessació, hi ha supòsits en què aquesta modalitat de tutela cedeix enfront de la tutela compensatòria o indemnitzatòria. Això passa quan les immissions són conseqüència de l'ús normal de la finca veïna i és irraonablement costós fer-les cessar, i també quan provenen d'instal·lacions autoritzades administrativament.

Entre les limitacions voluntàries a la propietat, hi ha les anomenades **prohibicions de disposar**. Tant les prohibicions com les restriccions parcials a l'exercici de la facultat de disposició són vistes amb recel, per l'obstaculització que suposen a la lliure circulació dels béns. Tant el dret català com l'espanyol només els donen plena eficàcia real si s'imposen en actes a títol lucratiu i se subjecten a certs límits temporals. En cas d'estipular una prohibició o limitació de disposar en un acte oneros, el pacte pot tenir eficàcia personal entre els que l'hagin convingut, però no es podrà inscriure en el Registre de la Propietat ni produir efectes *erga omnes*.

Per últim, cal conèixer els diferents **mitjans de tutela del dret de propietat**. A banda de la garantia expropiatòria recollida en l'article 33.3 CE, i la possible protecció penal, la propietat pot ser tutelada civilment mitjançant les accions reivindicatòria, negatòria, de tancament de finques, i de delimitació i fitació.

L'acció reivindicatòria permet al propietari no posseïdor obtenir la restitució del bé enfront del posseïdor no propietari. Per a això, cal provar que la propietat correspon al demandant, que el demandat és posseïdor, que aquesta possessió és indeguda i, finalment, cal identificar, de manera suficient, el bé reivindicat. L'acció reivindicatòria és imprescriptible, sens perjudici de la usucapció que eventualment hagi guanyat el demandat.

L'acció negatòria s'exerceix enfront de pertorbacions o immissions il·legítimes de terceres persones que no consisteixin en la privació o reteniment indeguts de la possessió. Mitjançant aquesta acció es poden obtenir tres tipus de pronunciaments: el cessament d'una pertorbació o immissió, un mandat d'abstenció futura, i la indemnització dels danys i perjudicis causats. Per a què pugui prosperar, el demandant ha de provar el dret de propietat del demandant, la pertorbació (però no la seva il·legitimitat) i la producció d'un perjudici. Estan legitimats per a interposar l'acció no només el propietari de la finca

afectada, sinó també els titulars de drets reals limitats. L'acció negatòria es pot exercir mentre es mantingui la pertorbació, llevat que, tractant-se d'un dret usucapible, se n'hagi consumat la usucapió.

La llei regula les accions de tancament de finques i de delimitació i fitació. La primera faculta el propietari a tancar la seva finca, salvant les servituds que hi estiguin constituïdes i els límits legals al domini. La segona faculta el propietari a delimitar i posar fites o termes a la seva finca, de manera total o parcial. Aquesta acció pot ser exercida pel propietari o pels titulars de drets reals possessoris, i la seva pràctica té lloc per mitjà d'un procediment de jurisdicció voluntària o, en cas d'oposició d'algun propietari de finca confrontant o manca d'acord sobre les condicions en què es vol efectuar, per mitjà d'un judici declaratiu.

Per últim, la **propietat temporal** és una forma de propietat limitada en el temps introduïda recentment en el dret civil català, regulada en els articles 547-1 a 547-10 CCCat. La principal finalitat de la propietat temporal és aportar solucions al problema de l'accés a la propietat de l'habitatge, sens perjudici que també en puguin ser objecte altres béns mobles i determinats béns mobles. La propietat temporal confereix al seu titular, mentre dura el termini fixat, un poder jurídic idèntic al del propietari ordinari, que el legitima per a actuar com a propietari únic i exclusiu del bé, sense més limitacions que les derivades de l'existència del titular successiu (art. 547-6.1). El seu element definatori és la temporalitat. El titular és propietari del bé durant un termini cert i determinat (art. 547-1) que, en cap cas, pot ésser superior a noranta-nou anys (art. 547-4.3). La seva extinció comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé (art. 547-10) lliure de qualsevol càrrega o contracte que excedeixin del termini establert. Mentre no venci el termini fixat, el propietari successiu és titular d'un dret de reversió.

## Activitats

1. El Tribunal Europeu de Drets Humans ha entès que determinades immissions cauen de ple en el nucli de la intimitat familiar i de la protecció al domicili i a la vida personal i familiar (art. 8 CEDH). Analitzeu com incideix aquesta doctrina en el règim civil de les immissions, llegint les STEDH 9.12.1994 (TEDH 1994\3) i 16.11.2004 (TEDH 2004\68). També podeu consultar l'article de J. Egea Fernández (2001), "Relevancia constitucional de las inmisiones por ruido ambiental procedente de una zona de ocio nocturno. Recepción de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. Comentario a la STC 119/2001, de 24 de mayo", *Revista de Derecho Privado y Constitución*, núm. 15, pàg. 69-106.

2. La Llei de costes de 1988 dóna compliment al mandat constitucional que declara de domini públic la zona maritimoterrestre (art. 132.2 CE). Abans de l'entrada en vigor de la CE s'admetia l'existència d'enclavaments privats en aquesta zona. L'ap. 1 de la DT 1a. de la Llei de costes tracta d'aquests espais emparats per declaracions judicials de propietat privada i disposa que els seus titulars passin a ser titulars d'un dret d'ocupació i aprofitament del domini públic maritimoterrestre, havent de sol·licitar a aquest efecte una concessió que durarà trenta anys, prorrogables per trenta anys més, sense obligació d'abonar cànon.

És conforme a la garantia expropiatòria (art. 33 CE) aquesta disposició? Llegiu el fonament jurídic 8è de la STC 149/1991, de 4 de juliol. Sobre la problemàtica plantejada pels enclavaments de domini privat en la zona marítima terrestre, són també interessants les STS 22.3.2002 (RJ 2002\2283) i STS 7.5.2002 (RJ 2002\4044), aquesta darrera comentada per J. M. López Fernández (2003), *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 61, pàg. 37-51.

3. En un solar destinat a aparcament pertanyent a diversos copropietaris com a zona comuna, alguns dels cotitulars van instal·lar tanques, cables i pivots apropiant-se en exclusiva del terreny i impedit el pas a la resta.

Quines accions corresponen als copropietaris afectats per aquests actes? Poden exercir l'acció de protecció sumària de la possessió? És procedent l'acció reivindicatòria? O l'acció negatòria? Per mitjà de quins procediments han d'exercir-se aquestes accions? Llegiu la STSJC 30.3.2006 (RJ 2006\3015) i, en particular, els seus fonaments de dret 7 a 9.

## Exercicis d'autoavaluació

1. Digueu si són límits o limitacions del domini: a) la servitud d'accés públic i gratuït al mar que la llei imposa als terrenys contigus a la platja (art. 28 de la Llei 22/1988); b) el dret de retracte legal a favor dels propietaris confrontants (art. 568-16 CCCat); c) una prohibició de disposar imposada pel donant al donatari.

2. Quins remeis civils té el propietari d'una finca veïna a un gimnàs, si en aquest local es posa periòdicament música a un volum superior al permès per les ordenances municipals? I si en el gimnàs fan soroll tot el dia, però a un volum no superior al legalment permès, pot fer alguna cosa el propietari veí?

3. Es pot usucapir el dret a construir una piscina a menys de 60 cm de la paret del veí?

4. Quin termini té el propietari que ha patit danys a causa de les immissions de fum de la finca veïna per a reclamar-ne la indemnització?

5. Pot un arrendatari exercir l'acció negatòria per demanar que un veí cessi de fer sorolls, si aquests superen el volum administrativament permès?

6. Assenyaleu en quins supòsits poden ser les aigües un bé de propietat privada.

7. Si el propietari del pis superior té una fuita puntual d'aigua i això causa humitats les parets del pis inferior, pot l'amo d'aquest exercir l'acció negatòria?

8. Pot exercir-se l'acció reivindicatòria contra un arrendatari que ha deixat de pagar el lloguer?

## Solucionari

### Exercicis d'autoavaluació

1. Tant la servitud d'accés públic i gratuït al mar com el retracte legal de confrontants són límits legals del domini. La prohibició de disposar imposada pel donant al donatari és una limitació voluntària a la propietat.

2. Si el titular del gimnàs posa periòdicament música a un volum superior al legalment o reglamentàriament permès, els veïns afectats poden demandar-lo per a què redueixi el soroll al límit permès o, si això fos impossible, per a què cessi en l'activitat, amb indemnització pels danys patits en qualsevol cas.

A banda d'això, encara que es redueixi el soroll a aquest límit, poden també demanar que s'adoptin les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables per a evitar totes les conseqüències danyoses i, si això no fos possible, poden demanar una compensació econòmica pels danys que es puguin produir en el futur (art. 546-14 CCCat). Aquesta segona solució és també la procedent si en el gimnàs fan soroll tot el dia, encara que sigui a un volum legalment autoritzat, sempre que es provi que el perjudici per als veïns és substancial.

3. L'acció per a enderrocar la construcció d'una piscina o paralitzar les obres per a la seva construcció, si l'obra no respecta les distàncies legals, té un termini de prescripció de 10 anys (art. 546-5.2 CCCat). Tot i això, com veurem més endavant en el mòdul 6, no sembla adequat dir que el titular de la piscina ha adquirit per usucapió el dret a mantenir la piscina a menor distància de la legalment permesa, perquè les servituds no es poden usucapir en cap cas (art. 566-2.4).

4. L'acció per a reclamar la indemnització de danys prescriu al cap de tres anys, a comptar des que el propietari que ha patit el dany en té coneixement (art. 544-7.2 CCCat).

5. Si bé la jurisprudència anterior a l'entrada en vigor del Codi civil de Catalunya reconeixia legitimació per a exercir l'acció negatòria als arrendataris, el Codi no ho contempla expressament (art. 544-4). En principi, per tant, l'arrendatari només pot, en via civil, adreçar-se contra l'arrendador per a què li garanteixi el gaudi pacífic –i per tant, sense patir sorolls excessius– del bé arrendat (art. 1554 núm. 3 CC). També pot, però, instar la intervenció de l'autoritat administrativa per a què faci complir la normativa sobre sorolls.

6. Només poden ser de propietat privada les tolles o bassals situats en predis que també siguin de propietat privada, si es destinen al servei exclusiu de la finca de què formen part (art. 10 del text refós de la Llei d'aigües). Ho poden ser també les aigües minerals o termals, d'acord amb la seva legislació específica, però el seu aprofitament està subjecte sempre a autorització o concessió administrativa (art. 24 a 30 de la Llei de mines).

7. No, perquè no és una pertorbació persistent, sinó que s'origina en un fet puntual, raó per la qual només es pot exercir l'acció de responsabilitat per a la indemnització dels danys i perjudicis.

8. No, mentre el contracte d'arrendament estigui en vigor, encara que l'arrendatari hagi deixat de complir les seves obligacions. Si el propietari resol el contracte d'arrendament d'acord amb al llei, pot recuperar la finca per mitjà de l'acció reivindicatòria, encara que li serà més senzill exercir una acció de desnonament.

## Bibliografia

### Bibliografia bàsica

Llegiu els capítols dedicats al dret de propietat i als seus límits en algun dels **manuals** de drets reals citats com a bibliografia general d'aquesta assignatura.

### Bibliografia complementària

#### a) Dret espanyol

**Barnés, J.** (1996). *Propiedad, expropiación y responsabilidad: la garantía indemnizatoria en el derecho europeo y comparado (Unión Europea, Convenio Europeo de Derechos Humanos, España, Alemania, Francia, Italia)*. Madrid: Tecnos.

**Colina Garea, R.** (1997). *La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978*. Barcelona: José María Bosch.

**Díaz Brito, F. J.** (1999). *El límite de tolerancia en las inmisiones y relaciones de vecindad*. Elcano: Aranzadi.

**Díaz Romero, M. del R.** (2003). *La protección jurídico civil de la propiedad frente a las inmisiones (especial referencia a la acción negatoria)* (1a. ed.). Madrid: Civitas.

**Egea Fernández, J.** (1994) *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*. Madrid: Marcial Pons.

**Egea Fernández, J.** (2001). "Relevancia constitucional de las inmisiones por ruido ambiental procedente de una zona de ocio nocturno. Recepción de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Comentario a la STC 119/2001, de 24 de mayo)". *Revista de Derecho Privado y Constitución* (núm. 15).

**Embid Irujo, A.** (dir.) (2000). *La reforma de la Ley de aguas (Ley 46/1999, de 13 de diciembre)*. Madrid: Civitas.

**Evangelio Llorca, R.** (2000). *La acción negatoria de inmisiones en el ámbito de las relaciones de vecindad*. Granada: Comares.

**González Salinas, J.** (2000). *Régimen jurídico actual de la propiedad en las costas*. Madrid: Civitas.

**González-Varas Ibáñez, S.** (coord.) (2007). *Nuevo derecho de aguas*. Cizur Menor / Navarra: Thomson Civitas.

**Montés Penadés, V. L.** (1980). *La propiedad privada en el sistema del derecho civil contemporáneo: un estudio evolutivo desde el Código Civil hasta la Constitución de 1978* (1a. ed.). Madrid: Civitas.

**Pablo Contreras, P. de** (1992). *Prescripción de la acción reivindicatoria*. Madrid: Tecnos, cop.

**Pérez Pérez, E.** (2004). *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral. Propiedad agraria, forestal, de las aguas, de las minas, urbanística, horizontal y de los complejos* (2a. ed.). Barcelona: Bosch.

**Ponce Solé, J.; Moltó Darner, J. M.** (coord.) (2017). *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad*. Cizur Menor: Aranzadi / Registradores de España.

**Rodríguez López, P.** (2001). *Comentarios a la Ley de costas: doctrina y jurisprudencia*. Madrid: Dijusa.

**Sanmiguel Sánchez, F. J.** (2019). *Derecho Práctico de Aguas*. Cizur Menor: Aranzadi.

**Valpuesta Fernández, M<sup>a</sup> R.** (1993). *Acción reivindicatoria, titularidad dominical y prueba (estudio jurisprudencial)*. València: Tirant lo Blanch.

#### b) Dret català

**Amat Llari, E.** (2002). "La protecció dels particulars front les immissions a l'ordenament català". *RJC* (vol. 101, núm. 2, pàg. 541-560).

**Bosch Capdevila, E.** (2016, febrer). "La propietat temporal i la propietat compartida en el Codi civil de Catalunya". *RJC* (pàg. 55-85).

**Brancós Núñez, E.** (2000). "Immissions, servituds i relacions de veïnatge". *El futur del Dret Patrimonial de Catalunya*. Materials de les Desenes Jornades de Dret Català a Tossa (pàg. 323-345). Àrea de Dret Civil. Universitat de Girona. València: Tirant lo Blanc.

**De la Dueña Sánchez, A.** (2017). "Comentario a los arts. 544-1 a 544-7". A: *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña* (tom I, pàg. 366-393). Barcelona: Atelier.

**Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A. i Bosch Capdevila, E.** (2018). "Capítulo 9. La propiedad temporal". A: *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales* (5a. ed.). Madrid, Barcelona: Marcial Pons.

**Egea Fernández, J.** (2000). "Deu anys de vigència de la regulació civil de les immissions. A propòsit de la STSJ de 17.2.22000 sobre ingerències negatives". *La Llei de Catalunya* (núm. 323).

**Egea Fernández, J.** (2001). "Immissions: balanç de l'aplicació judicial de la Llei 13/1990, de 9 de juliol i propostes de reforma legislativa". *La Notaria* (núm. 11-12/2001, pàg. 123-136).

**Egea Fernández, J.** (2004). "La prescripción de la acción negatoria". A: J. M. González Porras; F. P. Méndez González (coords.). *Libro Homenaje al Profesor Manuel Albaladejo* (tom I). Múrcia: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (pàg. 1431-1450). Vegeu també *Indret 3/2003* (pàg. 1-16) ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

**Nasarre Aznar, S.** (dir.) (2015). *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. València: Tirant lo Blanch.

**Nasarre Aznar, S.** (2015). "La propiedad compartida y la propiedad temporal como tenencias intermedias de acceso a la vivienda en el Derecho civil de Cataluña y su extensión al resto del Estado". A: *Bienes en común* (pàg. 776-826). València: Tirant Lo Blanch.

**Nasarre Aznar, S. i Simón Moreno, H.** (2013). "Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (núm. 739, pàg. 3063-3122).

**Valle Muñoz, J. L.** (2017). "Comentario a los arts. 545-1 a 545-4 y 546-12 a 546-14". A: *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña* (tom I, pàg. 412-425 i 463-473). Barcelona: Atelier.