

---

# L'adquisició i la transmissió de la propietat i els altres drets reals

---

PID\_00267478

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. Els modes d'adquirir i transmetre la propietat i els drets reals</b> .....	9
<b>2. La tradició i les seves modalitats</b> .....	12
2.1. El sistema translatiu basat en el títol i el mode .....	12
2.1.1. La transmissió de la propietat i altres drets reals: sistemes translatius .....	12
2.2. La tradició com a requisit de l'adquisició de drets reals. Modalitats de tradició .....	14
2.2.1. Concepte .....	14
2.2.2. Modalitats de tradició .....	14
2.2.3. La modificació convencional de l'efecte translatiu del domini .....	17
<b>3. L'adquisició a non domino</b> .....	20
3.1. Fonaments i articulació normativa de les adquisicions <i>a non domino</i> .....	20
3.2. L'adquisició <i>a non domino</i> de béns mobles .....	21
<b>4. La usucapió</b> .....	26
4.1. Concepte, funcions i seu normativa .....	26
4.2. L'objecte i els terminis de la usucapió .....	27
4.3. Els requisits per a la usucapió: les característiques de la possessió <i>ad usucapionem</i> .....	29
4.4. Els efectes de la usucapió .....	33
4.5. Usucapió i Registre de la Propietat .....	34
<b>5. L'accessió</b> .....	38
5.1. Concepte i seu normativa del règim de l'accessió .....	38
5.2. L'adquisició de la propietat en l'accessió .....	40
5.3. L'accessió immobiliària .....	41
5.3.1. Concepte i àmbit d'aplicació .....	41
5.3.2. Efectes del conreu, la plantació o la construcció en sòl aliè de bona fe .....	42
5.3.3. Dret de retenció del posseïdor .....	45
5.3.4. Efectes del conreu, la plantació o la construcció en sòl aliè de mala fe .....	45

5.4. L'accessió mobiliària .....	46
5.4.1. Adjunció .....	46
5.4.2. Commixió .....	46
<b>6. L'ocupació.....</b>	<b>48</b>
<b>Resum.....</b>	<b>55</b>
<b>Activitats.....</b>	<b>59</b>
<b>Exercicis d'autoavaluació.....</b>	<b>60</b>
<b>Solucionari.....</b>	<b>61</b>
<b>Bibliografia.....</b>	<b>63</b>

## Introducció

En aquest mòdul s'estudien els actes pels quals es poden adquirir i transmetre la propietat i els altres drets reals. El coneixement de la dinàmica d'adquisició i transmissió dels drets reals és essencial per a comprendre el funcionament del tràfic i la manera com queden protegits els interessos de les persones que hi intervenen.

Segons quins siguin els supòsits de fet als quals la llei enllaci la producció d'efectes adquisitius o translatius de drets, podem valorar quins interessos tutela amb preferència l'ordenament. Hi ha sistemes en què la transmissió de la propietat i els drets reals es produeix pel mer consentiment entre transmissor i adquirent (sistemes consensuals) i d'altres, com l'espanyol i el català, en què, a més, es requereix el lliurament del bé o el compliment d'altres formalitats (sistemes de títol i mode). La decisió legal en aquest punt incideix, bàsicament, en la fluïdesa dels intercanvis, en els riscos assumits pel transmissor i l'adquirent en cas de pèrdua de la cosa abans del lliurament, i en la major o menor solidesa de la posició dels compradors en cas que el venedor esdevingui insolvent abans del traspàs possessori.

A part d'això, tots els ordenaments han d'abordar també els conflictes que es produeixen quan hi ha defectes en la cadena de transmissions, derivats del fet que en algun moment el titular d'un bé sigui suplantat per una altra persona o que els títols adquisitius presentin algun vici que en determini la ineficàcia. En relació amb aquests conflictes, cal decidir quin grau de protecció mereix l'aparença que es deriva de la possessió dels béns o de la publicitat dels registres, en aquells casos en què aquesta aparença no coincideix amb la titularitat real del bé o el dret transmès. Hi ha ordenaments que faciliten les adquisicions fonamentades en l'aparença encara que el transmissor no sigui titular del bé (supòsits d'adquisició *a non domino*) i d'altres que les dificulten, donant més protecció al titular real i forçant l'adquirent a adquirir la propietat per mitjà de la possessió continuada del bé durant un cert període de temps (usucapió).

A banda de l'estudi dels mecanismes de transmissió de la propietat i altres drets reals i del paper que tenen en la dinàmica adquisitiva la protecció de l'aparença i la usucapió, en aquest mòdul s'estudien també els models exclusivament adquisitius de la propietat, l'accessió i l'ocupació.

L'accessió és un mode d'adquirir que engloba fenòmens heterogenis i que se centra, bàsicament, en els casos d'incorporació d'un bé a un altre o d'unió entre diversos béns per a formar-ne un de nou. Aquests casos són només conflictius quan els béns que s'incorporen o uneixen pertanyen a persones diferents. L'accessió ordena aquests conflictes, assignant la propietat del bé resultant de la incorporació o unió i fixant les compensacions pertinents entre les

parts. Ho fa tenint en compte dos criteris, la bona o la mala fe de les parts, i el caràcter principal o accessori dels béns implicats en la incorporació o unió, que depèn del seu respectiu valor econòmic. L'assignació de la propietat en algun cas no és automàtica, sinó que depèn de l'exercici d'opcions conferides a una o altra part.

L'ocupació és un mode d'adquirir residual que determina l'adquisició de béns mobles abandonats o que no són propietat de ningú, com els animals objecte de caça i pesca. Té més interès pràctic el règim jurídic de la descoberta d'objectes de valor extraordinari –el denominat *tesor ocult*– i sobretot, el règim dels béns perduts pel seu titular i trobats per una altra persona. Els béns perduts han de ser restituïts al seu propietari, un deure que es facilita amb el seu dipòsit a disposició d'aquest, però el trobador té dret a premi i té també una expectativa adquisitiva en cas que el propietari del bé no aparegui per recuperar-lo.

## Objectius

Els objectius que cal assolir amb l'estudi d'aquest mòdul són els següents:

1. Conèixer els modes d'adquirir i transmetre la propietat i els altres drets reals, distingint entre aquells que només permeten adquirir la propietat i aquells que permeten adquirir la propietat i altres drets.
2. Entendre la dinàmica dels diferents sistemes translatus de la propietat i assimilar els trets característics del sistema de tradició basat en el títol i el mode.
3. Conèixer a quins actes la llei atribueix els efectes de la tradició, al marge de la tradició real pròpiament dita, i saber fins a quin punt els particulars poden establir autònomament el moment de producció dels efectes translatus.
4. Conèixer els supòsits en què els ordenaments català i espanyol determinen l'adquisició *a non domino* de béns mobles per mitjà de l'adquisició de la possessió, i aquells en què es permet la reivindicació dels béns mobles transmesos per qui no n'era titular.
5. Conèixer les classes, els requisits i els terminis de la usucapció, i també la manera de computar-ne els terminis i les seves causes d'interrupció i suspensió.
6. Conèixer els efectes que produeix la usucapció i entendre la dinàmica de les relacions entre la usucapció i el Registre de la Propietat, quan el bé usucapit està immatriculat en el Registre.
7. Distingir els diferents tipus de fenòmens que s'engloben en la institució de l'accessió i conèixer les classes d'accessió i el lloc en què estan regulades.
8. Saber quins criteris fa servir l'ordenament per a resoldre els conflictes entre el propietari del sòl i la persona que hi conrea, planta o edifica, i conèixer la manera com s'assigna la propietat i quins són els drets i els deures de les parts en els casos d'edificació en finca aliena i de construcció extralimitada.
9. Saber quins béns són susceptibles d'ocupació i quines conseqüències jurídiques es produeixen en cas de descoberta de béns ocults de valor extraordinari i en el cas, més freqüent, de la pèrdua i la troballa de béns perduts.





## 1. Els modes d'adquirir i transmetre la propietat i els drets reals

La determinació dels actes i els negocis idonis per a adquirir o transmetre la propietat i els altres drets reals és un punt neuràlgic del dret de béns i, per extensió, de tot el dret patrimonial. Les decisions que adopta un ordenament entorn d'aquesta qüestió il·lustren òbviament el funcionament dels mecanismes bàsics d'apropiació i acumulació de la riquesa, però sobretot il·lustren el funcionament del tràfic i la protecció que mereixen els diferents interessos que hi ha implicats.

Tant el Codi civil espanyol com el català formulen –amb diferent tècnica i sistemàtica– una relació dels actes i els negocis que poden determinar l'adquisició o la transmissió de la propietat i els altres drets reals.

- **Codi civil espanyol (art. 609)**

L'article 609 del CC conté una relació dels modes d'adquirir la propietat i altres drets. El precepte formula una distinció entre modes exclusivament adquisitius i modes translatius/adquisitius:

- Els **modos exclusivament adquisitius** són idonis per a adquirir drets, no per a transmetre'ls. D'acord amb l'article 609 són modes exclusivament adquisitius l'**ocupació** i la **prescripció adquisitiva o usucapió**. Dins dels modes exclusivament adquisitius l'article formula una ulterior subdistinció, en funció del tipus de dret que pot ser adquirit. Així, se'ns diu que l'ocupació és un mode d'adquirir la propietat, mentre que la prescripció adquisitiva és un mode d'adquirir la propietat i altres drets.
- Els **modos translatius/adquisitius** són idonis tant per a adquirir drets com per a transmetre'ls. D'acord amb el mateix article 609, són modes d'adquisició i transmissió la **llei**, la **donació**, la **successió testada o intestada**, i **certs contractes mitjançant la tradició**.

La classificació de l'article 609 ha estat titllada d'incompleta i esbiaixada. La menció com a mode d'adquirir de la llei serviria de fonament a tots els modes d'adquirir, inclosos els esmentats expressament en aquest article, ja que tots ells reconduïxen la seva virtualitat al fet de ser reconeguts per la llei. D'altra banda, però, la referència a la llei oculta altres modes d'adquisició silenciats per aquest article, com l'**accessió** (art. 353 i seg. CC), l'**expropiació forçosa** (art. 349 CC i Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa) o els supòsits que determinen una **adquisició a non domino** (art. 464 CC i art. 34 LH).

- **Codi civil de Catalunya (Preàmbul i art. 531-1)**

### L'article 609 del Codi civil espanyol disposa:

"La propiedad se adquiere por ocupación.

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

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción."

### L'art. 609 del Codi civil espanyol...

... és un precepte bàsicament expositiu i programàtic, sense major transcendència pràctica.

A diferència del Codi espanyol, la part dispositiva del Codi civil de Catalunya no conté una llista dels modes d'adquirir els drets reals. L'article 531.1, amb la rúbrica "Sistema d'adquisició", disposa que per a adquirir (i transmetre), cal un **títol adquisitiu** i la realització, si escau, de la tradició o d'altres actes o formalitats legals.

El concepte de *títol adquisitiu*, en el Codi, va més enllà dels títols negocials en sentit estricte (contracte, donació, títol successori) i comprèn tots els supòsits de fet que determinen la producció d'efectes adquisitius. Això es pot veure en l'article 531-23.1, relatiu a la usucapió (qualificada com a títol adquisitiu), o en la rúbrica del capítol II del títol IV, que parla de títols d'adquisició exclusius del dret de propietat per a referir-se a l'accessió i a l'ocupació.

Per trobar una relació dels títols d'adquisició reconeguts pel dret català cal anar al preàmbul del llibre V (apartat III, paràgraf V). Els títols que s'hi esmenten són sis:

- **La donació.** El Codi català, com l'espanyol, configura la donació com a mode d'adquirir, deixant-la fora dels contractes. La donació, per a produir l'efecte adquisitiu, ha de complir els requisits formals establerts per la llei (art. 531-12) i ha de ser acceptada pel donatari en vida del donant (art. 531-7). Tot i que s'aparta de l'esquema contractual, la donació s'acostuma a estudiar en el si del dret d'obligacions i contractes.
- **La successió.** Els títols d'herència i de llegat (si es tracta d'un llegat amb eficàcia real) són títols adquisitius de drets que l'hereu i el legatari fan seus si accepten l'herència o no repudien el llegat, respectivament. El seu estudi correspon al dret de successions.
- **El contracte.** En el cas del contracte, l'adquisició de la propietat i dels altres drets reals possessoris requereix, addicionalment, la tradició (art. 531-3). D'aquesta manera, el Codi roman fidel al **sistema translatiu del títol i el mode** per a l'adquisició contractual de la propietat i els altres drets reals possessoris.  
Si es tracta d'un dret real no possessoris, cal entendre que la seva adquisició es produeix simplement per mitjà del títol, sempre que aquest compleixi els requisits legals per a la seva validesa.
- **L'ocupació.** Els béns corporals abandonats i els animals que es poden caçar i pescar es poden adquirir per ocupació (art. 542-20). L'ocupació és el prototip d'**adquisició originària**, perquè l'adquirent no porta causa d'un titular anterior.
- **L'accessió.** La unió d'un bé a un altre (per conreu, plantació, construcció, adjunció o commixtió) pot produir efectes adquisitius del dret de propietat d'un d'ells pel titular de l'altre (art. 542-1). La producció de l'efecte

#### L'article 531.1 del CCCat disposa:

"Per a transmetre i adquirir béns, cal, a més del títol d'adquisició, la realització, si escau, de la tradició o dels actes o de les formalitats que estableixen les lleis."

#### El sistema translatiu del títol i el mode

En aquest sistema s'entén per *títol* el contracte, i per *mode*, la tradició o el lliurament de la cosa a l'adquirent.

adquisitiu pot ser, segons els casos, automàtica o dependre de l'exercici de facultats d'opció i del compliment de certes obligacions.

- **La usucapió.** La llei qualifica la usucapió com a títol adquisitiu de la propietat o d'un dret real possessori, basat en la possessió del bé, sempre que la possessió reuneixi les qualitats i duri el temps que marca la llei (art. 531-23).

Reproduint el mateix comentari que hem fet respecte de l'article 609 del CC, la relació de títols adquisitius que el dret català fa en el preàmbul del llibre V també és incompleta i no té valor prescriptiu ni gaire utilitat expositiva.

- A banda dels títols adquisitius que acabem d'esmentar, hi ha en el Codi altres supòsits que determinen la producció d'efectes adquisitius:
- **Adquisicions *a non domino*.** L'adquisició de la possessió d'un bé moble de bona fe i a títol onerós en les condicions de l'article 522-8 determina l'adquisició del dret en què es basa el concepte possessori.
- **Adquisició dels fruits per percepció.** Els fruits dels béns s'adquireixen per la seva producció, quan se separen del bé que els ha produït (art. 541-4). El Codi regula l'adquisició de fruits pel titular d'un dret per mitjà de la seva separació de la cosa mare (fenomen anomenat pels clàssics *accessió discreta*), al marge de les regles de l'accessió (art. 542-1 i seg., que es refereixen a la denominada *accessió contínua*).
- **Descoberta i troballa.** D'una banda, els objectes de valor extraordinari que han romàs ocults i els propietaris dels quals són desconeguts pertanyen als propietaris de la finca on es troben (art. 542-21); de l'altra, els animals domèstics i els objectes mobles perduts poden ser adquirits per qui els ha trobat, sempre que es compleixin els requisits legals (art. 542-22). Encara que ambdós supòsits adquisitius estan regulats en la secció del Codi dedicada a l'ocupació, el fonament de l'adquisició, en ambdós casos, no és l'ocupació del bé, sinó el fet d'haver-lo descobert o trobat si es compleixen, a més, els requisits establerts per la llei. Precisament per aquest motiu, la Llei 6/2015, de 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya va eliminar la menció a l'ocupació que feia l'art. 542-22 relatiu a la troballa.

#### Altres supòsits amb efecte adquisitiu

Per a F. Badosa Coll (2006), "Els sistemes adquisitius a Catalunya", a XIV Jornades de Dret Català a Tossa), també produeixen efectes adquisitius altres supòsits de fet, com la tradició amb justa causa (*iusta causa traditionis*), que es podria desprendre, fent una interpretació forçada, de l'article 531-3, i la irrevindicabilitat (art. 544-2.1). La *iusta causa traditionis* –que apareix en l'article 1901 del CC– inclouria, per exemple, les transmissions fetes en compliment de deures morals o de consciència no constitutives de donació.

## 2. La tradició i les seves modalitats

### 2.1. El sistema translatiu basat en el títol i el mode

#### 2.1.1. La transmissió de la propietat i altres drets reals: sistemes translatius

Tant en el dret espanyol com en el català, la transmissió de la propietat o altres drets reals possessoris per mitjà d'un acte d'intercanvi requereix la celebració del corresponent **contracte translatiu** (compravenda, permuta, aportació a societat, etc.), i el lliurament del bé sobre el qual recau el dret transmès, acte que es coneix com **tradició**.

Aquest sistema de transmissió, que té el seu origen en el dret romà, s'anomena **sistema del títol i el mode** i s'ha de distingir d'altres sistemes, com el de **transmissió consensual**, acollit, per exemple, pels ordenaments francès i italià, i el d'**acord abstracte translatiu**, que regeix en el dret alemany.

- **Sistema de títol i mode.** La transmissió del domini o d'altres drets reals possessoris requereix la celebració d'un contracte translatiu vàlid i eficaç entre el titular del dret i la persona que pretén adquirir-lo, i la tradició del bé a l'adquirent. El contracte constitueix el "títol" i la tradició constitueix el "mode".

#### Contingut complementari

Per a comportar la transmissió del domini, la tradició requereix l'existència d'un contracte vàlid i amb justa causa (STSJC 21.3.2016, RJ 4272). Si el contracte està viciat de nul·litat, el traspàs possessorí no produeix la transmissió de la propietat.

<p><b>Codi civil espanyol</b>  <b>Art. 609:</b>  "La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten [...] por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición."  <b>Art. 1095:</b>  "El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada."</p>	<p><b>Codi civil de Catalunya</b>  <b>Art. 531-3:</b>  "La tradició, feta com a conseqüència de determinats contractes, comporta la transmissió i l'adquisició de la propietat i dels altres drets reals possessoris."</p>
--	--

Com comentem més endavant, en aquests ordenaments la llei dóna valor de tradició a determinats actes en què no hi ha pròpiament traspàs possessorí. La previsió d'aquestes formes de tradició espiritualitzada acosta els sistemes de títol i mode als de transmissió consensual de la propietat.

La transmissió de drets per mitjà del títol i el mode es predica del **dret de propietat i dels drets reals possessoris**.

Els drets reals no possessoris es constitueixen i es transmeten per mitjà de títol, sense traspàs de la possessió del bé del qual són objectes. És raonable que això sigui així, ja que es tracta de drets que es poden fer valer sense necessitat de posseir els béns sobre els quals recauen.

El sistema del títol i el mode regeix per a les transmissions *inter vivos* a títol diferent de donació. Tant la donació com els títols successoris tenen les seves pròpies regles.

- **Sistema de transmissió consensual.** La transmissió del domini es produeix en virtut de la celebració del contracte translatiu, sense necessitat de tradició. En els ordenaments que segueixen aquest sistema, però, res no impedeix que les parts demorin convencionalment la transmissió fins al moment en què tingui lloc el lliurament. D'altra banda, la producció d'efectes de transmissió consensual s'ha de compaginar amb la protecció dels tercers adquirents que confien en l'aparença jurídica que es deriva de la possessió del seu transmissor o de la publicitat registral.

---

#### Codi civil francès

##### Art. 1138:

"L'obligació de lliurar la cosa queda perfeccionada pel sol consentiment de les parts contractants.

"En virtut d'ella el creditor esdevé propietari i la cosa queda posada al seu risc des del moment en què ha hagut de ser lliurada, encara que la tradició no s'hagi efectuat, llevat que el deutor es trobi en mora quant al lliurament, cas en què la cosa es manté a risc d'aquest darrer."

##### Art. 1583:

"La venda queda perfeccionada entre les parts i la propietat és adquirida de dret pel comprador enfront del venedor, des que hi ha acord respecte de la cosa i del preu, encara que la cosa no hagi estat encara lliurada ni el preu hagi estat pagat."

---

- **Sistema d'acord abstracte translatiu.** La transmissió del domini es produeix en virtut d'un acord de transmissió entre transmissor i adquirent. La validesa i l'eficàcia d'aquest acord no depenen de la del contracte subjacent, en compliment del qual s'efectua l'acord de transmissió. Per això aquest darrer es considera un acte abstracte.

#### Un dret real és possessori...

... quan el seu contingut inclou la possessió del bé sobre el qual recau, com per exemple l'usdefruit.

#### El dret d'opció...

... és un dret real no possessori: es constitueix i es transmet sense una consegüent transmissió del bé a l'optant.

**Codi civil alemany (BGB)****873 (1):**

"Per a la transmissió de la propietat d'una finca, per a gravar una finca amb un dret, i també per a la transmissió o el gravamen de tal dret, cal l'acord de la persona legitimada i de l'altra part sobre la inscripció de la modificació jurídica en el Registre de la Propietat, si la llei no disposa el contrari.

"Abans de la inscripció, l'acord només vincula les parts si les declaracions s'han formalitzat notarialment, s'han manifestat davant de l'autoritat del Registre, s'han fet arribar a aquesta autoritat, o si la persona legitimada ha lliurat a l'altra part una declaració d'assentiment a la inscripció de conformitat amb les disposicions del reglament del Registre."

**929:**

"Per a la transmissió de la propietat sobre una cosa moble cal que el propietari lliuri la cosa a l'adquirent i ambdós estiguin d'acord en què la propietat s'hagi de traspasar. Si l'adquirent es troba en possessió de la cosa, n'hi ha prou amb l'acord sobre el traspàs de la propietat."

**2.2. La tradició com a requisit de l'adquisició de drets reals.****Modalitats de tradició****2.2.1. Concepte**

S'entén per tradició, en sentit estricte, l'**acte de lliurament** d'un bé, que es produeix en virtut d'un acord entre el transmissor (*tradens*) i l'adquirent (*accipiens*).

Amb tècnica legislativa defectuosa, el Codi civil de Catalunya descriu la tradició dues vegades, en l'article 531-2 i en l'apartat 1 de l'article 531-4. En ambdós preceptes es fa èmfasi en la idea que la tradició implica **traspàs possessori**, i en el segon, se subratlla a més el fet que es tracta d'un **acte consensual**, que requereix l'acord de transmissor i adquirent. Això no significa, però, que pugem considerar-la un acte negocial autònom, susceptible de produir efectes amb independència del contracte precedent, com passa en el dret alemany: en el nostre dret, la tradició produeix l'efecte adquisitiu si es fa "com a conseqüència de certs contractes" (art. 531-3 CCCat).

L'acte de lliurament de la possessió d'un bé, en si mateix, no produeix efectes translatius de drets. Perquè es produeixi l'efecte translatiu/adquisitiu, caldrà que el lliurament estigui fonamentat en un **títol d'adquisició**, com estableix l'article 531-1. Aquest títol pot consistir en un contracte translatiu o en una altra justa causa emparada per l'ordenament. La referència de l'article 531-3 a "determinats contractes" com a causa de la tradició s'ha d'entendre en aquest sentit: només si la tradició es produeix en compliment d'un contracte translatiu o està fonamentada en una altra justa causa produeix la transmissió i l'adquisició de drets reals.

**2.2.2. Modalitats de tradició**

El concepte de tradició que acabem de perfilar correspon a la tradició en sentit propi, anomenada **tradició real**.

**Descripció legal de la tradició**

L'article 531-2 del CCCat diu:  
"La tradició consisteix en el lliurament de la possessió d'un bé pels antics posseïdors als nous."

De la seva banda, l'article 531-4.1 estableix:

"La tradició d'un bé es produeix quan és lliurat als adquirents i aquests en prenen possessió amb l'acord dels transmissors."

**El lliurament de la possessió...**

... del pis arrendat als arrendataris no produeix efectes adquisitius de la propietat, perquè no es fa en virtut d'un contracte translatiu del domini.

A part de la tradició real, els ordenaments que segueixen el sistema de transmissió per mitjà de títol i mode acostumen a donar valor traditori, en certs casos, a fets o actes que no comporten desplaçament possessori. Sorgeixen així, a fi de dotar el tràfic de major celeritat i fluïdesa, **formes de tradició espiritualitzada**. La previsió d'aquestes formes alternatives de tradició escurça la distància que hi ha entre els sistemes que romanen fidels a la doctrina del títol i el mode i aquells que han adoptat el principi de transmissió consensual. De fet, alguna de les formes de tradició espiritualitzada comunament admeses implica que, en alguns casos, es puguin arribar a produir efectes de transmissió consensual del domini.

#### Establiment de sistemes de transmissió consensual

Històricament l'establiment de sistemes de transmissió consensual és l'estadi final d'una evolució que es caracteritza per la progressiva espiritualització de la tradició fins al punt que s'arriba a sostenir, com fan els autors de l'escola del dret natural racionalista dels segles XVII i XVIII, que és la voluntat de les parts la que produeix la transmissió.

El dret espanyol regula diverses alternatives a la tradició real en els articles 1462 II, 1463 i 1464 del Codi civil, en el context de l'obligació de lliurament de la cosa venuda en el contracte de compravenda. El llibre V del Codi civil de Catalunya les ha recollit, amb algun matís i addició, en els articles 531-4.2 ("Classes de tradició") i 531-5 ("Tradició dels béns incorporals").

L'apartat 2 de l'article 531-4 presenta aquestes modalitats alternatives de tradició, amb impropietat manifesta, com a formes de lliurar la possessió: "El poder i la possessió d'un bé es lliuren, a més del que estableix l'apartat 1, per [...]". En realitat, però, aquests actes no comporten efectivament el lliurament de la possessió. Tenen valor traditori –i per això es poden qualificar jurídicament com a classes de tradició–, perquè la llei els confereix els efectes propis de la tradició.

D'acord amb els articles 531-4.2 i 531-5, són actes de tradició:

- **L'atorgament de l'escriptura pública** corresponent, si del mateix document no resulta una altra cosa (art. 531-4.2.a). És la denominada **tradició instrumental**, tal com la qualifica expressament –referida al cas en què es transmeten béns incorporals– l'article 531-5. L'atorgament de l'escriptura on es documenta el negoci que opera com a títol adquisitiu comporta la transmissió del dret que es tracti, tant si recau sobre un bé moble com sobre un bé immoble, i tant si és corporal com incorporal. Perquè es produeixi l'efecte translatiu no cal que el document digui res respecte a això, però la llei permet que les parts exceptuïn aquest efecte en la mateixa escriptura i demorin la transmissió fins a un moment posterior.

- El **pacte de constitut possessori** (art. 531-4.2.b). També té valor traditori el pacte en virtut del qual el transmitent declara que extreu el bé del seu poder i possessió i el transfereix a l'adquirent, facultant-lo perquè el prengui i constituïnt-se mentrestant en el seu posseïdor en nom d'aquest. Quan es formula un pacte de constitut, el transmitent segueix essent posseïdor, però en un concepte diferent: ja no com a propietari –perquè ha deixat de ser-ho– sinó com a mer posseïdor per compte aliè, amb les obligacions de conservació i custòdia pròpies d'un dipositari. En aquest cas, la transmissió de la propietat o del dret que es tracti esdevé purament consensual.

En la mateixa direcció, la lletra *d* de l'article 531-4.2 també dóna valor de tradició a "l'acord entre els transmitents i els adquirents quan el bé moble objecte de disposició no es pot traslladar al poder i a la possessió dels adquirents". Aquest supòsit es correspon amb un dels regulats en l'article 1463 del CC espanyol i constitueix també un cas de **transmissió consensual** del domini. En el dret català, la seva previsió sembla supèrflua, atesa l'admissió generalitzada del pacte de constitut, que no està condicionat a la circumstància que els béns no es puguin traslladar al poder de l'adquirent. L'acord de què parla la lletra *d* s'ha de considerar una modalitat de pacte de constitut possessori, perquè implica que el transmitent mantingui interinament la possessió en nom i interès de l'adquirent fins que aquest la pugui prendre materialment.

- El **lliurament a l'adquirent de les claus** del lloc on estan emmagatzemats o desats els béns mobles que són transmesos (art. 531-4.2.c). Aquesta modalitat de tradició s'acostuma a anomenar **simbòlica**, perquè no hi ha traspàs material de la possessió dels béns sinó lliurament d'una altra cosa accessòria que simbolitza la principal. Tanmateix, el lliurament de les claus no és merament simbòlic, sinó que dóna a l'adquirent accés directe al lloc on es troben els béns, i per tant, li permet prendre'n possessió material quan vulgui sense la intermediació de ningú. Constitueix, més aviat, un cas d'aprehensió ficta de la possessió (vegeu el mòdul 1, apartat 4.2).
- L'**expressió en el contracte del fet que l'adquirent ja tenia el bé en el seu poder per un altre títol** (art. 531-4.2.e). Constitueix l'anomenada **traditio brevi manu**, d'acord amb la qual la transmissió de la propietat o d'un altre dret real possessori es pot fer sense lliurament de la possessió si l'adquirent ja la tenia en un altre concepte. Es considera superflu, en aquest cas, haver d'articular un acte d'entrega d'una possessió que hom ja té, i n'hi ha prou a què les parts declarin que l'adquirent ja tenia la possessió del bé i que passa a tenir-la en un altre concepte (el concepte d'amo).
- El **lliurament dels títols o l'exercici, amb consentiment del transmissent, dels drets transmesos** en el cas dels béns incorporals (art. 531-5). La manca de corporeïtat del bé impedeix el traspàs material de la possessió, que la llei permet substituir per la tradició instrumental abans esmentada,

#### Qui és posseïdor?

Encara que literalment l'article 531-4.2.b diu que és l'adquirent qui es constitueix interinament en posseïdor, el sentit comú i l'argument històric ens porten a entendre-ho a l'inrevés: tal com deia l'article 277 de la Compilació en la seva redacció de 1960, és el transmitent qui es manté interinament en la possessió mentre no l'assumeix l'adquirent.

#### Encara que l'article 531-4.2.c...

... limita aquesta modalitat de tradició als béns mobles, els béns immobles també es poden lliurar per entrega de les claus que hi donen accés.

#### Si un arrendatari exerceix una opció de compra...

... i adquireix el bé arrendat la declaració feta en el contracte de compravenda que no es fa lliurament de la cosa perquè el comprador ja n'era posseïdor en un concepte diferent, determina la transmissió de la propietat.



pel lliurament dels títols de pertinença dels drets o fins i tot per l'exercici d'aquests per l'adquirent amb el consentiment del transmissent.

### 2.2.3. La modificació convencional de l'efecte translatiu del domini

En la doctrina es discuteix si les parts poden modificar convencionalment el sistema legal de transmissió de la propietat i els drets reals, sia anticipant-la o demorant-la respecte del moment en què s'hauria de produir d'acord amb la llei.

- **Acords d'anticipació convencional de la tradició**

La validesa dels acords d'anticipació convencional de la tradició resulta de l'admissibilitat generalitzada dels pactes de constitut possessori abans esmentats (art. 531-4.2.b). Les parts en un contracte translatiu poden, efectivament, acordar la transmissió i l'adquisició de la propietat o del dret que es tracti abans de lliurar materialment la possessió del bé.

Tanmateix, respecte de tercers, cal tenir en compte les **regles sobre doble venda**, que protegeixen el comprador que primer hagi inscrit el seu títol en el Registre de la Propietat o, si no hi ha inscripció i també respecte dels béns mobles, el comprador que primer hagi pres possessió del bé amb bona fe (art. 1473 CC). El pacte d'anticipació de la transmissió no pot prevaler enfront de la protecció deguda a un adquirent que inscriu el seu títol o pren possessió material del bé abans que el comprador amb títol de data anterior.

#### Anticipació convencional de la tradició i doble venda

A ven una màquina a B, amb un pacte de constitut possessori. Abans que B prengui materialment possessió de la màquina comprada –de la qual ja és propietari–, A la torna a vendre a C. Si C en pren possessió, serà protegit i n'adquirirà la propietat *a non domino*. B perdrà la propietat de la màquina i podrà exercir una acció de danys contra A.

- **Acords de demora convencional de la tradició (reserves de domini)**

Els pactes de demora de la transmissió, també anomenats **de reserva de domini**, en virtut dels quals el venedor es reserva la propietat del bé venut fins al moment en què aquest hagi estat íntegrament pagat (pactes que es donen amb una certa freqüència en les vendes a terminis) tenen una particular transcendència pràctica.

Les reserves de domini són habituals en les vendes a terminis de béns mobles, com posa de relleu la Llei 28/1998, de 13 de juliol, que regula aquest tipus de venda i preveu aquests pactes de manera expressa. L'apartat 10 de l'article 7 de la Llei 28/1998 obliga a fer constar en els contractes sotmesos a la llei "la clàusula de reserva de domini, si així s'ha pactat, com també el dret de cessió de la mateixa o qualsevol altra garantia de les previstes i regulades en l'ordenament jurídic". Perquè aquestes reserves de domini siguin oposables enfront de tercers, cal la seva inscripció en el Registre de Venda a Terminis de Béns Mobles (article 15 de la Llei 28/1998).

En la doctrina i la jurisprudència s'ha debatut molt la naturalesa jurídica i l'eficàcia de les reserves de domini, que compleixen una funció de garantia evident. En aquesta matèria, hi ha dues grans posicions enfrontades:

- **Teoria dominical.** La reserva es concep com una condició suspensiva de la transmissió del domini, de manera que el venedor conserva la propietat fins al compliment de la condició, que és el pagament del preu.
- **Teoria de la reserva com a garantia.** La reserva és un dret real de garantia constituït a favor del venedor, que pretén assegurar el compliment de l'obligació de pagament a càrrec del comprador, però no comporta pròpiament reserva de la propietat. Si el comprador no paga, el venedor pot cobrar el deute amb càrrec al valor de la cosa, com qualsevol titular d'un dret real de garantia en cosa aliena.
- La regulació de les reserves de domini en la **Llei 28/1998 respon a aquesta segona concepció**: si el comprador no paga, el venedor amb una reserva de domini inscrita té la facultat d'instar la realització del valor del bé venut amb reserva de domini, fins i tot enfront de tercers (art. 16, apartats 2 i 3) i el seu crèdit té la preferència reconeguda als titulars de garanties reals (art. 16, apartat 5). En canvi, l'**Ordenança del Registre de Venda a Terminis de Béns Mobles**, aprovada per Ordre del Ministeri de Justícia de 19 de juliol de 1999, opta per la teoria dominical: l'article 11.8.a disposa que, en cas de constància d'una clàusula de reserva de domini, "s'inscriurà en el Registre la propietat del bé a favor de qui s'hagués reservat el domini o, si fos procedent, del cessionari". Igualment, l'article 24 de l'Ordenança disposa que "es presumirà que [...] l'afavorit amb la reserva de domini, sia el venedor o el finançador, té la propietat del bé". Aquestes normes, tal com ha observat la doctrina més qualificada, són contradictòries amb la concepció de la reserva de domini que sustenta la llei, i per tant, es poden considerar il·legals perquè contravenen el principi de jerarquia normativa.

La reserva del domini en funció de garantia no impedeix la transmissió de la propietat al comprador i produeix només els efectes propis d'un dret real de garantia. Encara que el contracte de venda no se subjecti a la Llei 28/1998, no sembla que es pugui donar al venedor a terminis una protecció més gran que la que concedeix aquesta llei.

En aquesta matèria, la **jurisprudència del Tribunal Suprem** ha mostrat una posició oscil·lant:

- Si es tracta de **vendes a terminis de béns mobles subjectes a la legislació especial**, tradicionalment havia optat, de manera preferent, per la tesi dominical, entenent que la reserva manté el venedor o, si escau, el finançador en la condició de propietari. La principal implicació d'aquesta construcció és que el beneficiari de la reserva pot exercir terceries de domini a fi de deixar sense efecte els embargaments que s'hagin efectuat sobre el bé per raó d'altres deutes del comprador (STS 12.7.1996, RJ 1996\5886; STS 28.4.2000, RJ 2000\3233; STS 20.6.2000, RJ 2000\5294; STS 18.11.2003,

RJ 2003\8331) i també accions reivindicatòries contra tercers adquirents a qui el comprador hagi venut el bé contravenint una prohibició de disposar (STS 14.10.2003, RJ 2003\6498).

Més recentment, però, amb un canvi de criteri, el tribunal ha declarat que el comprador ha de ser considerat propietari i que el finançador de la compra, beneficiari d'una reserva de domini, disposa dels drets propis d'una garantia (STS 5.5.2005, RJ 2005\3976). Aquestes oscil·lacions en la concepció de la reserva de domini han desembocat en una posició manifestament eclèctica. Així, en la STS 24.7.2012 (RJ 2012\9334), referida a una compravenda amb reserva de domini d'una embarcació feta en document privat i, per tant, sense publicitat registral, el tribunal ha declarat que "la reserva de domini dóna lloc a la coexistència temporal de dues posicions juridicoreals de tipus dominical que són simultànies, compatibles i recíprocament retallades en el seu contingut: la del comprador i la del venedor". El tribunal accepta que el comprador és propietari (i, així, assumeix el risc de pèrdua de la cosa: *res perit domino*) i declara que el venedor no pot exercitar una acció reivindicatòria sense abans obtenir la resolució del contracte.

- En relació amb la **venta de béns immobles**, si s'ha fet en document privat amb reserva de domini, la jurisprudència ha privat d'efectes la reserva i ha tutelat el comprador considerant-lo propietari si havia rebut la possessió material del bé. Però cal tenir en compte que la DGRN admet la inscripció del pacte de reserva de domini en el Registre de la Propietat (per exemple, RDGRN 28.11.2017, RJ 2017, 5680) i ho ha fet recolzant-se en la concepció eclèctica abans esmentada, això és, que tant la posició del comprador com la del venedor tenen eficàcia juridicoreal i són oposables enfront de terceres persones per mitjà de l'exercici de terceries de domini.

#### Bibliografia i jurisprudència

Sobre la resolució de la DGRN 28.11.2017 i, en general, sobre la naturalesa jurídica de la reserva de domini en la jurisprudència, és molt recomanable la lectura del comentari de **J. R. García Vicente** (2018), *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (vol. 108, pàg. 99-126).

#### Vegeu també

Sobre aquests casos, vegeu l'activitat número 1.

### 3. L'adquisició *a non domino*

#### 3.1. Fonaments i articulació normativa de les adquisicions *a non domino*

La producció d'efectes translatus com a conseqüència de certs contractes i de la subsegüent tradició del bé està subordinada al fet que el transmissor sigui titular del dret que pretén transmetre. Com diu la coneguda locució llatina atribuïda a Ulpià i recollida en el *Digest*, "ningú no pot transmetre més dret d'aquell que té" (*nemo plus iura ad alium transferre potest quam ipse habet*).

Aquest principi, però, està subjecte a importants excepcions en interès del tràfic i la seguretat dels intercanvis. Una aplicació estricta de la regla obligaria els potencials adquirents a fer costoses indagacions sobre la veracitat i la validesa dels títols de les persones que els haguessin precedit en la cadena de transmissions, a fi de minimitzar el risc de perdre el bé en cas que hi hagués algun defecte en la cadena. Les excepcions a les quals ens referim es fonamenten en la **funció legitimadora** de dos instruments de publicitat: la **inscripció registral** (en el cas dels béns immobles i dels béns mobles inscriptibles) i la **possessió** del transmissor (en el cas dels béns mobles no registrables).

L'adquirent que confia en aquests instruments de publicitat, sempre que compleixi els requisits que estableix la llei, és protegit en la seva adquisició, que esdevé inatacable, encara que el transmissor no fos titular del dret transmès o no tingués poder de disposar-ne. Tenint en compte precisament que aquestes regles de protecció operen típicament en casos en què l'alienant no era titular, es diu que l'adquirent ha adquirit *a non domino*.

La seu normativa de les adquisicions *a non domino* es troba en els articles 464 del CC espanyol i 522-8 del CCCat respecte dels béns mobles no susceptibles d'inscripció registral, i en l'article 34 de la Llei hipotecària respecte dels drets sobre béns immobles. L'article 24 de l'Ordenança del Registre de Venda a Terminis de Béns Mobles, abans citada, estén el sistema de protecció de l'article 34 de la LH als adquirents de drets inscriptibles en el Registre de Béns Mobles si adquireixen de qui figura com a titular registral.

#### Cal tenir en compte, ...

... que aquestes regles de protecció també s'apliquen quan algú adquireix de persona que és titular del bé però sense poder de disposició: en aquest cas, l'adquisició és *a domino*, i la regla de protecció serveix per a salvar el vici de manca de poder de disposició.

#### Vegeu també

El sistema de protecció dels adquirents de drets inscrits en registres públics s'estudia en el mòdul 9 (apartat 6).

### 3.2. L'adquisició *a non domino* de béns mobles

Les normes que defineixen els límits de la reivindicabilitat dels béns mobles i que determinen els supòsits en què és protegit l'adquirent que confia en l'aparença possessòria són, en dret espanyol, l'article 464 del CC, i en dret català, l'article 522-8 del CCCat.

#### Vendes mercantils

Adicionalment, per a les vendes mercantils, cal tenir també en compte l'article 85 del Codi de comerç.

Com es pot veure si es comparen ambdós preceptes, la formulació de l'article 522-8 del CCCat s'inspira vagament en l'article 464 del CC, però introdueix respecte d'aquest variants molt remarcables:

<p><b>Art. 464 CC:</b>  "La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá reivindicarla de quien la posea.  "Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.  "Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.  "En cuanto a las adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de un comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio."</p>	<p><b>Art. 522-8 CCCat:</b>  "1. L'adquisició de la possessió d'un bé moble de bona fe i a títol onerós comporta l'adquisició del dret en què es basa el concepte possessori, encara que els posseïdors anteriors no tinguessin poder de disposició suficient sobre el bé o el dret.  "2. Els adquirents han de facilitar als propietaris inicials, si els ho requereixen fefaentment, les dades que tinguin per a identificar les persones que els van transmetre el bé. Altrament, responen de la indemnització pels danys i perjudicis que els hagin ocasionat.  "3. Els propietaris d'un bé moble perdut, furat, robat o apropiat indegudament el poden reivindicar dels posseïdors que en tenen la possessió efectiva, tret que aquests l'hagin adquirit de bona fe i a títol onerós en subhasta pública o en un establiment dedicat a la venda d'objectes semblants al dit bé i establert legalment."</p>
--	---

#### a) El sistema romà i el sistema germànic de protecció dels adquirents *a non domino*

Per a interpretar els preceptes transcrits, és útil conèixer la manera contraposada com el dret romà i el dret germànic aborden històricament el problema de les adquisicions *a non domino*:

- El **dret romà** es manté fidel al principi en virtut del qual només hom pot transmetre allò que té i, per tant, qui adquireix d'una persona que no és propietària no en pot rebre en cap cas el domini. El vertader propietari té acció reivindicatòria per a recuperar la cosa enfront del comprador *a non domino*, que només és protegit per la usucapció (si posseeix la cosa adquirida a títol d'amo el temps que marca la llei per a usucapir-la).
- El **dret germànic**, en canvi, limita la reivindicació mobiliària a les coses perdudes, furtades o robades. Si una persona cedeix voluntàriament la possessió d'un bé a una altra (per exemple, a títol d'arrendament, dipòsit, comodat o mandat) i aquesta, extralimitant-se en les seves facultats, disposa a favor d'un tercer, aquest és protegit i la seva adquisició no pot ser atacada. El vertader propietari tindrà una acció de danys contra l'arrendatari,

el dipositari, el comodatari o el mandatari infidel, però no podrà reivindicar la cosa del comprador. La idea subjacent d'aquest plantejament és que mereix més protecció l'adquirent a títol onerós que ha confiat de bona fe en l'aparença possessòria del seu transmissent, que no pas el propietari que va cedir voluntàriament la possessió de la cosa a algú que ha abusat de la confiança o s'ha extralimitat en les facultats que se li van concedir.

L'article 464 del CC, de redacció ambigua, s'ha intentat interpretar de conformitat amb ambdues tradicions històriques: per a uns, el títol de què parla el primer paràgraf de l'article és un títol *ad usucapionem*, és a dir, un títol idoni per a usucapir, però que no transmet la propietat (interpretació romanista); per a d'altres, és un títol de propietat i, per tant, el posseïdor de bona fe esdevé propietari adquirint *a non domino* (tesi germanista). La jurisprudència del Tribunal Suprem, des de ja fa diverses dècades, s'ha inclinat per aquesta segona lectura.

El dret català supera l'ambigüitat de l'article 464 del CC i s'inclina, aparentment, per la concepció germànica: "l'adquisició de la possessió (...) comporta l'adquisició del dret en què es basa el concepte possessori." Tanmateix, com veurem més endavant, les excepcions a la irrevindicabilitat de l'apartat 3 tenen un abast molt ampli i desvirtuen completament aquest punt de partida.

## b) Les condicions de protecció de l'adquirent

Tant en el dret espanyol com en el català, l'adquirent és protegit si es donen dos requisits:

- **Bona fe.** L'adquisició ha de ser de bona fe. S'entén per *bona fe* la creença justificable que el transmissent és titular del dret que transmet (art. 521-7 CCCat) o bé, caldria afegir-hi –pensant en el cas que el transmissent sigui titular del bé però no tingui poder de disposició–, la creença que pot transmetre el domini (en aquest sentit, art. 1950 CC).
- **Títol onerós.** Com diu expressament l'article 522-8.1 del CCCat, només és protegit com a adquirent *a non domino* el que ho és a títol onerós. D'aquesta manera, s'equiparen la protecció que dóna la possessió i la protecció que dóna el Registre de la Propietat respecte dels drets inscripibles (art. 34 LH). L'article 464 del CC no es refereix al títol onerós, però la doctrina entén que aquest requisit també és aplicable: no mereix més protecció qui confia en el valor de l'aparença per a obtenir un lucre, que el vertader propietari desposseït.

Aquests dos requisits palesen que l'aplicació dels articles 464 del CC i 522-8 del CCCat pressuposa sempre l'existència d'un títol adquisitiu. Es protegeix a qui rep un dret per raó de compravenda, permuta, aportació a societat, dació en pagament o qualsevol altre títol translatiu. Les normes sobre adquisició *a non domino* posen l'adquirent a recer dels vicis que pugui tenir el títol del seu transmissent: pot passar que el títol del transmissent sigui **inexistent** (per

### Jurisprudència

Podeu veure, considerant que l'equivalència al títol de què parla l'article 464 del CC s'ha d'interpretar com a equivalència a una titularitat dominical, d'acord amb la tesi germanista, les STS 3.3.1980 (RJ 1980\841), 15.2.1990 (RJ 1990\687), 25.2.1992 (RJ 1992\1549) i 5.10.2006 (RJ 2006\8706).

exemple, el venedor era un arrendatari del bé venut, no el propietari i, per tant, no podia vendre), sigui **nul** (per exemple, el venedor va rebre el bé a títol d'herència, però era indigne de succeir) o sigui **anul·lable, revocable, rescindible o resoluble**. L'adquirent a títol onerós i de bona fe no es veu perjudicat pel fet que el títol de dret adduït pel seu transmissent sigui inexistent (tant si aquest ho sabia com si ho desconeixia), sigui nul o sigui declarat ineficaç.

És important notar que la llei protegeix l'adquirent respecte dels defectes del títol del seu transmissent, defectes que poden derivar del contracte que aquest va celebrar, al seu torn, amb el transmissent anterior. En aquest sentit, es diu que els articles que comentem són **normes de protecció de tercers adquirents**, perquè l'adquirent *a non domino* és, efectivament, un tercer aliè a la relació jurídica entre el seu transmissent i els anteriors en la cadena de transmissions.

Creiem que no es pot entendre que els articles 464 del CC i 522-8 del CCCat puguin també esmenar els vicis que, eventualment, pugui tenir el títol en virtut del qual l'adquirent ha rebut la possessió del bé. En el cas de l'article 522-8 del CCCat, algun autor ha interpretat que la proposició, "encara que els posseïdors anteriors no tinguessin poder de disposició suficient sobre el bé o el dret", permet eixamplar la protecció dispensada per l'article a l'adquirent que ho és en virtut d'un títol adquisitiu viciat.

Aquesta interpretació no sembla correcta, perquè deixa sense virtualitat les normes que regulen la impugnació *inter partes* dels negocis jurídics per manca de capacitat o per qualsevol altra causa d'ineficàcia.

- Si A ven una obra d'art a B i concorre causa de rescissió per lesió (art. 621-46 CCCat), A podrà rescindir el contracte i B no es podrà emparar, per a mantenir la seva adquisició, en el fet que ha rebut la possessió del bé a títol onerós i de bona fe.
- Si B, en l'exemple anterior, ven posteriorment l'obra d'art a C, i aquest desconeix que l'adquisició de B era rescindible per lesió, quedarà protegit en la seva adquisició encara que el títol de B es rescindeixi posteriorment a instàncies d'A.

### c) Els límits a l'adquisició *a non domino*

Tant l'article 464 del CC com l'article 522-8 del CCCat posen certs límits a la protecció del tercer adquirent, que es configuren com a casos en què es manté la reivindicabilitat del bé pel seu vertader titular:

#### Bibliografia

L'extensió de l'àmbit d'aplicació de l'article 522-8 a la relació entre transmissent i adquirent és sostinguda per **S. Espiau** (2006), "La adquisición de buena fe de bienes muebles en el Código civil de Catalunya", a XIV Jornades de Dret Català a Tossa.

- En el CC espanyol, la reivindicabilitat es manté respecte dels **béns mobles perduts** o d'aquells béns de què el titular "hagués estat privat il·legalment". La intel·ligència del concepte de **privació il·legal** ha estat molt polèmica en dret espanyol: la tesi predominant l'equipara al furt i al robatori.
- En el Codi civil de Catalunya, en canvi, la reivindicabilitat es predica dels **béns mobles perduts, furtats, robats o apropiats indegudament**. L'adquirent d'un bé que va sortir del patrimoni del seu titular per furt, robatori o apropiació indeguda (tant si aquests actes constitueixen delictes com falta) només en podrà obtenir la titularitat per usucapió, en els termes de l'article 531-27.2.

#### Equiparació furt i robatori

Aquesta tesi recolza en la interpretació sistemàtica de l'article 464 amb els articles 1955 III i 1962 del CC, el darrer dels quals parla expressament de "furt" i "robatori".

En incloure l'apartat 3 de l'article 522-8 els béns mobles apropiats indegudament, el dret català s'aparta del sistema germanista de protecció del tràfic mobiliari –que restringeix els supòsits de reivindicabilitat al robatori i al furt– i se situa, amb matisos, entre els ordenaments que segueixen el principi d'arrel romana favorable a la reivindicabilitat dels béns mobles transmesos per la persona que no tenia dret a disposar-ne. Cal tenir en compte que, d'acord amb l'article 253 del Codi penal, l'apropriació indeguda es produeix quan són distrets els béns rebuts "en dipòsit, comissió o custòdia, o que haguessin estat confiats en virtut de qualsevol altre títol que produeixi l'obligació d'entregar-los o tornar-los, o bé neguessin haver-los rebut". La llei no precisa si cal, com a pressupòsit de la reivindicació, que recaigui una sentència penal ferma que declari l'apropriació, però en el dubte, cal entendre que això és efectivament necessari.

#### En canvi, quedarien aparentment fora de la reivindicabilitat ...

... els béns mobles que han sortit del patrimoni del seu titular en virtut d'estafa, que és un tipus delictiu diferent del d'apropriació indeguda. Aquesta conseqüència és insatisfactòria, perquè el delictes d'estafa és més greu que el d'apropriació, i no hi ha cap raó per la qual la seva víctima hagi de quedar menys protegida.

#### d) L'excepció de l'excepció: la no-reivindicabilitat dels béns adquirits en subhastes o en establiments

Mitigant l'amplitud de l'apartat 3 de l'article 522-8 (que de fet, fa que sigui més important l'excepció que la mateixa regla), el Codi català exclou la reivindicabilitat dels béns robats, furtats o apropiats indegudament en dos casos, sempre que l'adquisició es faci a títol oneros i de bona fe:

- El cas d'adquisició del bé en **subhasta pública**.
- El cas d'adquisició del bé en un **establiment, obert legalment**, dedicat a la venda d'objectes anònims. Aquest supòsit es correspon amb el regulat en l'article 85 del Codi de comerç, en virtut del qual la compra de mercaderies en magatzems o establiments oberts al públic "causarà prescripció de dret a favor del comprador respecte de les mercaderies adquirides".



L'article 464 II del CC, en canvi, permet reivindicar els béns perduts o sostrets que s'haguessin alienat en venda pública, però el propietari, per recuperar el bé, haurà de reembossar a l'adquirent el preu que aquest va pagar. El precepte fa el mateix plantejament, en el paràgraf III, respecte dels béns cedits en penyora en un mont de pietat: per recuperar-los, el propietari haurà de reintegrar a l'establiment la quantitat de la pignoració i els interessos vençuts.

Una novetat remarcable en el règim de circulació mobiliària introduït pel Codi civil de Catalunya és la norma que imposa a l'adquirent *a non domino* el deure de facilitar a l'anterior propietari del bé perjudicat per l'adquisició les dades que tingui per a identificar la persona o persones que li van transmetre el bé. Si no ho fa, ha d'indemnitzar l'anterior propietari pels danys i perjudicis patits (art. 522-8).

## 4. La usucapió

### 4.1. Concepte, funcions i seu normativa

La usucapió, anomenada també *prescripció adquisitiva*, és un mode d'adquirir la propietat o altres drets reals possessoris basat en la possessió del bé durant el temps fixat per la llei (art. 1930 i 1940 CC i art. 531-23 CCCat).

La usucapió estableix posicions jurídiques basades en l'aparença i és un important factor de seguretat jurídica. D'entrada, en el tipus de situacions que hem analitzat en l'epígraf precedent, la usucapió protegeix el tercer adquirent quan no concorren les circumstàncies que produeixen directament la seva adquisició *a non domino*. Aquest és el cas, per exemple, del comprador de béns furtats, robats o –en dret català– apropiats indegudament, i també el de l'adquirent a títol lucratiu, és a dir, aquell que ha rebut el bé per successió *mortis causa*, donació o una altra liberalitat. En tots aquests supòsits, si l'adquirent no ha obtingut el domini perquè el títol adduït pel seu transmissor era inexistent, nul o ineficax, la usucapió repara aquestes mancances i preclou definitivament la facultat del vertader propietari de reivindicar el bé enfront de qui el posseeix públicament en concepte d'amo. Això proporciona seguretat al tràfic perquè, després d'un període més o menys llarg de possessió, s'esvaneixen els dubtes que podien planar sobre els títols públicament ostentats.

A part d'això, la usucapió empara el mer fet de posseir en concepte d'amo i tutela el posseïdor que s'ha comportat públicament com a titular, fent-lo immune a actes de reivindicació intempestius a càrrec del propietari. La protecció de l'aparença generada pel fet de posseir arriba a deslligar-se, fins i tot, de la tinença d'un títol que legitimi per a posseir i de l'acreditació de la bona fe. La llei permet que adquireixi la propietat per usucapió el posseïdor que sap que no és propietari però que es comporta públicament com a tal si el vertader propietari no qüestiona en temps i forma aquest comportament. En aquest cas, l'admissibilitat de la usucapió no pretén premiar l'usucapiant –la conducta del qual pot ser reprobable–, sinó evitar plets dubtosos fonamentats en títols remots i afavorir l'aptitud dels béns per a ser objecte de tràfic.

La usucapió és regulada tant en el Codi civil espanyol com en el Codi català:

- El Codi civil espanyol ho fa en seu de prescripció, en els articles 1930 a 1939 (disposicions generals, comunes a la prescripció adquisitiva i a l'extintiva), i en els articles 1940 a 1960 (específicament adreçats a regular la prescripció adquisitiva).

#### Usucapió de béns furtats

Qui compra un bé furtat, no adquireix *a non domino*, perquè la llei permet que la víctima del delictu reivindiqui el bé, però pot acabar adquirint per usucapió si posseeix de la manera i durant el temps que estableix la llei.

#### Usucapió del posseïdor de mala fe

L'arrendatari que, en un moment determinat, deixa de pagar les rendes del lloguer i decideix començar a posseir com a propietari, pot arribar a adquirir la propietat del bé per usucapió, tot i no ostentar cap títol adquisitiu.

- El Codi civil de Catalunya conté també, en el llibre V, el règim jurídic de la usucapió, en el context més ampli de la regulació de la possessió i els seus efectes. Els articles 531-23 a 531-29 en regulen els requisits, els terminis, la interrupció, la suspensió, la renúncia i els efectes.

Històricament, el dret civil català va mantenir sempre una regulació pròpia de la prescripció. Aquesta tradició s'inicia amb l'Usatge *omnes causae*, que va substituir la prescripció ordinària romana i va fixar un termini general de trenta anys de prescripció per a totes les causes, fos sin bones o dolentes. Separant-se del text de l'antic Usatge, la Compilació de 1960 va introduir la distinció sistemàtica entre la prescripció extintiva i la prescripció adquisitiva, i va reduir els terminis de prescripció mobiliària de trenta anys a sis anys a fi d'adequar-la a les exigències del tràfic. Aquestes innovacions es van mantenir en la Compilació de 1984 (art. 342 i 343), que va ser parcialment modificada per la Llei 22/2001, de 31 de desembre, la qual va excloure la usucapió de les servituds. La darrera etapa en l'evolució històrica de la regulació de la usucapió és, com hem assenyalat, l'aprovació d'un règim general d'aquesta institució en el Codi civil.

## 4.2. L'objecte i els terminis de la usucapió

### 1) Drets usucapibles i drets no usucapibles

Per mitjà de la usucapió es poden adquirir la **propietat** i, en general, els **drets reals possessoris** (expressament, en el dret català, art. 531-23), excepte aquells que la llei exclouï d'usucapibilitat. Essent el seu fonament la possessió, en queden exclosos els drets l'exercici dels quals no comporta possessió del bé (per exemple, la hipoteca i l'opció de compra).

A Catalunya queda exclòs d'usucapió, per imperatiu legal exprés (art. 566-2.4), el **dret de servitud**, tot i que pot tenir evidents manifestacions possessòries.

Però d'altra banda, el dret català permet la usucapió del **dret de cens**, tot i que no es tracti d'un dret possessor, sinó d'un dret a percebre una prestació dinerària (art. 565-3.c). El cens es pot "quasiposseir" per mitjà de la reclamació i la percepció de les rendes, com deia expressament l'article 3.b de la Llei 6/1990, derogada pel llibre V. L'omissió de la quasipossessió no s'ha d'interpretar com una exclusió de la seva rellevància jurídica, perquè el Codi segueix preveient la usucapibilitat del cens.

El TSJC, en sentència de 12 de juliol de 2018 (JUR 2018\248011), ha exclòs l'usucapibilitat del diner, entenent que el diner, quan no implica especificació de peces o monedes, no és susceptible jurídicament de possessió per la seva absoluta fungibilitat, característica que fa que qui el rep, si l'ha de retornar, compleixi tornant un altre tant de la mateixa espècie, quantitat i qualitat.

**El CC espanyol, en canvi,...**

... admet la usucapió de servituds (art. 537 i 538).

## 2) Terminis d'usucapió

Els terminis legals d'usucapió varien en funció de si la usucapió es predica de béns immobles o mobles, i en el dret espanyol, de si té caràcter ordinari o extraordinari.

a) En **dret català**, els terminis legals de possessió per a usucapir són els següents:

- **Béns mobles:** tres anys.
- **Béns immobles:** vint anys.

S'ha de tenir en compte que la prescripció extintiva té un termini general, per a les pretensions de qualsevol classe que no tinguin un període especial, de deu anys (art. 121-20). A fi d'evitar discordances entre la durada de la usucapió i la prescripció extintiva de l'acció reivindicatòria –l'exercici de la qual pot evitar que aquella es consumi–, el Codi declara la imprescriptibilitat d'aquesta, sens perjudici de la usucapió (art. 544-3).

Aquesta coordinació de la usucapió amb l'acció reivindicatòria no es manté, almenys expressament, respecte de les accions de defensa d'altres drets reals possessoris, com ara l'usdefruit (art. 561-20) o la superfície: en aquests casos, a falta d'indicació legal en contra, sembla que l'acció prescriurà als deu anys, en virtut del termini general de l'article 121-20, encara que el posseïdor *ad usucapionem* de la finca no guanyi la propietat lliure de gravàmens fins que hagin transcorregut vint anys.

b) En **dret espanyol**, la llei distingeix entre usucapió ordinària i usucapió extraordinària:

- **Usucapió ordinària.** És aquella que requereix possessió de bona fe i títol just. Els terminis d'usucapió ordinària són els següents:
  - **Béns immobles:** deu anys entre presents i vint anys entre absents, entenenent per absent el resident a l'estranger.
  - **Béns mobles:** tres anys.
- **Usucapió extraordinària.** És aquella que requereix també possessió del bé que és objecte del dret usucapit, però no bona fe ni just títol. Els terminis d'usucapió extraordinària són:
  - **Béns immobles:** trenta anys (sense distinció entre presents i absents).
  - **Béns mobles:** sis anys.

### Relació entre l'acció reivindicatòria i la usucapió

L'acció reivindicatòria, en dret català, no prescriu. Es pot exercir sense límits temporals mentre una altra persona no hagi guanyat la propietat del bé per usucapió.

En dret català no opera la distinció entre usucapió ordinària i usucapió extraordinària: els terminis d'usucapió són els mateixos, tant si la possessió és de bona fe com si és de mala fe, i tant si hi ha just títol com si no.

### 3) Càlcul del termini

El termini per a usucapir s'inicia en el moment en què comença una possessió que tingui les qualitats legalment requerides per a produir l'efecte adquisitiu. Així, en cas que la possessió hagi començat en un concepte diferent del de propietari o titular del dret usucapit, el termini d'usucapió només començarà a comptar quan es provi per mitjà d'actes exterioritzats i inequívocs el canvi o interversió del concepte possessori.

Si es tracta de **béns furtats, robats o apropiats indegudament**, la llei estableix una regla especial: el termini no comença a comptar fins que no ha prescrit el delictes, la falta, la pena o l'acció per a exigir la responsabilitat civil (art. 531-27.2). Aquesta regla pretén evitar que les persones criminalment responsables del delictes o de la falta es puguin beneficiar de la seva conducta adquirint la propietat dels béns objecte de la infracció penal abans que hagin prescrit les seves responsabilitats. Tanmateix, a diferència de l'article 1956 CC (que limita la restricció que comentem, quant al càlcul del termini, a "los que las hurtaron o robaron" i a "los cómplices o encubridores"), l'article 531-27.2 CC-Cat no formula cap distinció, la qual cosa pot portar a interpretar que aquesta demora en el *dies a quo* de la usucapió perjudica tots els possibles usucapient, fins i tot els tercers adquirents dels béns furtats, robats o apropiats que siguin aliens al delictes o la falta. Si tenim en compte, a més, que l'acció de responsabilitat civil no comença a córrer fins que la víctima coneix o pot raonablement conèixer la persona contra la qual pot exercir-la (art. 121-23 CCCat), això pot arribar a impedir que s'iniciï la usucapió fins al cap de molts anys de la comissió del fet delictiu, encara que el bé hagi anat circulant entre persones que desconeixien aquesta eventualitat.

#### 4.3. Els requisits per a la usucapió: les característiques de la possessió *ad usucapionem*

Tant en dret català com en dret espanyol, la possessió *ad usucapionem* ha de ser en concepte de titular del dret, pública, pacífica i ininterrompuda.

##### a) Possessió en concepte de titular

L'usucapient ha de posseir el bé o el dret com a propietari o titular d'aquest, sense reconèixer el domini o la titularitat d'una altra persona.

Com dèiem en el mòdul 1 (apartat 4.2.b), el **concepte possessori es pot intervertir**: una persona que ha començat posseint com a arrendatari pot, en un moment determinat, començar a comportar-se com a propietari. El canvi de concepte possessori es pot produir a partir d'un acte unilateral del posseïdor o en virtut d'un acord amb una altra persona que hagi de comportar un canvi en la manera de posseir.

#### Interversió acordada

Hi ha interversió del concepte possessori en cas que l'arrendatari compri la finca arrendada i passi a posseir-la, intervenint *traditio brevi manu*, en concepte de propietari.

La mutació del concepte possessori és molt rellevant a l'efecte de la usucapió, perquè el còmput del termini s'inicia en el moment en què l'usucapiant aconsegueix provar, per mitjà d'actes exterioritzats i inequívocs, que posseïa en concepte d'amo.

#### Per exemple,

...la STSJC 30.5.2013 (RJ 2013\5761) estima que es produeix la interversió del concepte possessori quan el posseïdor passa a realitzar actes que només pot dur a terme el propietari, com encàrrecs de projectes d'obres, realització de modificacions i edificacions substancials a les finques, instal·lació d'un negoci propi a aquestes finques i pagament d'impostos, contribucions i taxes. Però el mer fet d'assumir la titularitat cadastral i pagar l'impost sobre béns immobles no determina per si mateix que la possessió sigui en concepte de titular, particularment si l'usucapiant se n'havia fet càrrec a petició del propietari (STSJC 21.7.2016, JUR 2016/200461).

En el cas que la possessió hagués començat en un concepte diferent del de titular del dret usucapit, la càrrega de la prova de la interversió del concepte possessori correspon a l'usucapiant, ja que la llei presumeix que el posseïdor manté el mateix concepte possessori que tenia quan va adquirir la possessió (art. 521-6.2). En canvi, si una possessió ha començat en concepte d'amo, la **presumpció de continuïtat en el concepte possessori** beneficia l'usucapiant, perquè aleshores serà la persona que s'oposa a la usucapió –presumiblement el vertader propietari– qui haurà de provar, si escau, el canvi de concepte en aquella possessió.

#### Activitat complementària

Sobre la càrrega de la prova de la interversió del concepte possessori i sobre els actes que indiquen que una possessió és en concepte de titular, vegeu l'activitat d'aprofundiment número 3 d'aquest mòdul.

### b) Possessió pública i pacífica

Per a ser hàbil per a usucapir, la possessió ha de ser pública i pacífica (art. 531-24.1):

- El requisit de **publicitat** s'ha d'entendre en el sentit tradicional: l'usucapiant s'ha de manifestar exteriorment com a posseïdor del bé en concepte de titular, sense ocultar als tercers la seva condició. El vici originari de clandestinitat es pot esmenar a partir del moment en què el posseïdor fa pública la seva condició.
- El **caràcter pacífic** de la possessió es vincula a la seva adquisició no violenta, és a dir, a l'adquisició sense l'oposició del posseïdor anterior (art. 521-2.2). La violència en l'adquisició de la possessió s'ha d'entendre reparada, a l'efecte d'iniciar una usucapió, una vegada ha cessat la possessió incorporal del posseïdor usurpat pel transcurs d'un any sense haver exercitat cap acció de defensa del seu dret (art. 521-8 e).

### c) Possessió no interrompuda: la interrupció de la usucapció i les seves causes

La possessió hàbil per a usucapir ha de ser ininterrompuda. Aquest requisit és afavorit per la presumpció de continuïtat en la possessió des de la seva adquisició i per l'efecte d'unió de les possessions del causant i el seu successor:

- **Presumpció de continuïtat.** La llei presumeix que la persona que usucapix ha posseït el bé de manera continuada des que va adquirir-ne la possessió (art. 521-6.1 i 531-24.3). La usucapció descansa en un fet –la possessió– que s'ha de perllongar durant un període temporal extens. Gràcies a aquesta presumpció, l'usucapient que acredita la possessió en concepte de titular en dos moments (el dia inicial i el dia final) no ha de provar que també ha realitzat actes possessoris en el període intermedi: la presumpció posa la càrrega de demostrar la concurrència de circumstàncies que interrompen la usucapció en la part que s'hi oposi.
- **Unió de possessions.** L'usucapient pot unir la seva possessió a la possessió *ad usucapionem* dels seus causants (art. 531-24.4). Així, per exemple, el comprador d'un bé que el venedor estava usucapint pot aprofitar el període de temps en què aquest darrer va posseir en concepte d'amo i sumar-lo a la seva pròpia possessió a fi d'accelerar la consumació de la usucapció. El fenomen de la unió de possessions es pot donar també en la successió per causa de mort, com explicita l'article 411-6: l'hereu que accepta l'herència té la possessió dels béns hereditaris en el moment en què la pren "i s'entén que continua la del causant sense interrupció". Vegeu un exemple d'aplicació d'aquesta regla a la STSJ 15.4.2013 (RJ 2013\8302).

#### Unió de possessions

La unió de possessions és prevista també per l'article 521-6.1, però amb una formulació errònia: el precepte la tracta com si fos una presumpció ("Es presumeix [...] que poden unir llur possessió a la dels seus causants"), però en realitat, és un efecte legal que no admet prova en contrari.

El requisit de la continuïtat de la possessió s'ha de posar en relació amb les causes de la seva interrupció. D'acord amb l'article 531-25 del CCCat, la possessió *ad usucapionem* s'interromp:

- **Amb el seu cessament.** Aquest supòsit s'ha de vincular a l'article 521-8, que determina les causes d'acabament de la possessió. En concret, la possessió d'una altra persona no fa cessar la possessió –ni, per tant, interromp el curs de la usucapció– fins que no transcorre més d'un any des que es va iniciar la nova possessió (art. 521-6.3 i 521-8.e). En canvi, és dubtós el cas en què es produeix l'efecte d'interrupció quan s'ha perdut la possessió durant més d'un any i es recupera per mitjà de l'exercici de l'acció publiciana, que pretén afavorir precisament la posició de l'usucapient. En el dubte, cal entendre que la usucapció queda interrompuda si la possessió ha cessat en virtut d'una possessió contrària durant més d'un any.

- Per **reconeixement exprés o tàcit** del dret del titular. El reconeixement del dret d'una altra persona implica, de fet, una alteració del concepte possessori, perquè qui reconeix el dret aliè deixa de posseir en concepte de titular i passa a fer-ho –si segueix posseint– en concepte de tenidor o detentor d'una cosa aliena. En cas que, amb posterioritat a l'acte de reconeixement, torni a posseir en concepte d'amo, haurà de tornar a iniciar el còmput del període d'usucapió.
- Per un **acte d'oposició judicial** a la usucapió o també en cas que el titular del bé i l'usucapient sotmetin a **arbitratge** la seva disputa entorn de la titularitat del bé. Per "oposició judicial" cal entendre qualsevol actuació judicial, vàlidament feta, adreçada a qüestionar el dret a posseir de l'usucapient, encara que es tracti d'una diligència preliminar. És qüestionable si es produeixen efectes d'interrupció en cas que el demandant desisteixi de l'acció o deixi caducar la instància, o si, al contrari, se segueix el mateix criteri de l'article 1946 del CC.

L'apartat 2 de l'article 531-25 del CCCat assenyala que es reinicia el termini de possessió *ad usucapionem* "a partir de la fermesa de l'acte que posa fi al procediment", sense entrar a discernir de quin tipus d'acte es tracta. Es podria pensar que s'hi inclouen totes les resolucions judicials que tanquen el procediment, tant si es tracta d'interlocutòries dictades pel cas de desistiment o de caducitat de la instància, com de sentències absolutòries.

- Per **requeriment notarial** fet pel titular del bé a fi que el posseïdor reconegui el títol. Encara que el precepte parla de "títol de la possessió", s'ha d'entendre que allò que hauria de reconèixer l'usucapient és el títol del dret contradictori amb aquell sobre la base del qual usucapeix. En aquest cas, però, la interrupció es produeix encara que l'usucapient no reconegui el títol, perquè el reconeixement és una causa independent d'interrupció. El mer requeriment, fet en deguda forma, produeix la interrupció.

#### d) La suspensió del termini d'usucapió

Una novetat important que presenta el Codi civil de Catalunya en matèria d'usucapió, per contrast amb el dret espanyol, és la possibilitat que se suspengui el transcurs del termini en determinades circumstàncies. En aquest punt, el legislador ha volgut fer una paral·lelisme amb els articles 121-16 i 121-17 del mateix Codi, que, en matèria de prescripció extintiva, també admeten la suspensió dels terminis en algunes situacions en què no és possible l'exercici de pretensions o no és raonable exigir-lo, ateses les circumstàncies personals o familiars concurrents entre el subjecte actiu i el passiu. Seguint aquesta mateixa lògica, el termini d'usucapió se suspèn en els casos següents (art. 531-26):

- Quan la usucapió es produeix contra **persones que no poden actuar per si mateixes o per mitjà de representant**, mentre es manté aquesta situació.

#### Són actes de reconeixement...

... del dret del titular l'abonament de rendes de lloguer o la rendició de comptes de l'administració a una altra persona.

#### L'article 1946 del CC ...

... considera no feta la citació judicial que interromp la usucapió si l'agent desisteix de la demanda o deixa caducar la instància, com també en cas d'absolució de la demanda.

#### En dret castellà...

... l'art. 1945 CC no admet la interrupció de la usucapió per via notarial, sinó només per via judicial.



- Contra el **cònjuge o l'altre membre d'una unió estable de parella**, mentre dura la convivència. Se sobreentén, en aquest cas, que el vincle familiar implica un deure de lleialtat incompatible amb la reclamació judicial de drets contra l'altre cònjuge o convivent mentre dura la vida en comú.
- Entre persones vinculades per la **potestat dels pares** o per una **institució tutelar** o entre la persona assistida i l'**apoderat** d'acord amb el que estableix l'article 222-2.1, en l'àmbit de les seves funcions. En aquestes situacions, és impensable que els pares, els tutors o els apoderats litiguin contra els fills, les persones tutelades o les persones assistides, i que aquests ho facin –per mitjà d'un defensor judicial– contra els primers.

En canvi, sorprenentment, la llei no ha previst la suspensió de la usucapió per raons de **força major**, a diferència de la prescripció extintiva (art. 121-15), tot i l'analogia que hi ha entre ambdós supòsits.

Mentre es donen les circumstàncies que determinen la suspensió, no es computa el termini d'usucapió. Un cop aixecada la causa de suspensió, el termini no es reinicia sinó que es reprèn.

#### **4.4. Els efectes de la usucapió**

La consumació del termini legal de possessió produeix l'efecte adquisitiu del dret en concepte del qual es posseïa. Aquest **efecte és automàtic**, de manera que no cal que l'usucapient faci cap actuació (art. 531-23). Tot i així, no sembla que la usucapió pugui ser apreciada d'ofici per l'autoritat judicial: haurà de ser **al·legada i provada** per l'usucapient o, eventualment, per altres persones interessades en el fet que es declari que el bé ha estat adquirit per usucapió (art. 531-28).

L'automaticitat de l'efecte adquisitiu sembla que quedi posada en qüestió per la càrrega que té l'usucapient d'invocar i provar la usucapió, però una cosa i l'altra són compatibles. La càrrega d'al·legar la usucapió s'explica, des d'un punt de vista substantiu, pel caràcter disponible de l'interès de l'usucapient, que es posa també de manifest en l'admissibilitat de la renúncia a la usucapió guanyada (art. 531-29). Des de la perspectiva processal, es justifica pel deure dels tribunals d'observar el principi de rogació i, en conseqüència, de resoldre de manera congruent sobre allò que s'ha al·legat i provat.

L'adquisició de la propietat per usucapió determina l'extinció dels drets reals que gravaven el bé usucapit, si l'usucapient ha posseït el bé com bé lliure d'aquests gravàmens i la seva possessió era incompatible amb la subsistència d'aquests. Aquest efecte, que la jurisprudència ha declarat admissible en dret català (STSJC 4.5.1998, RJ 1998\6135; STSJC 1.10.2001, RJ 2002\6948) es coneix com **usucapió de la llibertat del domini** (*usucapio libertatis*).

La *usucapio libertatis* requereix que hi hagi incompatibilitat entre la possessió de l'usucapient i el contingut del dret real susceptible d'extinció en virtut d'aquella. Per tant, aquest modalitat d'usucapió només es pot produir respecte de drets reals de caràcter possessori. Si els drets reals que graven el bé no són possessoris o són de possessió compatible amb la de l'usucapient, no es veuran perjudicats per l'efecte adquisitiu inherent a la usucapió (art. 531-23.3). La llibertat del domini només es guanya en la mesura que la possessió *ad usucapionem* és incompatible amb la subsistència del gravamen, d'acord amb la màxima llatina "tantum praescriptum quantum possessum".

#### 4.5. Usucapió i Registre de la Propietat

Quan una titularitat es troba inscrita en el Registre de la Propietat, l'aparença basada en la possessió perd una part molt substancial del seu valor. En efecte, el Registre publica una veritat jurídica oficial: la llei presumeix, a tots els efectes legals, que els drets reals inscrits existeixen i pertanyen al seu titular en la forma determinada per l'assentament respectiu, i també presumeix que el titular inscrit té la possessió de l'immoble o del dret real corresponent (art. 38 LH). Aquestes presumpcions són *iuris tantum* i poden ser contradites en judici, però mentre això no passa, la llei protegeix a qui confia en les dades que publica el Registre: el tercer que adquireix en les condicions de l'article 34 LH (el denominat *tercer hipotecari*) és mantingut en la seva adquisició encara que posteriorment s'anul·li o es resolgui el dret de l'atorgant.

Pot, en algun cas, prevaler l'aparença generada per la possessió material de la finca sobre la veritat oficial publicada pel Registre? Si una persona posseeix una finca com a propietària o com a titular d'un dret real en contradicció amb la titularitat que publica el Registre, pot arribar a usucapir? La relació entre usucapió i Registre de la Propietat es troba regulada en els articles 35 i 36 LH, que preveu dos fenòmens diferents: la usucapió a favor d'un titular registral (*usucapio secundum tabulas*) i la usucapió contra un titular registral (*usucapio contra tabulas*).

##### a) *Usucapio secundum tabulas*

#### Alliberament de servituds per usucapió

Si el posseïdor d'una finca en concepte d'amo la posseeix com si no estigués gravada amb servituds, l'adquisició de la propietat per usucapió comportarà també l'extinció de les servituds que eventualment la gravessin: haurà usucapit la propietat lliure d'aquestes.

#### "Tantum praescriptum quantum possessum"

L'adquisició de la propietat d'una finca per usucapió no determinaria l'extinció de les hipoteques que la gravessin, perquè la hipoteca no és un dret real possessori.

Aquesta situació es produeix quan el titular registral que posseeix la finca no és el vertader titular del dret; per exemple, perquè el seu transmissent tampoc no ho era (o el seu títol era ineficax) i no es donen les condicions d'aplicació de l'article 34 LH, norma que, com hem dit, defineix els requisits per a l'adquisició *a non domino* de qui adquireix confiant en allò que publica el Registre. En aquests casos, el titular registral està abocat a adquirir la titularitat del dret per usucapió.

#### **Usucapio secundum tabulas**

Es troba en aquesta situació, la persona que adquireix a títol gratuït o a títol successori d'un transmissent que, malgrat la constància de la seva titularitat en el Registre, no era vertader propietari o titular del dret transmès.

El desenvolupament de la usucapió a favor del titular inscrit és regulat per l'article 35 LH. D'acord amb aquest precepte, **el Registre facilita la usucapió del titular inscrit** perquè disposa que "serà just títol la inscripció", i a més, que "es presumirà que aquell ha posseït públicament, pacíficament, ininterrompudament i de bona fe durant el temps de vigència de l'assentament i dels dels seus antecessors de qui porti causa".

La consideració de la inscripció com a just títol i la presumpció de bona fe són rellevants en el dret espanyol, ordenament que, com sabem, facilita la usucapió ordinària –amb just títol i bona fe– subjectant-la al transcurs d'un període de possessió més curt que la usucapió extraordinària, sense títol ni bona fe. A part d'això, la inscripció dispensa l'usucapió de provar la seva possessió –mediata o immediata– del bé i el caràcter públic, pacífic i ininterromput d'aquesta: en té prou a aportar el títol registrat. Es tracta d'una presumpció *iuris tantum*: correspondrà a qui contradigui el dret de l'usucapió la càrrega de la prova que la possessió d'aquest no ha estat pública o pacífica, o que ha patit interrupcions, o que ha estat de mala fe.

#### **b) Usucapio contra tabulas**

La usucapió és *contra tabulas* quan hom posseeix el bé, en concepte de propietari o de titular d'un dret real possessori, contra el vertader titular que figura inscrit en el Registre. Aquesta situació porta a formular dos interrogants, als quals dona resposta l'article 36 LH. El primer consisteix pròpiament a saber si és possible arribar a consumir una usucapió en aquestes circumstàncies, atesa la funció legitimadora del Registre i les presumpcions amb què la llei afavoreix el titular registral. El segon –pressuposada la resposta afirmativa del primer– és si la persona que adquireix confiant en la titularitat del seu transmissent publicada pel Registre queda perjudicada per una usucapió guanyada per un possessor extraregstral o si, al contrari, queda protegida per la fe pública registral (art. 34 LH). Vegem-ho separatament.

- **Usucapió contra el titular registral**

Es pot consumir una usucapió contra un titular registral? En el sistema registral espanyol, la resposta és afirmativa: es poden adquirir drets sobre béns immobles al marge de la seva inscripció registral, i fins i tot contra la inscripció registral, i una de les maneres en què aquests drets es poden adquirir és la usucapió. L'article 36 III LH ho confirma quan, referint-se a la relació entre qui prescriu i l'amo de l'immoble o del dret real que hom

estigui prescrivint i els seus successors, diu que "es qualificarà el títol i es comptarà el temps d'acord amb la legislació civil".

- **Usucapió i tercer hipotecari**

Una vegada consumada la usucapió contra un titular registral, queda protegit qui adquireix del titular registral en les condicions de l'article 34 LH? En aquest conflicte entre l'aparença registral i l'aparença possessòria, l'article 36 I LH no pren partit de manera radical per cap de les dues parts, sinó que dóna prevalença al tercer hipotecari o a l'usucapiant en funció de diverses circumstàncies concurrents.

El paràgraf primer de l'article 36 LH, en la seva formulació, sembla donar preferència al tercer hipotecari, perquè la usucapió "només prevaldrà" en dos supòsits que es redacten com a excepcions. Tanmateix, la rellevància d'aquestes excepcions fa que, de fet, es pugui entendre que la llei, en el conflicte entre usucapiant i tercer hipotecari, es decanti clarament a favor del primer i només en circumstàncies excepcionals protegeixi el segon. En concret, el **tercer hipotecari** que ha adquirit de qui consta com a titular en el Registre **només preval enfront d'un usucapiant** que hagi consumat la seva usucapió **si es compleixen aquests dos requisits**:

– Que **no conegués ni tingués mitjans racionals i motius suficients per a conèixer**, abans de perfeccionar la seva adquisició, que la finca o el dret estaven posseïts de fet i a títol d'amo per persona diferent del transmissor (art. 36 I a) LH). Si l'usucapiant pot demostrar que el tercer adquirent sabia o podia raonablement saber que la finca era posseïda per ell a títol d'amo, la llei el prefereix i manté l'usucapiant en la propietat adquirida.

– Que **s'oposi a la possessió de l'usucapiant durant l'any següent a la seva adquisició** (art. 36 I b) LH). La llei imposa al tercer hipotecari que desconeixia la usucapió la càrrega d'oposar-s'hi amb celeritat: si consenteix expressament o tàcitament durant un any la situació de fet generada per la usucapió, aquesta prevaldrà i aquell no podrà pretendre posteriorment que es declari el seu dret.

Si en el moment de l'adquisició a càrrec del tercer, la usucapió encara es trobava en curs, l'adquirent la pot interrompre en qualsevol moment abans de la seva consumació i, d'aquesta manera, frustrar l'adquisició de l'usucapiant (art. 36 II LH).

En el supòsit que a aquesta usucapió en curs li manqués menys d'un any per a consumir-se en el moment que el tercer fa la seva adquisició, la llei assimila la situació a la d'una usucapió consumada: si l'adquirent no coneixia ni tenia mitjans racionals o motius suficients per a conèixer que la finca estava essent usucapida per una altra persona, la llei li permet oposar-se a la possessió de l'usucapiant durant tot l'any següent a la seva adquisició.

- **Usucapió alliberadora i Registre**

El penúltim paràgraf de l'article 36 de la LH tracta de les relacions entre la usucapió guanyada contra el Registre i els drets reals limitats adquirits per tercers sobre la cosa usucapida. El precepte aplica la màxima "tantum praescriptum quantum possessum" i distingeix tres supòsits:

– No s'extingeixen per la usucapió els drets adquirits a títol onerós i de bona fe que no comportin una facultat de gaudi immediat del dret sobre el qual s'haguessin constituït. Cal entendre que aquest supòsit es refereix als drets no possessoris, com per exemple, la hipoteca. Aquests drets poden ser adquirits *a non domino* del titular registral vençut per un usucapient, i en cas que el dret real limitat fos de data anterior a la consumació de la *usucapio contra tabulas*, aquesta tampoc no els extingeix.

– Tampoc no s'extingeixen per la usucapió els drets que impliquin una facultat possessòria si la seva fruïció no és incompatible amb la possessió *ad usucapionem*. Hi ha drets possessoris, com per exemple algunes servituds, la possessió dels quals no queda afectada per la possessió en concepte de propietari de l'usucapient. En aquest cas, la consumació de la usucapió no extingeix tampoc el dret real.

- Si els drets reals limitats són de possessió incompatible amb la d'un usucapient del domini, quedaran extingits per la usucapió d'aquest, llevat que es donin els requisits de protecció del tercer adquirent recollits en el paràgraf primer de l'article 36 que abans hem comentat.

**No extinció de drets de possessió compatible**

La usucapió de la propietat d'una finca no extingeix el dret de servitud a favor d'un veí consistent en la facultat de fer passar unes canonades per la finca usucapida, si l'usucapient de la propietat no ha obstaculitzat el pas d'aquestes canonades.

La regulació de l'article 36 IV LH pel que fa a la usucapió alliberadora no es correspon exactament amb la de l'article 531-23 del CCCat. En aquest darrer precepte, la subsistència dels drets reals no possessoris o de possessió compatible amb la de l'usucapient es fa dependre de "si els titulars del dret real no han tingut coneixement de la usucapió", requisit que no imposa el precepte de la Llei hipotecària.

## 5. L'accessió

### 5.1. Concepte i seu normativa del règim de l'accessió

L'accessió és un mode d'adquirir en què queden englobats fenòmens heterogenis, que no es troben subjectes a un règim jurídic unitari. L'agrupació d'aquests fenòmens en una seu institucional comuna es deu a una tradició historico-dogmàtica que va passar al Codi napoleònic, i d'aquest, a l'espanyol de 1889. El Codi civil de Catalunya ha mantingut aquest plantejament, si bé, com veurem, n'ha limitat l'abast en deixar fora de l'accessió el supòsit de l'adquisició dels fruits.

- **Codi civil espanyol (1889)**

En el Codi civil espanyol, l'accessió és un mode d'adquirir la propietat vinculat al fet de ser propietari d'un altre bé, i té per objecte allò que aquest bé produeix o allò que se li uneix o incorpora, naturalment o artificialment (art. 353 CC). En aquest marc, l'accessió comprèn:

- L'adquisició de la propietat dels **fruits** pel propietari de la cosa que els produeix (art. 354 a 357 CC). L'accessió per raó de la producció de fruits s'anomena **accessió discreta**.
- L'adquisició de la propietat d'allò que "s'edifica, planta o sembra en sòl aliè o amb materials aliens" i que queda incorporat a aquest sòl (art. 358 a 365 CC). La incorporació determina un canvi en la configuració del bé en què s'ha produït. Si la titularitat dels béns o els materials incorporats i la titularitat del sòl al qual s'incorporen pertanyen a persones diferents i no és possible separar-los, es produeix un conflicte que requereix una solució de comunitat o bé una solució d'atribució de la propietat del bé resultant a una de les parts en conflicte, amb extinció de la propietat que corresponia a l'altra, a part d'eventuals conseqüències restitutòries de valor o indemnitzatòries. L'accessió per raó de la incorporació o la unió de coses s'anomena **accessió contínua**.
- L'adquisició i la pèrdua eventual de la propietat de terrenys o altres béns per obra del **corrent, la crescuda o la disminució de les aigües** (art. 366 a 374 CC). Els fenòmens que en concret regula el Codi són l'al·luvió (art. 366 CC), la crescuda o la disminució natural del nivell de les aigües estancades (art. 367 CC), la segregació d'una porció de terreny per efecte del corrent d'un riu (art. 368 CC), l'arrossegament d'arbres pel corrent (art. 369 CC), la variació natural del curs de les aigües fluvials (art. 370, 372 i 374 CC) i la formació d'illes (art. 371 i 373 CC).

- L'adquisició de la propietat en supòsits d'unió inseparable entre coses mobles. La unió es pot produir per incorporació d'una cosa a una altra, és a dir, per **adjunció** (art. 375 a 380 CC), o per barreja o confusió de dues coses, supòsit que es coneix com **commixió** (art. 381 a 382 CC).
- L'adquisició de la propietat en supòsits de transformació d'un bé aliè per a crear una obra de nova espècie, supòsit conegut com **especificació** (art. 383 CC).

- **Codi civil de Catalunya (2006)**

La principal novetat que presenta el Codi català és l'eliminació de l'accessió discreta del marc institucional de l'accessió. L'adquisició de la propietat dels fruits es concep com una conseqüència del dret de propietat, que té lloc per la seva producció quan se separen del bé que els produeix o, en el cas dels fruits en diners, per la seva meritació (art. 541-4).

L'accessió pròpiament dita es qualifica com un títol d'adquisició exclusiu del dret de propietat i engloba tots els casos d'**adquisició de la propietat d'un bé per unió amb un altre** (art. 542-1). D'acord amb la concepció de la llei, això inclou supòsits d'accessió natural i d'accessió artificial.

- **Accessió natural.** S'hi refereix l'article 542-1.2, que es limita a contraposar-la a l'accessió artificial. Atès que aquesta es caracteritza perquè és voluntària, allò que defineix l'accessió natural és el fet que es tracta de **supòsits que es produeixen sense intervenció de la voluntat humana**. El Codi no descriu els casos que s'hi inclouen ni en regula el règim jurídic. L'article 542-2 fa una remissió a la legislació especial respecte d'aquelles modalitats d'accessió que tinguin una regulació específica, i aquesta remissió és particularment adient per a l'accessió natural, el règim de la qual es troba repartit en diverses normes del Codi civil espanyol –les que tracten de l'adquisició de la propietat de terrenys o altres béns per obra de les aigües– i de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes. Si l'accessió natural es produeix entre béns mobles, s'aplicaran les normes catalanes sobre l'adjunció (art. 542-15, que hi fa una menció expressa) o la commixió (art. 542-18, que es refereix a la unió "de forma casual").
- **Accessió artificial.** També és esmentada per l'article 542-1.2, que la descriu com l'accessió que es produeix de manera voluntària. En defecte de regulació específica, les diferents modalitats d'accessió artificial es regulen per les normes del llibre V. Constitueixen supòsits d'accessió artificial:
  - **El conreu, la plantació o l'edificació en sòl aliè o amb materials aliens** (art. 542-3 a 542-14, tots ells en la subsecció d'accessió immobiliària).
  - **L'adjunció d'un bé moble accessori a un de principal o la unió de dos o més béns mobles** per voluntat dels seus propietaris (o d'un d'ells), si en resulta un de nou o una barreja dels anteriors (art. 542-15 a 542-18).

**La meritació es produeix...**

... el dia que hom té dret a reclamar els fruits. Quan es tracta d'un capital, seran les rendes, en forma d'interessos o dividendes.

A part d'aquests supòsits, el Codi regula també el d'utilització de materials aliens per a fer un bé moble nou (art. 542-19), que no és pròpiament un supòsit d'unió entre dos béns, i per tant, de fet hauria de quedar fora de l'accessió.

Històricament, la Compilació de 1960 contenia una única norma específica sobre l'accessió immobiliària, l'article 278 CDCC, que establí els efectes de l'edificació, la plantació, el conreu o la rompuda fets en sòl aliè. El precepte, que recollia part de la regulació de l'antic usatge *si quis in alieno*, atribuïa un dret de retenció al posseïdor de bona fe, fins que l'amo del sòl reintegrés, fiancés o consignés el valor dels materials i de la mà d'obra emprats en el conreu, la plantació o la construcció. En la resta, regia a Catalunya, en seu d'accessió, la normativa del Codi civil espanyol i la doctrina jurisprudencial que l'havia anat desenvolupant (per exemple, en matèria d'accessió invertida).

Prenent com a punt de partida aquests antecedents, la Llei 25/2001, de l'accessió i l'ocupació, va regular *ex novo* i amb voluntat de completesa, el règim de l'accessió immobiliària i mobiliària, derogant aquest article 278 CDCC. Aquesta llei ha quedat reemplaçada per les normes del llibre V del Codi civil de Catalunya, que han introduït en el règim de l'accessió algunes variacions significatives.

### Bibliografia

Per a una àmplia exegesi històrica de l'article 278 CDCC vegeu **S. Navas Navarro** (1995), "La accesión industrial (especial atención al derecho catalán)", *ADC* (pàg. 87-162). Sobre el règim jurídic de l'accessió en la Llei 25/2001 i en el llibre cinquè del Codi, vegeu **J. Marsal Guillaumet** (2006), "L'accessió: de la Compilació al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la via de la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació", *Revista Catalana de Dret Privat* (vol. 6, pàg. 9-51).

## 5.2. L'adquisició de la propietat en l'accessió

L'article 542-1 presenta el concepte d'*accessió* dient que la propietat d'un bé atribueix el dret a adquirir, per accessió, allò que se li uneix, amb l'obligació de pagar, si escau, la indemnització que correspongui. Si es tracta d'immobles, l'accessió determina que pertanyin al propietari de la finca les plantacions, els conreus i les edificacions que hi hagi inclosos (art. 542-3). Del text de l'article 542-1, se'n poden destacar dos aspectes:

- La definició que fa de l'accessió no és sempre plenament fidel als efectes que l'accessió realment produeix, ja que a vegades el conflicte entre el propietari de l'immoble i la persona que hi construeix es resol a favor d'aquest, sense que hi hagi adquisició de la construcció pel propietari de la finca que ha patit la incorporació (cf., per exemple, l'art. 542-9, que sanciona l'efecte denominat d'*accessió invertida*).
- El nou text ha omès un incís, contingut en l'article 1 de la Llei 25/2001, segons el qual l'adquisició de la propietat per accessió es produïa "des de la incorporació". En el dret català tradicional, l'atorgament al posseïdor d'un dret de retenció s'havia interpretat com un reconeixement del fet que l'amo del sòl havia adquirit *ab origine* la propietat dels béns incorporats per dret d'accessió, a diferència d'allò que defensa la doctrina espanyola majoritària, en interpretar l'article 361 CC.



La regulació legal, però, desmentia i segueix desmentint aquest suposat efecte automàtic de l'accessió, ja que en molts casos fa dependre l'adquisició de la propietat de l'exercici d'una opció i del pagament del valor del sòl o de la construcció. Això es veu clarament en l'article 542-7, que estableix les conseqüències de la construcció en sòl aliè amb valor superior del sòl: el propietari de sòl pot optar per fer seva la totalitat de l'edificació i de la part de sòl aliè "pagant les despeses efectuades en la construcció i el valor del sòl aliè".

Es pot dir, en conclusió, que **no hi ha un règim unitari quant al moment de producció de l'efecte adquisitiu**: en l'accessió immobiliària, l'adquisició per l'amo del sòl d'allò que un altre ha plantat, conreat o edificat es fa dependre de l'exercici d'una opció que requereix, a més, el pagament de les despeses efectuades per l'altra part; en canvi, en l'accessió mobiliària, l'adquisició de la propietat pel propietari del bé principal és automàtica (art. 542-16), salvant el reconeixement d'una facultat d'opció per a adquirir-lo a favor del propietari del bé accessori, si el del bé principal va actuar de mala fe (art. 542-17). També són automàtics els efectes de la commixtió, d'acord amb l'article 542-18.

### 5.3. L'accessió immobiliària

#### 5.3.1. Concepte i àmbit d'aplicació

És accessió immobiliària la que es produeix en virtut de la **incorporació d'una plantació, un conreu o una edificació a una finca**. La llei defineix l'efecte bàsic de l'accessió immobiliària, dient que "les plantacions, els conreus i les edificacions que estiguin inclosos en una finca pertanyen als propietaris de la finca per dret d'accessió immobiliària" (art. 542-3). Aquest precepte sanciona el principi *accessorium sequitur principale*, a partir del perjudici que el sòl té un valor superior al de la plantació, el sembrat o la construcció. Com veurem, però, el règim de l'accessió no sempre es correspon amb la regla de l'article 542-3, particularment en els casos d'accessió invertida.

L'adquisició de la propietat per accessió immobiliària esdevé conflictiva quan la persona que incorpora a una finca un conreu, una plantació o una construcció, o eventualment, la persona que aporta materials propis per a fer aquesta incorporació, no coincideix amb la propietària del sòl. La regulació legal de l'accessió immobiliària (art. 542-5 a 542-12) aborda precisament aquestes situacions.

La **dissociació entre la propietat del sòl i l'activitat de conrear, plantar o edificar** es pot deure a diverses circumstàncies. Hom pot dur a terme aquestes activitats en sòl aliè en virtut d'una relació jurídica obligacional (arrendament, contracte d'obra, comodat) o real (usdefruit, superfície). Hom les pot emprendre també a sabuda que no es té cap títol que legitimi per a fer aquestes activitats en una finca aliena, però amb la tolerància del propietari (per exemple, la construcció feta pel fill en una finca del pare, en la creença que la rebrà més

endavant per títol successori, o la feta per un cònjuge en una finca de l'altre, en el marc de la relació matrimonial). Finalment, hom les pot fer en virtut d'un títol que hi legitima i que permet, per tant, apropiarse d'allò sembrat, plantat o edificat, si resulta que aquest títol era putatiu, nul o ineficax.

L'article 542-10 defineix la bona fe de qui planta, conrea o construeix en sòl aliè com la "creença raonable que té títol per a fer-ho", i per tant deixa clar, seguint els antecedents històrics de la doctrina de l'accessió recollida en l'article 278 CDCC, que **s'ha de reputar posseïdor de bona fe el posseïdor amb un títol putatiu o existent però viciat**, que creu que la finca és seva o que té un dret que li permet construir, plantar o conrear, i que és **vençut en la possessió** per l'exercici d'una acció reivindicatòria o que destrueix l'eficàcia del seu títol.

D'acord amb aquest criteri, la normativa de l'accessió no s'hauria d'aplicar en la liquidació de les relacions entre un propietari i altres titulars de drets limitats, com un arrendatari, un usufructuari o un superficiari, ni tampoc en la liquidació de les relacions entre el propietari i les persones que obren amb llicència o per tolerància d'aquest, com els precaristes. En aquestes relacions caldrà aplicar les normes específiques de liquidació de la situació possessòria que eventualment contingui el règim jurídic del dret en virtut del qual es posseeix o, si no n'hi ha, les normes generals de liquidació d'una situació possessòria (art. 522-2 a 522-5 CCCat). Fins a l'actualitat, en el context de l'article 278 CDCC derogat, la jurisprudència del TSJC no ha estat plenament fidel a aquest plantejament, forçada, en alguns casos, per l'enfocament que les parts havien donat al litigi i la consegüent necessitat de respectar, en cassació, el principi de congruència.

Així, les STSJC 25.4.1992 (RJ 1992\10276) i 8.5.2003 (RJ 2003\6764) apliquen l'article 278 del CDC en casos en què els posseïdors havien edificat, fet millores i establert el seu domicili conjugal en immobles pertanyents als seus pares o sogres, els quals en demanaven el desallotjament després d'una crisi familiar. Les STSJC 1.3.1993 (RJ 1993\6990) i STSJC 19.2.2004 (RJ 2004\1039) apliquen el mateix article a sengles casos en què la persona que va edificar i fer millores era fill de la propietària i havia actuat en la creença que seria l'hereu d'aquesta darrera.

### **5.3.2. Efectes del conreu, la plantació o la construcció en sòl aliè de bona fe**

#### **a) Conreu o plantació**

Els articles 542-5 i 542-6 fan un tractament diferenciat per als conreus i les plantacions respecte de les construccions, que es justifica per la seva menor estabilitat en la finca, la major facilitat per a retirar-los i la disparitat substancial entre el valor de la plantació o del conreu i el valor del sòl. Quan qui conrea o planta ho fa de bona fe, la llei dóna al propietari de la finca una doble opció, prescindint del fet que es tracti de conreus o plantacions de curta o de llarga durada:

- El propietari pot, en ambdós supòsits, fer seva la plantació o la collita, pagant les despeses efectuades per qui l'ha feta.
- Alternativament, el propietari pot obligar el posseïdor vençut a:
  - En cas de plantació, deixar la finca en l'estat en què es trobava abans de fer la plantació.
  - En cas de conreu, pagar-li l'equivalent a la renda de la finca fins que acabi la collita.

Els termes en què la llei atribueix aquesta opció semblen injustos per al plantador, ja que en cas que el propietari del sòl opti per la segona alternativa, el plantador perd el dret a ser reembossat de les despeses necessàries o útils que hagi fet, tot i la seva condició de posseïdor de bona fe, i a més, ha d'afrontar les despeses de reposició de la finca al seu estat originari.

## b) Construcció

A diferència del que s'esdevenia en aplicació de la Llei 25/2001, el Codi civil de Catalunya ha integrat en un sol marc normatiu la regulació dels efectes de la construcció en sòl aliè i la construcció extralimitada, i ha formulat dos règims jurídics en funció de si el sòl té valor superior o inferior a la construcció:

- **Construcció en sòl aliè amb valor superior del sòl.** Si el valor del sòl envaït és superior al de la construcció més al del sòl aliè, es produeix l'efecte d'accessió de la construcció a favor de l'amo del terreny envaït, en aplicació del principi *superficies solo cedit*. L'adquisició per accessió, però, no és automàtica. Igual que en l'article 361 CC, depèn de l'exercici d'una opció per part del propietari del sòl envaït. D'acord amb l'art. 542-7, el propietari envaït té aquesta **doblet opció**:
  - Fer seva la totalitat de l'edificació i de la part de sòl aliè mitjançant l'abonament al constructor de les "despeses efectuades en la construcció" i el valor del sòl aliè.  
La norma no precisa com es computen aquestes despeses ni quins conceptes inclouen. La jurisprudència, en el marc de l'article 278 CDCC, va entendre que l'obligació del propietari era un deute de valor: el preu dels materials i els salaris s'ha d'actualitzar al moment en què s'ha de fer el pagament, a fi de compensar la depreciació del valor de la moneda. Això no obstant, la quantitat que el propietari ha de reintegrar al posseïdor hauria de tenir el seu límit màxim en el valor real de l'edificació o altres millores introduïdes en la finca, en l'estat en què es troben en el moment en què es pretén el reembossament (vegeu STSJC 25.4.1992, RJ 1992\10276; STSJC 1.3.1993, RJ 1993\6990).
  - Obligar el constructor a adquirir la part del sòl envaïda o bé, si el sòl envaït no es pot dividir o la resta resulta inedificable, a adquirir tot el solar.

- **Construcció en sòl aliè amb valor superior de l'edificació.** En aquest cas, es produeixen els efectes propis de la denominada **accessió invertida**, és a dir, el propietari de la construcció pot fer seu el sòl envaït, amb independència que es tracti d'un cas d'extralimitació o d'edificació feta completament en sòl aliè. L'article 542-9 formula la regla de l'accessió invertida, establint que el propietari del sòl envaït ha de cedir-ne la propietat al constructor sempre que es donin aquests requisits:

- El constructor ha d'indemnitzar el propietari pel valor del sòl més els danys i els perjudicis causats.
- L'edificació ha de constituir una unitat arquitectònica no divisible materialment.

Aquest segon requisit sembla pensat per al cas de construcció extralimitada, i dóna a entendre que si és possible separar la part construïda en sòl aliè de la construïda en sòl propi, no es produeix l'efecte d'accessió invertida respecte d'aquella part. El destí de la part construïda en sòl aliè – si és separable – dependrà possiblement del seu valor per comparació amb el valor del sòl envaït: si la construcció és més valuosa que el sòl sembla que caldrà aplicar el mateix efecte d'accessió invertida.

L'article 542-9 completa el règim de l'accessió invertida amb dues regles addicionals:

- Si el sòl envaït no es pot dividir o la resta del sòl no envaït resulta inedificable, el propietari del sòl pot obligar el constructor a comprar-li tot el solar (apartat 2).
- Si la construcció feta en sòl aliè o amb extralimitació és susceptible de divisió en diversos pisos o locals en règim de propietat horitzontal, el propietari del sòl envaït pot optar per ser indemnitzat en espècie amb l'atribució d'algun dels pisos o locals (apartat 3).

Tant en la construcció en sòl aliè com en la construcció extralimitada l'atribució de la facultat d'esdevenir propietari del sòl i de l'edificació depèn del seu respectiu valor. Tal com apunta **J. Marsal Guillamet** (2006), "L'accessió: de la Compilació al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la via de la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació", *Revista Catalana de Dret Privat* (vol. 6, pàg. 16), com que la construcció és el resultat d'un procés dilatat en el temps, la solució del conflicte dependrà a vegades del moment en què aquest es detecti: si es manifesta en la fase inicial de la construcció, pot passar que el valor del sòl sigui superior al de la construcció; si es manifesta una vegada la construcció està acabada, pot passar que allò que tingui valor superior sigui l'edifici.

### 5.3.3. Dret de retenció del posseïdor

Una novetat important del llibre V del Codi és la supressió de la regulació específica, en seu d'accessió, del **dret de retenció**, per part del posseïdor de bona fe, **de la construcció, la plantació o el conreu** fins que l'amo del sòl no l'hagi rescabalat o indemnitzat en els termes establerts en cada cas per la llei. Aquest dret, reconegut en l'article 278 CDCC i en l'article 16 de la Llei 25/2001, permetia enervar la pretensió restitutòria del propietari del sòl, però no comportava la facultat de realitzar el valor de la cosa ni cap preferència per al cobrament.

L'omissió del dret específic de retenció del posseïdor de bona fe que ha conreat, plantat o construït en sòl aliè s'ha d'entendre suplerta amb les normes del dret real de retenció dels articles 569-3 a 569-11 (vegeu el mòdul 8, apartat 2). Aquesta retenció constitueix un dret real de garantia, susceptible de gravar béns mobles o immobles, que incorpora la facultat de realització del valor del bé o el dret retinguts (art. 569-7 i 569-8).

La facultat de retenir per raó del conreu, la plantació o la construcció en sòl aliè s'ha de vincular al supòsit regulat en l'article 569-4.a, que inclou "el rescabament de les despeses necessàries per a conservar i gestionar el bé i de les despeses útils, si hi ha dret a reclamar-ne el reemborsament". Allò que la persona que ha conreat, plantat o construït podrà retenir serà, lògicament, el bé millorat en la seva integritat, en aplicació de les normes sobre la retenció immobiliària (art. 569-8).

### 5.3.4. Efectes del conreu, la plantació o la construcció en sòl aliè de mala fe

La persona que fa una plantació, un conreu o una construcció de mala fe en sòl aliè perd, en benefici del propietari del sòl, tot el que hagi conreat, plantat o construït, i a més ha d'indemnitzar pels danys i els perjudicis causats (art. 542-11).

En cas d'extralimitació en la construcció, amb invasió de part de sòl aliè de mala fe, el propietari del sòl envaït pot exigir al constructor l'enderrocament de tot el que ha construït en el seu terreny i l'abonament de la indemnització per danys i perjudicis, però també pot exercir, si ho prefereix, les facultats que li corresponen quan el constructor és de bona fe, d'acord amb els articles 542-7 i 542-9 (és a dir, la de fer seva la totalitat de la construcció i la part de sòl pertanyent al constructor, pagant llur valor, i la d'obligar el constructor a adquirir el sòl envaït, o eventualment, la totalitat de la finca). La facultat d'exigir l'enderrocament decau si causa un perjudici desproporcionat al constructor segons les circumstàncies específiques del cas apreciades judicialment.

Si el propietari del sòl també actués de mala fe, la conducta de les dues parts es compensa i se'ls apliquen les disposicions procedents per al cas que ambdós fossin de bona fe (art. 542-12). Aquest era el criteri que ja havia apuntat amb anterioritat el TSJC, en aplicació de l'article 364 CC (STSJC 22.7.1991, RJ 1991\3905).

## 5.4. L'accessió mobiliària

### 5.4.1. Adjunció

Els conflictes de propietat per raó de l'adjunció d'un bé moble a un altre es resolen, quan hi ha bona fe, aplicant la regla *accessorium sequitur principale*. El propietari del bé principal adquireix la propietat del bé accessori que s'hi adjunta i resta obligat a compensar el titular d'aquest pel seu valor (art. 542-16). A aquest efecte, és irrellevant quin d'ambdós propietaris va efectuar l'adjunció. Aquesta regla pressuposa, però, que els béns units no es poden separar sense detriment de l'un o l'altre, i que formen un tot indivisible, estable i durador.

Si hi ha mala fe, les conseqüències jurídiques són diferents. Si qui actua de mala fe és el propietari del bé accessori, en perd la propietat sense dret a rescabament (art. 542-17.2). Si qui actua de mala fe és el propietari del bé principal, la llei dóna al propietari del bé accessori la facultat de decidir qui fa seva la propietat: pot adquirir-la ell, pagant-ne el valor, o pot obligar el propietari del bé principal a adquirir el bé accessori, també pagant-ne el valor, a banda d'indemnitzar pels danys i els perjudicis patits per la pèrdua de la propietat del bé.

El Codi, a diferència de la Llei 25/2001, no dóna pautes per a dilucidar quin bé és principal i quin és accessori. L'article 19.2 d'aquesta llei deia que "la cosa principal és la que determina l'essència i la funció del tot o la que té més valor". Ocasionalment, l'aplicació d'un criteri o l'altre –el funcional o l'econòmic– pot portar a un resultat diferent (per exemple, si el bé que determina la funció del tot resultant era el menys valuós). En aquests casos, davant del silenci del Codi, sembla preferible entendre com a principal el més valuós.

### 5.4.2. Commixió

En el cas d'unió entre dos béns que porti a la formació d'un bé nou o a una barreja dels anteriors, no és útil el criteri de l'accessorietat, i la llei opta, si hi ha bona fe de les parts implicades, per entendre constituïda una **comunitat ordinària**, en què participin els dos propietaris dels béns units o barrejats, de manera proporcional al valor dels béns respectius (art. 542-18).

Si hi ha mala fe d'una de les parts, els altres tenen l'opció d'adquirir la propietat pagant la part proporcional del valor que correspongui al bé pertanyent a aquella, o bé de reclamar la indemnització per danys i perjudicis (cal entendre que imposant a l'incorporador de mala fe la propietat del bé resultant de la commixió).

## 6. L'ocupació

La regulació dels títols adquisitius exclusius del dret de propietat es completa amb l'ocupació. Tant el Codi civil espanyol com el català regulen, sota la rúbrica "Ocupació", tres fenòmens jurídics estretament vinculats, però diferenciables:

- L'adquisició de la propietat dels béns sense amo, dels animals objecte de caça i pesca, i dels béns mobles abandonats per **ocupació** (art. 610 a 613 CC i art. 542-20 CCCat).
- La **descoberta d'objectes ocults** de valor extraordinari (art. 351, 352 i 614 CC –el qual s'hi refereix amb la denominació tradicional de *tesor ocult*–, i art. 542-21 CCCat).
- La **troballa de béns perduts** pel seu titular (art. 615 i 616 CC i art. 542-22 CCCat).

Aquestes normes d'ambdós codis civils es presenten com a règim general en els seus respectius àmbits, i deixen subsistents les normes especials que poden ser aplicables per raó de la matèria, com les que regulen la caça i la pesca, la protecció d'espais naturals, les troballes i les extraccions marítimes, la descoberta d'objectes de valor cultural, històric, arqueològic o artístic, o la troballa d'animals perduts, entre d'altres.

En dret català, la regulació de l'ocupació, la descoberta de tresor i la troballa de béns perduts té un antecedent pròxim en la Llei 25/2001, de 31 de desembre, *de l'accessió i l'ocupació*, derogada pel Codi.

### a) L'ocupació

L'ocupació és un títol adquisitiu de la propietat de caràcter originari, perquè l'adquirent no porta causa d'un titular anterior. En poden ser objecte els béns mobles que no pertanyen a ningú (*rei nullius*) i els béns que han estat abandonats pel seu titular (*rei derelictae*).



En sentit propi, l'adquisició per ocupació requereix un **acte material d'apropiació del bé** (en aquest sentit, art. 542-20.a) que denoti la voluntat de subjectar-lo a la pròpia esfera d'influència amb caràcter excloent. En dret català però, fins a la modificació introduïda per la Llei 6/2015, de 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya, la llei recorria també al concepte d'ocupació per a fonamentar l'adquisició del domini dels béns mobles perduts per part de qui els ha trobat, que es produeix, respecte de certs béns, un cop ha transcorregut el termini legal perquè el seu propietari es presenti a recupear-ne la possessió (art. 542-22.1). La referència a la ocupació ha estat eliminada de l'art. 542-22.1, que assenyalava que les troballes "es poden adquirir d'acord amb els requisits que estableix aquest article".

#### L'adquisició de la propietat per raó de troballa...

... és en realitat un efecte legal que es produeix no per l'apropiació material de la cosa, sinó pel seu lliurament al trobador després que s'hagin complert els tràmits i el termini establerts per la llei.

D'acord amb l'article 542-20, es poden adquirir per ocupació:

- Els **animals que es poden caçar i pescar**, amb subjecció a la normativa que estableix els requisits d'aquestes activitats (pel que fa a la caça, el règim d'adquisició de la propietat de les peces caçades es regula en l'article 22 de la Llei 1/1970, de 4 d'abril, de caça, i en l'article 24 del Decret 506/1971, de 25 de març, pel qual se n'aprova el Reglament).

El Codi limita l'ocupació de *rei nullius* als animals susceptibles de caça i pesca, abandonant la configuració més àmplia mantinguda per l'article 24 de la Llei 25/2001, que, a part dels animals, incloïa dins dels béns ocupables totes "les coses mobles corporals que mai no han tingut propietari", en la direcció de l'article 610 del CC. Aquesta referència permetia que l'ocupació comprengués expressament els productes del mar i les seves ribes (plantes, algues, petxines, etc.), que en qualsevol cas es poden adquirir per ocupació en aplicació de l'article 31 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

- Els **béns corporals abandonats** indubtablement per llurs propietaris, que són susceptibles d'apropiació per mitjà d'un acte material. Aquest és el supòsit per excel·lència d'adquisició per ocupació, efecte que típicament recau sobre coses abandonades.

L'**abandonament** és un acte de voluntat del qual normalment no hi ha constància formal, i que per tant, s'ha d'acreditar a partir de circumstàncies de fet. La llei es pronuncia en termes estrictes pel que fa a la voluntat d'abandonament: diu que ha de ser **indubtable** ("béns corporals abandonats indubtablement") i **expressa** (si bé no requereix que sigui formal), i que "no es presumeix per la mera desposseïció" (art. 543-1 i 543-2).

El requisit que la voluntat d'abandonament hagi de ser expressa és qüestionable. D'entrada, és molt habitual que l'abandonament resulti tàcitament de fets concloents, com llençar el bé en un recipient de deixalles. D'altra banda, cal te-

nir també present que hi ha **disposicions que presumeixen l'abandonament de certs tipus de béns**, com els béns mobles de naturalesa duradora lliurats a certs establiments per a la seva reparació, si no són recollits transcorreguts tres anys des de la data del resguard de dipòsit; els béns vehicles dipositats en aparcaments, si no són retirats en el termini de sis mesos pels seus titulars, o fins i tot els valors, diners o altres béns mobles dipositats en entitats de crèdit, que la llei declara abandonats si, en el termini de vint anys, no s'ha practicat cap gestió que impliqui exercici del dret de propietat. En aquest darrer cas, però, l'entitat dipositària no els pot adquirir per ocupació, sinó que pertanyen a l'Estat.

### **Legislació i jurisprudència**

Sobre presumpcions d'abandonament, vegeu, entre d'altres, l'art. 106, apt. 1.c), 2 i 3 del Reial decret legislatiu 6/2015, de 30 d'octubre, d'aprovació del text refós de la llei sobre trànsit, circulació de vehicles a motor i seguretat vial, que presumeix abandonats els vehicles recollits en un recinte privat, com a conseqüència d'una avaria o accident, que no hagin estat retirats pel seu titular en el termini de dos mesos; l'article 6 de la Llei 40/2002, de 14 de novembre, reguladora del contracte d'aparcament de vehicles, i l'article 18.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, respecte dels béns dipositats en entitats de crèdit. Vegeu també la STS 21.3.2000 (RJ 2000\1496), que entén aplicable aquest precepte, com el seu precedent, contingut en la Llei general pressupostària de 1977, als béns i als diners dipositats en caixes d'estalvi.

Per discernir si un bé té la condició d'abandonat o de perdut, l'article 542-22 fa referència a diversos indicis, com les **característiques del bé, les seves possibilitats d'identificació, l'estat de conservació o la seva funció o destinació econòmica**. Amb tot, allò que és determinant per a poder qualificar un bé com a abandonat és la voluntat del seu titular: hom pot decidir legítimament abandonar un bé moble valuós i en bon estat de conservació, i en aquest cas, malgrat allò que diu l'apartat 1 de l'article 542-22, podrà ser adquirit per ocupació per qui el trobi i se n'apoderi. Els indicis esmentats en aquest article tenen només valor de presumpció i pretenen impedir que la persona que troba un bé de propietari identificable, ben conservat o susceptible de tenir una funció o destinació econòmica valuosa, pugui entendre que ha estat abandonat i eludir els deures que té qui troba una cosa perduda. Si en prescindeix i el bé no havia estat efectivament abandonat, el trobador que el reté haurà estat posseïdor de mala fe als efectes escaients.

Tradicionalment, l'ocupació ha estat un mode d'adquirir el domini que **opera només respecte dels béns mobles**, ja que els béns immobles sense amo pertanyen a l'Estat com a béns patrimonials (article 17 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques). En virtut de la DF 2a. d'aquesta llei, l'article 17 es dicta a l'empara de l'article 149.1.8 de la CE "sens perjudici del disposat en els drets civils forals o especials", i per tant, seria imaginable una regulació diversa feta des del dret català. Ara bé, l'article 542-20 delimita els béns susceptibles d'ocupació dient que són "els béns corporals abandonats" i obre el dubte interpretatiu de si poden ser adquirits, per aquesta via, els béns immobles.

## b) La descoberta d'objectes de valor extraordinari

Seguint la tradició i la sistemàtica del Codi espanyol, l'article 542-21 del CCCat tracta a continuació dels efectes de la descoberta d'objectes ocults de valor extraordinari.

La llei atribueix la propietat dels **objectes ocults de valor extraordinari** al propietari de la finca en què s'ha produït la descoberta (art. 542-21.1). **L'atribució de la propietat del tresor al propietari de l'immoble** on s'ha trobat és independent del fet que l'hagi trobat ell o una altra persona, i també del fet que l'hagi ocupat materialment o no. L'adquisició es produeix *ope legis*, no en virtut d'ocupació.

La persona que ha fet la descoberta per atzar té **dret a percebre en metàl·lic una quantitat equivalent a la meitat del valor** de l'objecte trobat (art. 542-21.2). Amb aquesta solució, consistent a atribuir al descobridor un dret de crèdit contra el propietari de la finca on s'ha trobat el tresor, el Codi s'aparta de la regla vigent en dret espanyol, que estableix una comunitat ordinària sobre el bé per meitats indivises entre el propietari de la finca i el descobridor del tresor (art. 351 II CC).

L'establiment d'un règim de copropietat entre el propietari de la finca i el descobridor abona la idea que el tresor ocult, en dret espanyol, tampoc no s'adquireix pròpiament per ocupació, malgrat l'afirmació de l'article 610 CC.

L'aplicació de la regla que atribueix un premi per la descoberta al descobridor pressuposa:

- Que sigui un **objecte de valor extraordinari**. El mot *objecte* dona a entendre que s'ha de tractar d'un bé moble.
- Que **no tingui propietari o aquest sigui desconegut**. Si es pot acreditar la persona a qui pertanyia el bé descobert, s'haurà de considerar una troballa de bé perdut i haurà de ser lliurat al propietari o als seus successors per causa de mort. En canvi, cal entendre aplicable la norma del tresor ocult

quan el bé pertanyia a propietari conegut sempre que, pel seu caràcter remot, no es pugui reconstruir la cadena de transmissions per causa de mort fins a arribar a persones vives en el moment de la descoberta.

- Que el bé estigui **ocult** i el seu **descobriments tingui lloc per atzar**. Si el descobriment es produeix en el curs d'excavacions o cerques fetes a propòsit per a la descoberta de tresors (*data ad hoc opera*) no s'atribueix un premi legal al descobridor, tant si la recerca ha estat encarregada pel propietari com si, amb més motiu, ha estat empresa pel descobridor sense autorització del primer. Quan la cerca o l'excavació ha estat acordada, l'atribució de drets sobre els béns trobats o per raó de la descoberta dependrà d'allò que hagin convingut les parts.

La virtualitat del règim civil de la descoberta de tresors és molt limitada. Com precisa l'apartat 3 de l'article 542-21, la descoberta d'objectes de valor cultural, històric, arqueològic o artístic es regeix per la legislació especial. L'article 44 de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, exclou l'aplicació del règim civil del tresor i considera de domini públic els objectes que posseeixin els valors propis del patrimoni històric. El descobridor i el propietari del lloc on s'ha trobat el bé tenen dret a un premi en metàl·lic consistent en la meitat del seu valor de taxació legal, que es repartiran a parts iguals.

Les restes arqueològiques descobertes a Catalunya, d'acord amb els articles 51 i 53 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de patrimoni cultural català, tenen també la consideració de domini públic i s'integren en el patrimoni de la Generalitat, amb aplicació del que disposa l'article 44 de la Llei 13/1985, abans citada, pel que fa als drets econòmics del descobridor i del propietari.

### c) La troballa de béns perduts

La regulació dels modes d'adquirir exclusius del dret de propietat es tanca amb el règim jurídic dels béns perduts pel seu propietari i trobats per un tercer.

El concepte de *bé perdut* es defineix, a diferència del bé abandonat, pel fet de tenir propietari, i a diferència del tresor ocult, pel fet que el propietari pugui ser identificat o pugui eventualment comparèixer a recuperar el bé extraviat.

L'apartat 1 de l'article 542-22 aporta uns indicis que, en cas de dubte, permeten qualificar un bé com a perdut, i no com a abandonat, a efectes del compliment dels deures legals de dipòsit i de les conseqüències que resulten de la manca d'aparició del propietari. Aquests indicis són les característiques del bé, la possibilitat d'identificació del propietari, l'estat de conservació i la funció

o destinació econòmica. Si aquests indicis, ateses les circumstàncies del cas, permeten entendre que el bé hauria de ser habitualment posseït, se n'ha de presumir la pèrdua.

Per a poder qualificar un bé com a perdut cal haver-ne **perdut la possessió**. El fet d'ignorar accidentalment el parador d'una cosa no implica jurídicament la seva pèrdua, mentre es trobi en un àmbit del qual el titular del bé extraviat tingui la possessió (en aquest sentit, vegeu art. 461 CC). És irrellevant, a l'efecte de l'aplicació de les normes sobre troballa, la raó que va determinar la pèrdua de la possessió: la cosa s'ha d'entendre també perduda si va sortir de poder del seu titular contra la seva voluntat (per exemple, per un furt o un robatori). Les normes de la troballa, però, **no són aplicables si la cosa es troba en possessió d'un tercer**, encara que sigui il·legítimament.

En aquest cas, com en el del tresor ocult, tampoc no es pot entendre que el trobador del bé pot arribar a adquirir-ne la propietat per ocupació. Tot i que a Catalunya, l'apartat 1 de l'article 542-22 semblava abonar la idea contrària ("Els animals domèstics i els objectes mobles corporals [...] habitualment posseïts per algú no es poden adquirir per ocupació, llevat que es compleixin els requisits que estableix aquest article"), però el concepte d'ocupació adduït aquí no es corresponia amb el que implica l'article 542-20 respecte dels béns sense propietari o abandonats. Per aquest motiu, la Llei 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya, ha eliminat la menció que aquest precepte feia a l'ocupació. En realitat, **l'adquisició del domini dels béns perduts és un efecte legal** subsegüent al compliment del deure de dipòsit, el transcurs del temps marcat per la llei i l'abonament de les despeses de custòdia, conservació i lliurament.

Qui s'apropia d'un bé perdut sense comunicar-ne la pèrdua al propietari o, en cas que sigui desconegut, sense dipositar-lo en l'establiment corresponent, pot cometre un delictes (art. 254 CP) i només pot arribar a adquirir-ne la propietat per usucapió. En cas que el fet sigui delictiu, el termini d'usucapió només començarà a córrer un cop hagin prescrit el delictes, la pena i l'acció de responsabilitat civil derivada d'aquest.

Respecte dels béns perduts, la llei regula el deure de dipòsit a disposició del propietari, el destí del bé en cas que no aparegui a recuperar-lo el seu amo i el dret a premi o recompensa del trobador.

- **Deure de restitució al posseïdor o de notificació i lliurament de la possessió al municipi**

Els béns mobles perduts **han de ser restituïts** al seu propietari o posseïdor legítim. L'article 542-22 no ho diu expressament, però això és el que es desprèn de la proposició inicial de l'apartat 2 ("Si els propietaris són desconeguts..."), la qual cosa implica que, en cas de ser coneguts, hom no ha de notificar la troballa a l'ajuntament, sinó directament al titular que va perdre el bé, sempre que el trobador en conegui o en pugui conèixer el parador emprant una diligència mitjana.

#### Troballa i possessió del bé

El policia que recupera uns objectes robats amb ocasió de la captura del lladre no té la condició de trobador d'un bé perdut. Sí que la té, en canvi, qui troba una cartera furtada que ha estat abandonada pel lladre en un contenidor, perquè ningú no en tenia la possessió en aquell moment.

#### Les referències de la llei al propietari...

... s'han d'estendre al posseïdor legítim de la cosa que n'hagi perdut la possessió (per exemple, un arrendatari o un usufructuari).

Si el propietari o posseïdor de la cosa perduda és desconegut (o no hi ha manera de localitzar-lo), la troballa s'ha de notificar a l'ajuntament del lloc on s'ha produït. Aquest l'ha de fer pública per edicte, ha de dipositar la cosa en un establiment durant el termini de sis mesos i ho ha de notificar a les entitats públiques pertinents si les característiques de la troballa ho requereixen.

**Dipòsit de béns trobats**

D'acord amb la redacció de la llei és l'ajuntament qui en fa el dipòsit i no el trobador. Aquest compleix amb el lliurament de la possessió del bé al municipi i no té els drets ni les obligacions d'un dipositant.

**• Destí del bé perdut en cas que no aparegui el propietari**

Si el propietari o posseïdor legítim no es presenta en el termini legal per a recuperar el bé perdut, les conseqüències divergeixen en funció del valor d'aquest (art. 542-22.5):

- Si el valor en taxació del bé és igual o inferior a sis vegades el salari mínim interprofessional, el bé és lliurat a qui l'ha trobat, previ pagament de les despeses de custòdia, conservació i lliurament. Amb el lliurament, el trobador n'adquireix la propietat.
  
- Si la cosa té un valor superior a sis vegades el salari mínim interprofessional, ha de ser venuda en subhasta a càrrec de l'ajuntament. En aquest cas, el trobador té dret a aquesta quantitat (sis vegades el salari mínim) i, a més, a una quarta part de l'excés que s'obtingui en la venda pública. Si en la subhasta –que no es fa amb subjecció a tipus mínim– la cosa no s'ha pogut adjudicar o ho ha estat per una quantitat inferior a la de sis vegades el salari mínim, el trobador té l'opció de fer seva la cosa. Si no vol que li sigui adjudicada, rebrà el preu que pagui el millor postor.

**• Premi per al trobador**

Si qui va perdre la cosa es presenta per a recuperar-la dins de termini, li és lliurat l'objecte una vegada que hagi pagat les despeses de custòdia, conservació i lliurament. La llei reconeix un dret de premi al trobador, tant si va restituir directament el bé al seu titular com si aquest el va recuperar de la institució on estava dipositat:

- Li correspon el deu per cent del valor, i si aquest és igual o superior a sis vegades l'import del salari mínim, el quatre per cent del que excedeixi d'aquesta quantitat (art. 542-22.3).
  
- Si el titular del bé hagués formulat una oferta pública de recompensa, la llei faculta el trobador per a optar entre la recompensa o el premi legalment establert.

## Resum

Tant el Codi civil espanyol com el català regulen els actes i els negocis que poden determinar l'adquisició o la transmissió de la propietat i els altres drets reals. Segons l'article 609 CC, són modes exclusivament adqvisitius, idonis per a adquirir drets però no per a transmetre'ls, l'ocupació i la prescripció adqvisitiva o usucapió. D'altra banda, són modes translatius/adqvisitius, que permeten adquirir drets i transmetre'ls, la llei, la donació, la successió testada i la successió intestada, i certs contractes mitjançant la tradició. L'article 531-1 CCCat disposa, de la seva banda, que per a adquirir i transmetre drets reals, cal un títol translatiu i la realització, si escau, de la tradició o d'altres actes o formalitats legals. A part dels títols adqvisitius que expressament menciona el preàmbul de la Llei (donació, successió, contracte, ocupació, accessió, usucapió), la producció d'efectes translatius pot estar determinada per altres supòsits, com les adquisicions *a non domino*, la percepció de fruits i, si es compleixen els requisits legals, la descoberta del tresor ocult i la troballa de béns perduts.

Per a la transmissió de la propietat o altres drets reals *possessoris* és necessària la celebració d'un contracte translatiu i la tradició (**sistema del títol i el mode**). Només si la tradició es produeix en compliment d'un contracte translatiu o es fonamenta en una altra justa causa es produeix la transmissió i l'adquisició de drets reals. La tradició com a acte de lliurament o entrega d'un bé es coneix com **tradició real**. A part d'aquesta, la llei preveu diverses formes de **tradició espiritualitzada**, com la tradició instrumental, el pacte de constitut *possessorii*, la tradició simbòlica, la *traditio brevi manu* i, en cas de béns incorporals, el lliurament de títols o l'exercici, amb el consentiment del transmissor, dels drets transmesos. Finalment, cal tenir present que el nostre dret ha admès els acords d'anticipació convencional de la tradició, mitjançant l'admissibilitat generalitzada dels pactes de constitut *possessorii*, i també els acords de demora convencional de la tradició o reserves de domini, si bé en aquest cas només amb funció de garantia.

La regla que, per a la producció de l'efecte translatiu, exigeix que el transmissor sigui el titular del dret té excepcions. Aquestes es fonamenten en la funció legitimadora de dos instruments de publicitat: la inscripció registral (en el cas dels béns immobles i dels béns mobles inscripcionables) i la possessió del transmissor (en el cas dels béns mobles no registrables). L'adquirent que confii en aquests instruments de publicitat, sempre que compleixi els requisits establerts per la llei, serà protegit en la seva adquisició, que esdevindrà inatacable, fins i tot encara que el transmissor no sigui el titular del dret transmès o no tingui poder de disposició sobre aquest (**adquisicions a non domino**). Per a la protecció de l'adquirent *a non domino* d'un bé moble, tant el dret espanyol com el català exigeixen que aquest hagi adquirit en virtut de títol adqvisitiu, de bona fe i a títol oneros (art. 464 CC i art. 522-8 CCCat). Ara bé, aquesta

protecció es veurà limitada en aquells casos en què es mantingui la irrevindicabilitat del bé pel seu vertader titular (en el CC espanyol, béns mobles perduts o dels quals hagués estat privat il·legalment, i en el CCCat, béns mobles perduts, furtats, robats o apropiats indegudament, llevat que s'haguessin adquirit en subhasta pública o en un establiment, obert legalment, dedicat a la venda d'objectes anàlegs).

Un altre mode d'adquirir la propietat i altres drets reals possessoris, basat en la possessió del bé durant el temps fixat per la llei, és la **usucapió o prescripció adquisitiva**. El CCCat ha regulat els drets usucapibles i els no usucapibles, els terminis d'usucapió –en el cas dels béns mobles, tres anys, i en el cas dels béns immobles, vint anys, amb independència del fet que hi hagi just títol i bona fe, a diferència del que succeeix en el dret espanyol–, el còmput del termini, els requisits per a la usucapió –possessió en concepte de titular, pública i pacífica i no interrompuda– i els seus efectes. Alhora, cal tenir en compte els articles 35 i 36 LH en matèria d'usucapió a favor d'un titular registral (*usucapio secundum tabulas*) i contra un titular registral (*usucapio contra tabulas*).

L'**accessió** com a mode d'adquirir la propietat engloba tots aquells casos d'adquisició de la propietat d'un bé per unió amb un altre, tot diferenciant la denominada *accessió natural* de l'*accessió artificial*. En el CCCat, dins de l'accessió artificial s'inclouen els supòsits de conreu, plantació o edificació en un sòl aliè o amb materials aliens, i també els supòsits d'adjunció d'un bé moble a un de principal i d'unió de dos o més béns mobles per voluntat dels seus propietaris (o un d'ells), si en resulta un de nou o una barreja dels anteriors. A diferència del que succeeix en el dret espanyol, el CCCat no preveu l'accessió discreta o adquisició de la propietat dels fruits pel propietari de la cosa que els produeix.

Respecte de l'accessió immobiliària, i en concret, aquella que es produeix en virtut de la incorporació d'una edificació a una finca, el CCCat ha formulat dos règims jurídics segons si hi ha bona o mala fe. Si la construcció en sol aliè es fa amb bona fe i el sòl té un valor superior a la construcció, el propietari del sòl envaït pot fer seva la totalitat de l'edificació i la part del sòl aliè mitjançant l'abonament al constructor de les despeses efectuades en la construcció i el valor del sòl aliè. També podria optar per obligar el constructor a adquirir la part del sòl envaïda o bé, si el sòl envaït no es pot dividir o la resta resulta inedificable, a adquirir tot el solar. Si el sòl té un valor inferior a la construcció, es produiran els efectes de l'accessió invertida, és a dir, el propietari de la construcció podrà fer seu el sòl envaït. En cas d'extralimitació en la construcció, amb invasió de part de sòl aliè de mala fe, el propietari del sòl envaït podrà exigir al constructor l'enderrocament de tot el que ha construït en el seu terreny i l'abonament de la indemnització pels danys i els perjudicis, però també podrà exercir les facultats que li corresponen quan el constructor és de bona fe. La facultat d'exigir l'enderrocament decaurà si causa un perjudici desproporcionat al constructor segons les circumstàncies específiques del cas



apreciades judicialment. D'altra banda, si el propietari del sòl també actués de mala fe, la conducta de les dues parts es compensaria i s'aplicarien les disposicions procedents per al cas que ambdós fossin de bona fe.

Finalment, la regulació dels títols adquisitius del dret de propietat es completa amb l'**ocupació**. Dins d'aquesta s'inclou, en primer lloc, l'adquisició de la propietat de béns sense amo, dels animals objecte de caça i pesca, i dels béns mobles abandonats per ocupació. En segon lloc, es regula la descoberta d'objectes ocults de valor extraordinari. En aquest cas, el propietari de l'immoble on s'hagués trobat l'objecte n'adquireix la propietat i la persona que ha fet la descoberta per atzar té dret a percebre en metàl·lic una quantitat equivalent a la meitat del valor de l'objecte trobat. Finalment, s'estableix el règim jurídic de la troballa de béns perduts pel seu titular. Respecte d'aquest darrer supòsit, el CCCat ha regulat el deure de restitució al posseïdor o de notificació i lliurament de la possessió al municipi, el destí del bé en cas que no aparegui el propietari, i el dret a premi o recompensa del trobador.



## Activitats

1. En una compravenda immobiliària feta en document privat amb reserva de domini a favor del venedor (fins al moment de pagament total del preu), té alguna protecció el comprador enfront d'eventuals creditors del venedor que pretenguin fer valer els seus drets sobre el bé venut? En quin moment s'ha d'entendre transmesa la propietat al comprador? Llegeix les STS 23.2.1995 (RJ 1995\1701), 3.7.1996 (RJ 1996\5555) i 21.3.2003 (RJ 2003\2761).

En relació amb la protecció del comprador abans del lliurament del bé venut enfront dels creditors del venedor que pretenen cobrar a càrrec del valor d'aquest bé, llegiu les reflexions, lluny de la interpretació ortodoxa de l'article 609 CC, d'A. Carrasco Perera (2006), "Orientaciones para una posible reforma de los derechos reales en el Código civil español", a XIV Jornades de Dret Català a Tossa:

"Ha de reformularse el sentido de la exigencia de tradición para la producción de efectos juridicoreales en las transferencias de inmuebles. El «célebre» precepto que contiene el *locus* de los modos de adquirir el dominio (art. 609 CC) ha pasado de ser una regla didáctica a un instrumento de distribución arbitraria de bienes. La tradición se regula en el CC como una obligación del vendedor, no como un requisito para que el comprador pueda superar y tener preferencia frente a los acreedores del vendedor, al que embargan. Se toma esquizofrénicamente una regulación obligacional de favor del comprador, como es la contenida en los art. 1462 a 1464 CC, para convertirla en una técnica imperativa de producción de efectos perversos de oponibilidad frente a terceros y en la clave de bóveda del sistema de derechos reales, en contra del comprador, y en beneficio de los acreedores dinerarios del vendedor. Como si fuese el cuento del príncipe y el mendigo, se toma una regulación periférica y apartada del contrato de compraventa y se la entroniza como rey de nuestros destinos jurídicos en el país de los derechos reales.

Pero lo evidente y correcto es que la tradición como técnica jurídica tiene que desarticularse en nuestro sistema. Hay una regulación precisa de la tradición en el capítulo de las obligaciones del vendedor. Pero en el sistema de los derechos reales la tradición sólo ha de cumplir una función: la de solucionar conflictos de adquisiciones incompatibles del mismo rango, en la forma que lo hace el art. 1473 CC. Fuera de eso, la tradición no cumple específica función alguna, y menos la de determinar o condicionar la adquisición del derecho de propiedad por parte de un adquirente que no compite con derechos incompatibles del mismo rango, sino con acreedores crediticios del vendedor o transmitente."

2. La venda d'obres d'art presenta ocasionalment conflictes que s'han de resoldre amb les regles sobre reivindicació mobiliària. Examineu els conflictes següents i valoreu com es resolen en aplicació de l'article 464 CC i com es resoldrien en aplicació de l'article 522-8 CCCat.

- Si un galerista ven una obra d'art contravenint les indicacions del propietari –pel que fa al preu–, i a més, es queda els diners de la venda, pot aquest recuperar el quadre perdut enfront del comprador? Consulteu la STS 22.1.2002 (RJ 2002\21) i llegiu-ne el comentari per Y. B. Bustos Moreno (2002), *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (vol. 59, pàg. 708-724).
- I si qui encarrega la venda no és el propietari del quadre sinó una filla, a qui el pare n'havia cedit voluntàriament la possessió? Consulteu la SAB 13.11.2003 (JUR 2004\5010).
- I si el quadre havia estat furtat i venut directament pel lladre a un tercer? Consulteu la SAB 29.1.2002 (AC 2002\784).

3. Un dels punts crítics en l'operativitat de la usucapió és la determinació dels actes que denoten possessió en concepte d'amo de manera inequívoca, particularment si l'usucapient havia començat posseïnt en un concepte diferent. Quins actes són inequívocs en aquest sentit? Examineu la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en aquest punt: per exemple, les STSJC 23.5.1996 (RJ 1996\6255), 10.10.1996 (RJ 1997\3395) i 19.5.2003 (RJ 2003\6361) i 30.5.2013 (RJ 2013\5761).

4. En relacions entre cònjuges, a vegades s'ha suscitat, arran de la ruptura de la convivència, la procedència d'aplicar o no la normativa sobre l'accessió. Si un dels cònjuges ha realitzat millores o ha edificat en una finca que pertanyia a l'altre cònjuge o que pertanyia a ambdós en cotitularitat, són aplicables, per a resoldre el subsegüent conflicte, les regles sobre l'accessió immobiliària? O bé s'han d'aplicar les normes sobre determinació de titularitats i liquidació de relacions en el règim econòmic matrimonial? O actualment serien aplicables les normes sobre liquidació d'una situació possessòria (art. 522-2 a 522-5 CCCat)?

Vegeu les STSJC 10.5.1993 (RJ 1993\6323) i 28.12.1993 (RJ 1993\10203). Sobre aquesta darrera sentència, podeu llegir el comentari de S. Navas Navarro (1994), "Vivienda familiar y accesión (comentario a la STSJC de 28 de diciembre de 1993)", *La Llei* (núm. 84).

## Exercicis d'autoavaluació

1. Assenyalau per mitjà de quins modes d'adquirir es pot arribar a adquirir només la propietat però no altres drets.
2. Si el titular d'un dret de lísing (arrendament financer) decideix comprar la cosa arrendada, en quin moment es produeix la transmissió de la propietat? Com té lloc la tradició?
3. Poden les parts en un contracte de compravenda anticipar la transmissió de la propietat a un moment previ al lliurament de la cosa? Com haurien de fer-ho?
4. Si A, un lladre, furta una bicicleta a B i la ven a C (que no sap que és un vehicle furtat), i C –que és un particular– la ven posteriorment a D, pot B recuperar-la exercint una acció contra D?
5. Poden uns *okupes* arribar a adquirir per usucapió la propietat de la casa *okupada*? Canvia el plantejament en funció de si consta inscrita o no la propietat del titular anterior en el Registre de la Propietat?
6. Queda interrompuda o suspesa la usucapió per la mort de l'usucapient? Pot aprofitar l'hereu la possessió del seu causant?
7. Quan una persona compra una finca, en té prou a cerciorar-se que el venedor figura en el Registre de la Propietat com a propietari, o ha de comprovar, a més, que la finca no es troba posseïda a títol d'amo per una altra persona?
8. Quines conseqüències es deriven de l'extralimitació en l'edificació si el promotor sabia o podia raonablement saber que estava envaint el terreny aliè? I si el propietari veí, veient l'extralimitació, no va dir res fins que va acabar la construcció?
9. Quins drets té la persona que conrea o planta de bona fe en un terreny aliè? I quins drets té el propietari del terreny?
10. Poden ser adquirits per ocupació els mobles vells dipositats en un contenidor? Si aquests mobles pertanyien a un arrendador i qui els llença, sense autorització, és l'arrendatari, pot el primer reivindicar-los de la persona que els ha agafat?
11. Es poden adquirir per ocupació els béns immobles vacants? I per usucapió?

## Solucionari

### Exercicis d'autoavaluació

1. Es pot adquirir la propietat, però no altres drets, mitjançant l'accessió i l'ocupació, que són modes d'adquirir originaris.

2. Perquè es produeixi la transmissió de la propietat caldrà celebrar el corresponent contracte translatiu (contracte de compravenda). Atès que l'arrendatari ja té la possessió de la cosa, la tradició podrà tenir lloc per *traditio brevi manu*, amb el consegüent efecte adquisitiu de la propietat.

3. Sí; les parts en un contracte de compravenda poden anticipar la transmissió de la propietat a un moment previ al lliurament de la cosa incloent en el contracte translatiu un acord d'anticipació convencional de la tradició, la validesa del qual resulta de l'admissió generalitzada dels pactes de constitut possessori (art. 531-4.2.b CCCat).

4. D'acord amb l'article 522-8 CCCat, l'adquirent d'un bé que va sortir del patrimoni del seu titular per furt només podria obtenir-ne la titularitat per usucapió. Per tant, en aquest cas, B, vertader titular de la cosa furtada, podria exercir una acció reivindicatòria contra D per recuperar-la, sempre que no hagués transcorregut el termini de possessió exigit per la llei per a usucapir-la, sumant els períodes de possessió de C (que ja era posseïdor *ad usucapionem*) i de D.

5. No; uns *okupes* no podrien arribar a adquirir per usucapió la propietat de la casa *okupada*, atès que no es compliria el requisit de la possessió en concepte de titular, i probablement, de la possessió pacífica. Pel que fa al primer d'aquests requisits, resultaria difícil provar, per mitjà de la realització d'actes exterioritzats i inequívocs, que els *okupes* posseïen en concepte d'amo. Pel que fa al segon requisit, cal tenir en compte que la violència es vincula a l'oposició del posseïdor anterior, si bé aquesta es podria entendre resolta a l'efecte d'iniciar l'usucapió, quan hagués cessat la possessió incorporal del posseïdor usurpat pel transcurs d'un any sense haver exercitat cap acció de defensa del seu dret.

En el cas que la finca s'hagués inscrit en el Registre de la Propietat, es podria adquirir el dret sobre l'immoble al marge de la seva inscripció registral, i fins i tot en contra d'aquesta, mitjançant la usucapió (*usucapio contra tabulas*).

6. En cas de mort de l'usucapient, no se suspèn ni s'interromp la usucapió, ja que es dona el fenomen de la unió de possessions. D'acord amb l'article 6 del CS, l'hereu que accepta l'herència té la possessió dels béns hereditaris en el moment en què la pren i s'entén que continua la del causant sense interrupció.

7. En un principi, la llei protegeix el tercer que adquireix en les condicions de l'article 34 de la LH (tercer hipotecari), encara que després s'anul·li o es resolgui el dret de l'atorgant. Això no obstant, caldria comprovar també que la finca no es troba posseïda a títol d'amo per una altra persona, ja que el tercer hipotecari que ha adquirit de qui consta com a titular en el Registre només preval enfront de l'usucapient que hagi consumat la seva usucapió si acredita que no coneixia ni tenia mitjans racionals i motius suficients per a conèixer, abans de perfeccionar la seva adquisició, que la finca estava posseïda de fet i a títol d'amo per una altra persona diferent del transmissor.

8. El propietari del sòl envaït pot exigir al promotor l'enderrocament de tot el que ha construït en el seu terreny i l'abonament de la indemnització pels danys i els perjudicis, però també pot exercir, si ho prefereix, les facultats que li corresponen quan el constructor és de bona fe, és a dir, la de fer seva la totalitat de la construcció i la part de sòl pertanyent al promotor, pagant llur valor, i la d'obligar el promotor a adquirir el sòl envaït, o eventualment, la totalitat de la finca (art. 542-7 i 542-9 CCCat). La facultat d'exigir l'enderrocament decaurà si causa un perjudici desproporcionat al promotor segons les circumstàncies específiques del cas apreciades judicialment.

Si el propietari del sòl també actués de mala fe, la conducta de les dues parts es compensaria i se'ls aplicarien les disposicions procedents per al cas que ambdós fossin de bona fe (art. 542-12 CCCat).

9. Quan qui conrea o planta és de bona fe, el propietari pot fer seva la plantació o la collita, pagant les despeses efectuades per qui l'ha feta, o alternativament, pot obligar el posseïdor vençut, en cas de plantació, a deixar la finca en l'estat en què es trobava abans de fer la plantació, i en cas de conreu, a pagar-li l'equivalent a la renda de la finca fins que acabi la collita. Si el propietari del sòl opta per la segona alternativa, el plantador perd el dret a ser reembossat de les despeses necessàries o útils que hagi fet, tot i la seva condició de posseïdor

de bona fe, i a més, ha d'afrontar les despeses de reposició de la finca al seu estat originari (art. 542-5 i 6 CCCat).

**10.** Els mobles vells dipositats en un contenidor poden ser adquirits per ocupació si han estat abandonats pel seu propietari i les circumstàncies en què es troben poden portar el trobador a entendre que, efectivament, s'han abandonat. Tanmateix, cal tenir en compte que l'art. 43 del Decret legislatiu 1/2009, d'aprovació del text refós de la Llei reguladora dels residus, estableix que "l'ajuntament adquireix la propietat dels residus sempre que li siguin lliurats per a la recollida en les condicions establertes per la normativa municipal aplicable". En aquest supòsit, els mobles vells no serien susceptibles d'ocupació per terceres persones.

Si els béns mobles pertanyen a un arrendador, aquest podria reivindicar-los de la persona que els hagués trobat, sempre que no hagués transcorregut el termini de possessió exigida per la llei per a la usucupió.

**11.** Els béns immobles vacants no es poden adquirir per ocupació, ja que aquesta només opera respecte dels béns mobles. Encara que la menció de l'article 542-20 del CCCat, segons la qual els béns susceptibles d'ocupació són els "béns corporals abandonats", reobre el dubte de si els béns immobles es podrien adquirir per aquesta via, l'article 17 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques estableix que els immobles corresponen a l'Estat com a béns patrimonials.

Respecte de l'adquisició de béns immobles vacants per usucupió, se'n podria adquirir la propietat per usucupió extraordinària (sense just títol).

## Bibliografia

### Bibliografia bàsica

Llegiu els capítols relatius a l'adquisició i la transmissió de la propietat i els altres drets reals en algun dels **manuals i tractats** de drets reals citats com a bibliografia general d'aquesta assignatura.

### Bibliografia complementària

Sobre les matèries d'aquest mòdul, es poden consultar:

#### En l'àmbit del dret espanyol:

**Albaladejo García, M.** (2004). *La usucapión*, Madrid: Fundación Beneficentia et Peritia Iuris.

**Anguita Villanueva, L. A.** (2006). *El derecho de propiedad privada en los bienes de interés cultural* (2a. ed.) Madrid: Dykinson.

**Arana de la Fuente, I.** (2005). *La usucapión entre comuneros: doctrina y jurisprudencia*. Madrid: Centro de Estudios, Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, cop.

**Bercovitz Álvarez, G.** (1999). *Tradición instrumental y posesión*. Pamplona: Aranzadi.

**Cámara Álvarez, M. de la** (1982). *La adquisición a non domino de bienes muebles: nuevo estudio sobre el artículo 461-1 del Código Civil*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas.

**Carrasco Perera, A.** (1986). *Ius aedificandi y accesión: la construcción en suelo ajeno en el marco de los principios urbanísticos*. Madrid: Montecorvo.

**Fuente Núñez de Castro, M. S., de la** (2004). *La partición hereditaria como justo título de la usucapión*. València: Tirant lo Blanch.

**García de Marina, M.** (1995). *El derecho de accesión*. Rubí: CEDECS.

**Jerez Delgado, C.** (2004). *Tradición y registro*. Madrid: Fundación Beneficentia et Peritia Iuris.

**Moreu Ballonga, J. L.** (1980). *Ocupación, hallazgo y tesoro*. Barcelona: Bosch.

**Navarro Castro, M.** (1997). *La tradición instrumental*. Barcelona: José María Bosch.

**Núñez Boluda, M. de los D.** (1994). *La accesión en las edificaciones*. Barcelona, Bosch.

**Petit Segura, M. A.** (1990). *La doble venta y la doble disposición de una misma cosa: la teoría del iter pluscuamperfecto como fórmula de integración del sistema de título y modo y la adquisición a non domino*. Barcelona: Signo.

**Puig Brutau, J.** (1996). *Caducidad, prescripción extintiva y usucapión* (3a. ed.). Barcelona: Bosch.

**Yzquierdo Tolsada, M.** (2002). *Lecciones sobre posesión y usucapión, con anexos jurisprudenciales: adaptadas a la nueva LEC*. Madrid: Dykinson.

**Yzquierdo Tolsada, M.** (1998). *Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva*. Madrid: Dykinson.

#### En l'àmbit del dret català:

**Badosa Coll, F. i altres** (coord.) (2009). *La adquisición y la transmisión de derechos reales: estudio del derecho catalán y otros sistemas jurídicos*. Madrid / Barcelona: Marcial Pons / Col·legi Notarial de Catalunya.

**Carrasco Perera, A.** (2001). "La accesión: la construcción extralimitada". *La Notaria* (núm. 9-10, pàg. 35-43).

**Espiau Espiau, S.** (2004). "L'adquisició de la propietat i la reivindicabilitat de les coses mobles perdudes en la llei catalana 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i de l'ocupació". *Revista Catalana de Dret Privat* (vol. 4, pàg. 105-119). Societat Catalana d'Estudis Jurídics.

**Espiau Espiau, S.** (2007). "La adquisición de buena fe de bienes muebles en la regulación del Código civil de Cataluña". A: *ADC* (vol. 60, núm. 1, pàg. 15-32).

**Espiau Espiau, S.** (2008). "La regulación de la usucapión en el Código civil de Cataluña". A: *ADC* (vol. 61, núm. 2, pàg. 463-518).

**Gómez Gacto, G.** (2017). "Comentario a los arts. 531-23 a 531-29". A: *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña* (tom I, pàg. 239-266). Barcelona: Atelier.

**Marsal Guillaumet, J.** (2006). "L'accessió: de la Compilació al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la via de la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació". *Revista Catalana de Dret Privat* (vol. 6, pàg. 9-51).

**Navas Navarro, S.** (1993). "Posesión, accesión y derecho de retención (a propósito de la sentencia del TSJC de 1 de marzo de 1993)". *La Llei* (núm. 70).

**Navas Navarro, S.** (1994). "Vivienda familiar y accesión (comentario a la STSJC de 28 de diciembre de 1993)". *La Llei* (núm. 84).

**Navas Navarro, S.** (1995). "La accesión industrial (especial atención al derecho catalán)". A: *ADC* (vol. 48, núm. 1, pàg. 87-162).

**Subira Pérez, R.** (2017). "Comentario a los arts. 542-1 a 542-19". A: *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código Civil de Cataluña* (tom I, pàg. 304-350). Barcelona: Atelier.

**Vaquer Aloy, A.; Miquel Sala, R.; Cosialls Ubach., A. M.** (2007). "La construcció extralimitada en el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya". *Revista Catalana de Dret Privat* (núm. 7, pàg. 127-146).