



Projecte Norma Civil

<http://civil.udg.es/normacivil/>

Projecte realitzat per l'Àrea de Dret Civil de la Universitat de Girona  
amb el suport del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya

---

## Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

(DOGC núm. 4640, 24-05-2006, p. 23167-23202; correcció d'errades DOGC núm. 4655, 15-06-2006, p. 26128).

El President de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 33.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent

### LLEI

#### Preàmbul

#### I

#### Finalitat

El dret civil té un paper clau en la configuració de Catalunya com a societat moderna perquè permet d'adaptar el marc jurídic a la realitat d'avui i satisfer les necessitats quotidianes dels ciutadans, que, d'acord amb aquell, poden exercir plenament la llibertat en l'àmbit privat. És per això que té, a més, una significació especial com a element d'identificació nacional i com a instrument de cohesió social.

La recuperació de les institucions polítiques operada l'any 1980 per l'Estatut d'autonomia ha permès que, en un quart de segle, el Parlament de Catalunya hagi acomplert una tasca legislativa intensa, en un procés de modernització del dret civil tradicional que ha estat àmpliament participatiu, progressiu i constant, cosa que l'ha dotat de la solidesa que calia per a superar les interpretacions restrictives de les competències exclusives que corresponien a la Generalitat en matèria de conservació, modificació i desenvolupament del dret civil català.

Aquest procés, iniciat amb la Llei 13/1984, del 20 de març, de reforma de la Compilació del dret civil de 1960, ha continuat al llarg de diverses legislatures. Les fites més rellevants han estat l'aprovació del Codi de successions, per la Llei 40/1991, del 30 de desembre; del Codi de família, per la Llei 9/1998, i de la Llei 10/1998, d'unions estables de parella, ambdues del 15 de juliol, i de la Llei

29/2002, del 30 de desembre, primera llei del Codi civil de Catalunya, la qual n'estableix l'estructura i l'elaboració en forma de codi obert, que cal construir a partir d'un procés continuat i que en el futur es pot adaptar de manera flexible a les necessitats socials i als avenços de la ciència jurídica de cada moment.

La finalitat d'aquesta llei és aprovar el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, com un pas més en la construcció del nou sistema jurídic privat català i en el seu procés codificador.

## II

### Els principis

Aquest codi aporta una regulació nova, pròpia de Catalunya, d'institucions fonamentals en el dret de coses, com són la possessió, la propietat i les situacions de comunitat, especialment l'anomenada *propietat horitzontal*, i introdueix la regulació dels drets de vol i d'hipoteca.

D'altra banda, refon i modifica parcialment la legislació aprovada pel Parlament en matèria de dret de coses i hi dóna unitat interna. Aquesta legislació comprèn un total de sis lleis, des de la Llei 6/1990, del 16 de març, dels censos, fins a la Llei 19/2002, del 5 de juliol, de drets reals de garantia.

La regulació del llibre cinquè, tot i que manté, actualitzades profundament, institucions tradicionals en el dret català, algunes d'ascendència romana, com són l'usdefruit i els seus diminutius o les servituds, i d'altres d'origen medieval, com són els drets de cens o la mitgeria, posa l'accent en els aspectes més innovadors, com són una regulació breu i ordenada del fet possessori i de les seves conseqüències jurídiques, una regulació dels límits i les limitacions de la propietat conforme a la cultura jurídica actual, la regulació de la propietat horitzontal com a instrument que facilita l'accés al dret fonamental a l'habitatge o la regulació dels drets de superfície, de vol o d'opció.

Aquest codi parteix dels principis bàsics de llibertat civil, que es manifesta deixant a l'autonomia de la voluntat un camp molt ampli d'actuació en la constitució i la configuració dels drets reals limitats i de les situacions de comunitat, en la limitació dels drets de tanteig i de retracte legals als casos indispendibles i en l'establiment d'una regulació dels

drets reals limitats que gairebé sempre és subsidiària del pacte entre les parts; de protecció dels consumidors i, en general, de les persones en situació de necessitat, que es manifesta sobretot en la normativa de la propietat horitzontal i en tot allò que té relació amb la regulació dels edificis amb una pluralitat d'habitatges; de la bona fe, que es presumeix sempre i que es manifesta en la regulació de la possessió, dels títols d'adquisició i de l'accessió i, en general, en el fet que mai no s'atorga protecció jurídica a qui actua de mala fe; de promoció de la seguretat jurídica preventiva, que es manifesta en la utilització equilibrada dels instruments notariais i dels registres públics en els supòsits en què l'interès públic i la transcendència dels interessos de tercers en fa aconsellable l'ús; i de la funció social de la propietat, que es manifesta en la regulació amb caràcter general de les restriccions al dret de propietat i de les relacions de veïnatge i en la superació del principi d'unanimitat en la gestió de les situacions de comunitat.

Finalment, aquest codi té molt present que les seves disposicions tenen caràcter de dret comú a Catalunya. Per això, quan és pertinent, subratlla la seva profunda imbricació amb la normativa, sovint qualificada d'administrativa, que configura la propietat moderna, tan imbuïda de la seva funció social, com és el cas de les normes urbanístiques o d'habitatge, agràries, forestals i mediambientals, i del patrimoni cultural.

### III

#### L'estructura i el contingut

Aquesta llei, amb un sol article, aprova el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, i conté vint disposicions transitòries, una disposició derogatòria i una disposició final.

El llibre cinquè és format per 382 articles. D'acord amb la Primera llei del Codi civil, el llibre cinquè es distribueix en títols, concretament en sis, que estableixen unes disposicions generals sobre els béns (títol I) i regulen la possessió (títol II), l'adquisició i l'extinció dels drets reals (títol III), el dret de propietat (títol IV), les situacions de comunitat (títol V) i els drets reals limitats (títol VI). Cada un dels títols, llevat del primer, es divideix en capítols, vint-i-cinc en total, i aquests en seccions i subseccions.

El títol I és configurat per alguns articles, de caràcter introductor i general, sobre el règim jurídic dels béns, el concepte dels quals es pren en un sentit ampli, de manera que inclou els drets i, d'acord amb la tradició jurídica catalana més recent, estableix que els animals no tenen la consideració de coses i estan sota la protecció de les lleis.

El títol II conté la regulació de la possessió, considerada com un mecanisme primari de publicitat de drets que aquest codi protegeix per preservar la pau civil partint de la base que la possessió ha de tenir com a efecte principal el dret a continuar posseïnt. També regula els criteris de liquidació de la situació possessòria, per al cas en què els posseï-

dors que en tenen la possessió efectiva la perdin a favor d'altres persones que demostrin que tenen un millor dret. Finalment, configura l'adquisició de bona fe de béns mobles com a mecanisme transmissor del dret sobre el bé posseït.

El títol III regula l'adquisició i l'extinció del dret real. Regula la tradició en concordança amb els títols d'adquisició, tot configurant el sistema transmissor-adquisitiu d'acord amb la teoria del títol i del mode vigent tradicionalment en l'ordenament jurídic català. També regula la donació, a la qual reconeix la consideració de títol d'adquisició, juntament amb la successió, el contracte, l'ocupació, l'accessió i la usucapció. Tot i això, les donacions per raó de matrimoni o entre cònjuges i les donacions per causa de mort es mantenen, per ara, en el Codi de família i en el Codi de successions. Pel que fa a la usucapció, aquest títol redueix els terminis de la possessió per a usucapir a tres anys per als béns mobles i a vint per als immobles i en regula la interrupció i la suspensió.

En aquest mateix títol, el capítol II regula l'extinció dels drets reals amb caràcter general per causa de pèrdua total i sobrevinguda del bé, de consolidació i de renúncia.

El títol IV estableix una regulació general del dret de propietat que, quan és adquirida legalment, atorga als titulars el dret a usar de forma plena i exclusiva els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-n'hi i disposar-n'hi, però sempre d'acord amb la seva funció social i dins dels límits i amb les restriccions que estableixen les lleis.

Així mateix, el títol IV regula els títols adquisitius exclusius del dret de propietat, amb una simplificació notable del text de la Llei 25/2001, del 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació, i el títol exclusiu de pèrdua d'aquest dret, és a dir, l'abandonament. També estableix la normativa civil de l'acció reivindicatòria, com a exponent de la protecció del dret en cas d'espoli, i de les accions negatòries, de tancament de finques i de delimitació i fitació, com a accions relatives a la facultat d'exclusió.

Finalment, el capítol V regula les restriccions de l'exercici del dret de propietat d'acord amb la seva funció social. Quan les estableixen les lleis, constitueixen els límits del dret de propietat si són en interès de la comunitat i en constitueixen les *limitacions* si són en interès de particulars indeterminats, normalment els veïns, inclosos en aquest cas els copropietaris dels immobles sotmesos al règim de la propietat horitzontal. En ambdós casos les restriccions afecten la disponibilitat o l'exercici del dret, no necessiten un acte exprés de constitució i no atorguen dret a indemnització. En canvi, les restriccions establertes per l'autonomia de la voluntat en interès privat constitueixen els drets reals limitats i es regeixen per l'autonomia de la voluntat. Atès que els límits es regulen per remissió a lleis especials, a les situacions de comunitat especials i als drets reals limitats, el capítol VI d'aquest títol regula les relacions de contigüitat, l'estat de necessitat i les immissions, amb les actualitzacions i les simplificacions sobre la Llei 13/1990, del 8 de juliol, de l'acció

negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge, que la doctrina i la pràctica jurídica han fet aconsellables.

El títol V regula les anomenades *situacions de comunitat*, tant pel que fa a la comunitat ordinària, és a dir, el condomini indivís d'arrel romana, amb relació al qual s'estableixen algunes novetats, sobretot en matèria de divisió de la comunitat de béns, com pel que fa a les situacions que resulten del règim jurídic voluntari de la propietat horitzontal.

Aquesta regulació és, precisament, una de les novetats de més transcendència social del Codi, atès que la propietat horitzontal ha permès, els darrers cinquanta anys, una extraordinària generalització del dret de la propietat, fins al punt de convertir-se en un dels instruments jurídics fonamentals que garanteixen l'accés dels ciutadans a la propietat de l'habitatge. La regulació, que parteix de la base de l'existència d'un immoble unitari en el qual concorren més d'un titular i que es compon simultàniament de béns privatis i béns comuns relacionats entre ells de manera inseparable per la quota o el coeficient, adopta, actualitzant-lo, el model de la Llei 41/1960, del 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, vigent en el moment en què s'aprova aquesta llei, però introdueix diverses millores, entre les quals la sistemàtica no és pas la menys transcendent. Així, el capítol III, que regula la propietat horitzontal, es distribueix en quatre seccions. La primera conté les disposicions generals, amb la configuració de la comunitat, el títol de constitució, en la regulació del qual es garanteixen al màxim els drets dels futurs adquirents de pisos o locals, i el funcionament de la junta de propietaris, detallat, clar i adaptat a les necessitats que l'experiència dels anys i l'evolució de la legislació feien imprescindibles, entre les quals destaca la limitació del principi d'unanimitat a casos molt puntuals. Les seccions segona i tercera regulen la propietat horitzontal simple i la complexa, aquesta darrera adequada als conjunts immobiliaris amb diversos edificis però amb zones comunitàries, com són piscines o zones d'esbarjo. Cal destacar també la regulació de les zones comunes d'ús privat i dels elements privatis d'ús comú, l'establiment de l'acció de cessació sobre determinades activitats i l'exclusió dels drets de tanteig i retracte per als locals amb garatges i altres usos semblants. La secció quarta regula la propietat horitzontal per parcel·les i, d'acord amb la pràctica jurídica, estén els principis de la normativa a les mal anomenades *urbanitzacions privades*.

El capítol IV conté una regulació de la comunitat especial per torns, que és diferent de la regulació dels torns d'apartaments per a vacances que regeix la Directiva 94/47/CE, del 26 d'octubre, i que hi és compatible, perquè aquest capítol es limita a béns unitaris i exclou de manera expressa l'aplicació als supòsits a què fa referència la normativa europea. El títol es clou amb la regulació de la mitgeria.

El títol VI, el més extens del llibre amb molta diferència, regula els drets reals limitats d'usdefruit, d'ús i d'habitació; d'aprofitament parcial, de superfície, de cens emfitèutic i vitalici, de servitud, de vol,

d'opció, de tanteig i retracte, inclosos els retractes legals de confrontants i el gentilici de la Vall d'Aran conegut com a *torneria*; els drets de retenció, de penyora i d'anticresi, i, finalment, algunes especialitats del dret d'hipoteca resultants de les especificitats del dret català.

Els drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació es regulen d'acord amb la Llei 13/2000, del 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, ús i habitació, tot i que s'hi introdueixen millores de tècnica jurídica, s'hi introdueix l'usdefruit de propietari i es modifica el règim de l'usdefruit de participacions en fons d'inversió i en altres instruments d'inversió col·lectiva per a adequar-los a la realitat d'un mercat que no sempre produeix increments de valor. La regulació dels drets d'aprofitament parcial, autèntic calaix de sastre d'aprofitaments diversos que poden ésser útils per a promoure la conservació dels boscos i dels espais naturals mitjançant una explotació racional, agrupa les antigues servituds personals. El dret de superfície es regula d'acord amb la Llei 22/2001, del 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent, tot i que s'estableix la necessitat de l'escriptura pública per a constituir-se i que se subratlla que, en extingir-se, les construccions o les plantacions reverteixen en els titulars del sòl.

Els drets de cens, emfitèutic i vitalici, es regulen seguint la Llei 6/1990, en la qual s'introdueix una norma de procediment per a la reclamació de les pensions, s'harmonitzen els terminis i es fixa d'una manera més entenedora el valor de la redempció. Les servituds es regulen d'acord amb la Llei 22/2001, sense altres modificacions que les sistemàtiques i les necessàries per a l'harmonització del text en el Codi, mentre que la regulació del dret de vol, com a dret real sobre un edifici o un solar edificat aliè que atribueix a qui en són els titulars la facultat de construir una planta o més, sobre o sota l'immoble gravat, i de fer seva la propietat de les noves construccions, és nova i té per objectiu delimitar amb claredat la distinció entre els drets de superfície, que comporten la propietat separada de manera temporal, i aquest, que és un instrument per a facilitar la construcció de plantes o edificis sotmesos al règim de la propietat horitzontal i comporta una divisió definitiva de la propietat.

La regulació dels drets d'adquisició introdueix modificacions tècniques i sistemàtiques a la de la Llei 22/2001, amb l'objectiu de donar resposta a algunes qüestions que aquesta deixava obertes tant amb relació a la conservació i la pèrdua de l'objecte sobre el qual recau l'adquisició com amb relació a la cancel·lació de càrregues constituïdes entre la constitució i l'exercici del dret d'opció. El capítol VIII també incorpora els drets de retracte de confrontants, al qual només tenen dret els propietaris confrontants de finques de superfície inferior a la unitat mínima de conreu que tinguin la consideració de conreador directe i personal, i el de la torneria, exclusiu i propi del territori de la Vall d'Aran, que només s'aplica a finques rústiques i cases pairals.

Finalment, la regulació dels drets reals de garantia del capítol IX es fa seguint la Llei 19/2002, tot i que se simplifica la normativa concernent al dret de retenció, i introduint la regulació de la hipoteca per a supòsits específics del dret català als quals la legislació hipotecària no donava fins ara la solució adequada, com és el cas dels béns sotmesos a fideïcomisos, de la hipoteca en garantia de pensions compensatòries derivades de sentències de separació o divorci i de pensions per aliments, o de la subrogació en el pagament de la pensió periòdica o censal en el cas de finca hipotecada en garantia d'aquest.

Les disposicions transitòries d'aquesta llei estableixen el règim de les usucapions iniciades abans de l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi; la subsistència de l'acció negatòria nascuda i no exercida abans; l'adaptació de les propietats horitzontals constituïdes abans, incloses les urbanitzacions, que es fa de la manera menys formalista i costosa possible, i el règim dels drets reals limitats anteriors a l'entrada en vigor. Es mantenen, també, normatives transitòries per als censos i les rabasses mortes constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1990 i de la Llei 22/2001, amb el benentès que les normes que establien aquestes lleis per a facilitar l'extinció i la redempció d'aquests drets són llur actiu pràctic principal.

Igualment, aquesta llei conté una disposició derogatòria i una disposició final. La primera deroga diverses lleis i la segona estableix l'entrada en vigor d'aquesta llei.

#### **Article únic**

*Aprovació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya-*

*nya*  
S'aprova el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

### **TÍTOL I** **Dels béns**

#### **Article 511-1**

##### *Béns*

1. Es consideren béns les coses i els drets patrimonials.
2. Es consideren coses els objectes corporals susceptibles d'apropiació, i també les energies, en la mesura que ho permeti llur naturalesa.
3. Els animals, que no es consideren coses, estan sota la protecció especial de les lleis. Només se'ls apliquen les regles dels béns en allò que permet llur naturalesa.

#### **Article 511-2**

##### *Béns immobles i mobles*

1. Els béns, per llur naturalesa o per llur destinació, poden ésser immobles o mobles.
2. Es consideren béns immobles:
  - a) El sòl, les construccions i les obres permanents.
  - b) L'aigua, els vegetals i els minerals, mentre no siguin separats o extrets del sòl.

c) Els béns mobles incorporats de manera fixa a un bé immoble del qual no poden ésser separats sense que es deteriorin.

d) Els drets reals i les concessions administratives que recauen sobre béns immobles, ports i refugis nàutics, i també els drets d'aprofitament urbanístic.

3. Es consideren béns mobles les coses que es poden transportar i els altres béns que les lleis no qualifiquen expressament com a immobles.

#### **Article 511-3**

##### *Fruits*

1. Els fruits d'una cosa són els seus productes i els altres rendiments que se n'obtenen d'acord amb llur destinació.

2. Els fruits d'un dret són els rendiments que se n'obtenen d'acord amb llur destinació i els que produeix en virtut d'una relació jurídica.

## **TÍTOL II** **DE LA POSSESSIÓ** **Capítol I** **Adquisició i extinció**

#### **Article 521-1**

##### *Concepte*

1. La possessió és el poder de fet sobre una cosa o un dret, exercit per una persona, com a titular, o per mitjà d'una altra persona.

2. L'exercici d'un poder de fet sobre una cosa o un dret sense la voluntat aparent externa d'actuar com a titular del dret o la tinença amb la tolerància dels titulars són supòsits de detenció, la qual només produeix els efectes que per a cada cas concret estableixen les lleis.

#### **Article 521-2**

##### *Adquisició de la possessió*

1. La possessió s'adquireix:

- a) Quan els posseïdors subjecten la cosa o el dret a l'àmbit del seu poder.
- b) Quan la cosa o el dret ha estat posat a disposició dels nous posseïdors, segons es dedueix de la relació jurídica existent entre els antics posseïdors i els nous.

2. La possessió no pot ésser clandestina. Tampoc no es pot adquirir mai amb violència mentre els posseïdors anteriors s'hi oposin.

#### **Article 521-3**

##### *Capacitat*

1. Totes les persones amb capacitat natural poden adquirir la possessió.

2. Les persones menors i les incapacitades poden exercir les facultats pròpies de la possessió amb l'assistència de llurs representants legals.

#### **Article 521-4**

##### *Pluralitat de possessions*

1. Diferents persones poden posseir un mateix bé si els conceptes possessoris són compatibles.

2. Si dues o més persones pretenen la possessió i els conceptes possessoris no són compatibles, hom prefereix la persona que té la possessió en el moment de la pretensió; si hi ha dos o més posseïdors, el més antic; si les dates de les possessions coincideixen, qui presenti un títol, i si totes aquestes condicions són iguals, l'objecte de la possessió es diposita judicialment mentre se'n decideix la possessió o la propietat d'acord amb el que estableixen les lleis.

#### **Article 521-5**

##### *Copossessió*

En cas de divisió d'un bé en situació de comunitat, es considera que cada cotitular ha posseït de manera exclusiva, durant el temps que ha durat la divisió, la part que li ha correspost en l'adjudicació.

#### **Article 521-6**

##### *Continuïtat en la possessió*

1. Es presumeix que els posseïdors han posseït un bé de manera continuada des que en van adquirir la possessió i que poden unir llur possessió a la dels seus causants.
2. Es presumeix que els posseïdors mantenen el mateix concepte possessorí que tenien quan van adquirir la possessió.
3. S'entén que la possessió és continuada encara que el seu exercici sigui impedit o interromput temporalment, sens perjudici del que estableix l'article 521-8.e.

#### **Article 521-7**

##### *Possessió de bona i mala fe*

1. La bona fe en la possessió és la creença justificable de la titularitat del dret. En cas contrari, la possessió és de mala fe.
2. La bona fe es presumeix sempre.
3. Els efectes de la bona fe cessen a partir del moment en què els posseïdors saben, o poden saber raonablement, que no tenen dret a posseir.

#### **Article 521-8**

##### *Acabament de la possessió*

La possessió es perd per les causes següents:

- a) La cessió voluntària dels béns que en són objecte a una altra persona, en un concepte incompatible amb la possessió de la persona que fa la cessió.
- b) L'abandonament.
- c) La pèrdua o la destrucció total.
- d) El fet de restar fora del tràfic jurídic.
- e) La possessió per una altra persona, fins i tot adquirida contra la voluntat dels anteriors posseïdors, si la nova possessió dura més d'un any.

## **Capítol II**

### **Efectes**

#### **Article 522-1**

##### *Presumpció de titularitat*

1. Es presumeix que els posseïdors són titulars del dret en concepte del qual posseeixen el bé.

2. La presumpció de titularitat decau quan la cosa o el dret posseïts estan inscrits en el Registre de la Propietat o, si escau, en el Registre de Béns Mòbils a favor d'una altra persona, llevat que els posseïdors dels quals es presumeix la titularitat oposin un altre títol que en justifiqui la possessió.

#### **Article 522-2**

##### *Liquidació de la situació possessòria*

Si els posseïdors perden la possessió a favor d'una altra persona que té un millor dret a posseir, per qualsevol causa, la liquidació de la situació possessòria s'ajusta al que estableixen els articles del 522-3 al 522-5, llevat de pacte o disposició en contra.

#### **Article 522-3**

##### *Fruits*

1. Els posseïdors de bona fe fan seus els fruits i han d'assumir les despeses originades per a produir-los. Qui té un millor dret a posseir pot fer seus els fruits pendents, però ha de pagar les despeses originades per a produir-los.
2. Els posseïdors de mala fe han de restituir els fruits que s'han produït a partir del dia en què es va iniciar la possessió de mala fe o bé llur valor, però tenen dret al rescabament de les despeses necessàries que han fet per a obtenir-los, sens perjudici de la indemnització per danys que, si escau, correspon a qui té un millor dret a posseir.

#### **Article 522-4**

##### *Despeses útils*

1. Qui té un millor dret a posseir ha de pagar les despeses extraordinàries de conservació fetes en el bé tant pels posseïdors de bona fe com pels de mala fe.
2. Qui té un millor dret a posseir ha de pagar les despeses útils fetes en el bé pels posseïdors de bona fe si les millores o l'augment de valor que han originat subsisteixen en el moment de la liquidació.
3. Els posseïdors, tant de bona com de mala fe, poden optar per retirar les millores fetes sempre que no es deteriori l'objecte sobre el qual recauen. No obstant això, en el cas dels posseïdors de mala fe, qui té un millor dret a posseir pot fer seves les millores pagant-ne el valor.

#### **Article 522-5**

##### *Deteriorament o pèrdua*

1. Els posseïdors de bona fe no responen del deteriorament o la pèrdua de la cosa o el dret posseïts, llevat que hagin actuat amb negligència o dol des del moment en què se'ls ha notificat la reclamació basada en la possible existència d'un millor dret a posseir.
2. Els posseïdors de mala fe responen sempre del deteriorament o la pèrdua de la cosa o el dret posseïts a partir del moment en què es notifica la reclamació a què fa referència l'apartat 1, fins i tot en el cas que el dit deteriorament o la dita pèrdua s'esdevinguin de manera fortuïta si ha endarrerit maliciosament el lliurament de la cosa als posseïdors legítims.

**Article 522-6***Possessió i usucapió*

La possessió d'acord amb els requisits que estableix l'article 531-24 permet la usucapió del dret de la propietat o dels altres drets reals possessoris.

**Article 522-7***Protecció*

1. Els posseïdors i els detentors tenen pretensió per a retenir i recuperar llur possessió contra qualssevol perturbacions o usurpacions, d'acord amb el que estableix la legislació processal.
2. Els posseïdors poden recuperar, per mitjà de l'acció publiciana, la possessió de la cosa o el dret davant dels posseïdors sense dret o de pitjor dret. Qui usucapeix ha de provar que té millor dret a posseir, ha de dirigir l'acció contra els posseïdors que tenen la possessió efectiva i ha d'identificar la cosa o el dret objecte de la possessió.

**Article 522-8***Adquisició de bona fe de béns mobles*

1. L'adquisició de la possessió d'un bé moble de bona fe i a títol oneros comportava 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 oneros en subhasta pública o en un establiment dedicat a la venda d'objectes semblants al dit bé i establert legalment.

**TÍTOL III****DE L'ADQUISICIÓ, LA TRANSMISSIÓ I L'EXTINCIÓ DEL DRET REAL****Capítol I****Adquisició****Secció primera****Disposició general****Article 531-1***Sistema d'adquisició*

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

**Secció segona**  
**Tradició****Article 531-2***Concepte*

La tradició consisteix en el lliurament de la possessió d'un bé pels antics posseïdors als nous.

**Article 531-3***Fonament de la tradició*

La tradició, feta com a conseqüència de determinats contractes, comporta la transmissió i l'adquisició de la propietat i dels altres drets reals possessoris.

**Article 531-4***Classes de tradició*

1. La tradició d'un bé es produeix quan és lliurat als adquirents i aquests en prenen possessió amb l'acord dels transmitents.
2. El poder i la possessió d'un bé es lliuren, a més del que estableix l'apartat 1, per:
  - a) L'atorgament de l'escriptura pública corresponent, si del mateix document no en resulta altrament.
  - b) El pacte en què els transmitents declaren que lleven del seu poder i possessió el bé i el transfereixen als adquirents, facultant-los perquè el prenguin i es constitueixin ínterim en els posseïdors en nom seu.
  - c) El lliurament de les claus del lloc on estan emmagatzemats o desats els béns mobles als adquirents.
  - d) 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.
  - e) L'expressió en el contracte del fet que els adquirents ja tenien el bé en llur poder per un altre títol.

**Article 531-5. Tradició dels béns incorporals**

La tradició dels béns incorporals es produeix pel lliurament dels títols, per la tradició instrumental o per l'ús que en fan els adquirents amb consentiment dels transmitents.

**Article 531-6***Despeses*

Les despeses de lliurament del bé transmès són a càrrec dels transmitents. Les despeses de l'atorgament de l'escriptura i de l'expedició de primera còpia i les altres despeses posteriors a la transmissió són a càrrec dels adquirents, llevat que una disposició especial o un pacte estableixin el contrari.

**Secció tercera****Donació****Article 531-7***Concepte*

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

**Article 531-8***Irrevocabilitat*

1. La donació és irrevocable des del moment en què els donants coneixen l'acceptació dels donataris o, en el cas de donació verbal de béns mobles, des del lliurament del bé si es fa en el moment de l'expressió verbal de la donació, sens perjudici de les causes a què fa referència l'article 531-15.1.
2. Els donants no poden revocar les donacions motivades per captacions públiques o benèfiques a

partir del moment en què manifesten públicament la voluntat de donar.

#### Article 531-9

##### *Modalitats*

1. Les donacions poden ésser entre vius o per causa de mort.
2. Són donacions entre vius les que els donants fan sense considerar el fet de llur mort.
3. Són donacions per causa de mort les que els donants fan considerant llur pròpia mort. L'ajornament del lliurament del bé donat fins al moment de la mort dels donants o la reserva a llur favor de l'usdefruit vitalici no confereix a la donació el caràcter de donació per causa de mort.
4. Les donacions per raó de matrimoni i entre cònjuges i les donacions per causa de mort es regeixen, respectivament, per les disposicions del Codi de família i del Codi de successions per causa de mort.

#### Article 531-10

##### *Capacitat dels donants*

Pot donar qui té capacitat d'obrar suficient per a disposar de l'objecte donat i poder de disposició sobre aquest.

#### Article 531-11

##### *Objecte*

1. Es poden donar un bé cert i determinat o més d'un.
2. La donació d'una universalitat de coses, empreses i altres conjunts unitaris de béns o agregats de béns es fa extensiva a tots els elements que hi són integrats o adscrits.

#### Article 531-12

##### *Forma*

1. Les donacions de béns immobles solament són vàlides si els donants les fan i els donataris les accepten en una escriptura pública. L'acceptació feta en una escriptura posterior o per mitjà d'una diligència d'adhesió s'ha de notificar de manera autèntica als donants.
2. Les donacions de béns mobles s'han de fer per escrit. Les donacions verbals solament són vàlides si simultàniament es lliura el bé donat. S'exceptuen les donacions que es fan amb motiu de captacions públiques de caràcter benèfic, en les quals el lliurament del bé es pot diferir.

#### Article 531-13

##### *Sanejament*

1. Els donants no responen de l'evicció ni dels vicis ocults dels béns donats.
2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els donants, si lliuren el bé sabent que és aliè o coneixent-ne els vicis o els defectes ocults, han d'indemnitzar els donataris de bona fe pels perjudicis soferts.
3. No obstant el que estableix l'apartat 1, els donants, si la donació és modal o amb càrrega, han de sanejar el bé, en cas d'evicció o vicis ocults, fins al valor del gravamen.

#### Article 531-14

##### *Creditors dels donants*

No perjudiquen els creditors dels donants les donacions que aquests atorguin després de la data del fet o de l'acte del qual neixi el crèdit si manquen altres recursos per a cobrar-lo.

#### Article 531-15

##### *Revocació*

1. Els donants, una vegada han conegut l'acceptació de la donació pels donataris, solament poden revocar la donació per alguna de les causes següents:

- a) La sobrevida de fills dels donants, fins i tot si aquests tenien fills amb anterioritat.
- b) La supervivència dels fills dels donants que aquests creien morts.
- c) L'incompliment de les càrregues imposades pels donants als donataris.
- d) La ingratitud dels donataris. Són causes d'ingratitud els actes penalment condemnable que el donatari o donatària faci contra la persona o els béns del donant o la donant, dels fills, del cònjuge o la cònjuge o de l'altre membre de la unió estable de parella, i també, en general, els que representen una conducta amb relació a les mateixes persones no acceptada socialment.

e) La pobresa dels donants, sens perjudici del dret d'aliments que correspongui legalment. S'entén per *pobresa* la manca de mitjans econòmics dels donants per a la seva còngrua sustentació.

2. Les donacions atorgades en capítols matrimonials i les donacions remuneratòries únicament són revocables per incompliment de càrregues.

3. L'acció revocatòria caduca al cap d'un any comptat des del moment en què es produeix el fet que la motiva o, si escau, des del moment en què els donants coneixen el fet ingrat. És nul·la la renúncia anticipada a la revocació. Quan la causa revocatòria constitueix una infracció penal, l'any es comença a comptar des de la fermesa de la sentència que la declara.

4. L'acció revocatòria es pot intentar contra els hereus dels donataris i la poden exercir els hereus dels donants, llevat que, en aquest darrer supòsit, la causa de revocació sigui la pobresa dels donants. En la revocació per causa d'ingratitud, l'acció no es pot intentar contra els hereus dels donataris i solament la poden exercir els hereus dels donants si aquests no ho han pogut fer.

5. Les alienacions a títol oneros i els gravàmens fets pels donataris abans que els donants hagin notificat fefaentment la voluntat de revocació, en els supòsits de sobrevida i supervivència de fills, d'ingratitud i de pobresa, conserven la validesa, sens perjudici de l'obligació de restituir el valor en el moment de la donació dels béns de què hagin disposat o de què es vegin privats els donants per raó dels gravàmens que hi hagin imposat els donataris. En el supòsit d'incompliment de càrregues, les terceres persones titulars de drets sobre el bé donat es veuen afectades per la revocació d'acord amb les normes generals d'oposabilitat de drets a terceres persones.

**Article 531-16***Donació condicional i a termini*

1. Pertanyen als donants, en la donació sotmesa a condició suspensiva, els fruits i les rendes del bé donat mentre aquella està pendent de compliment. En aquest cas, els successors dels donataris no adquireixen cap dret sobre el bé si interim aquests moren.
2. Els donataris o llurs successors, en la donació sotmesa a termini o condició resolutòria, fins al venciment del termini o fins al compliment de la condició, adquireixen els fruits i les rendes del bé o el dret donats.
3. Les càrregues, les condicions i les reversions imposades pels donants i, en general, les determinacions que, amb caràcter real, configuren o limitin el dret dels donataris, fins i tot quan no hagin estat acceptades pels afavorits, produeixen efectes, d'acord amb les normes generals d'oposabilitat de drets a terceres persones.

**Article 531-17***Donació remuneratòria*

Les donacions són remuneratòries si es fan en premi o en reconeixement, no exigibles jurídicament, dels mèrits contrets o dels serveis prestats pels donataris. Les donacions amb caràcter benèfic es regeixen per les normes de les donacions remuneratòries.

**Article 531-18***Donació amb càrrega o modal*

1. Els donants poden imposar als donataris gravàmens, càrregues o modes, a favor dels mateixos donants o de terceres persones.
2. Si els gravàmens, les càrregues o els modes consisteixen en la prohibició o la limitació de disposar dels béns donats, s'aplica l'article 166 del Codi de successions.

**Article 531-19***Donació amb clàusula de reversió*

1. El donant o la donant pot establir, a termini o condicionalment, que els béns reverteixin al mateix donant, al cònjuge o la cònjuge, a l'altre membre de la unió estable de parella o als seus hereus. La reversió que depèn de la simple voluntat dels donants s'entén que és condicional.
2. Es pot ordenar, sota condició o terminis resolutoris, l'adquisició per una tercera persona dels béns donats. Per voluntat expressa dels donants, els mateixos donataris o les persones que assenyalin poden designar la tercera persona. En cas de dubte sobre l'abast de la clàusula de reversió, s'entén feta solament a favor dels donants i establerta per al cas de premoriència dels donataris respecte als donants sense deixar fills.
3. El donant o la donant pot revocar o modificar, en qualsevol moment, la reversió establerta a favor seu, del cònjuge o la cònjuge, de l'altre membre de la unió estable de parella o dels seus hereus, deixant-la sense efecte o designant un nou adquirent dels béns donats. Llevat del cas de determinació expressa, una vegada morts els donants sense haver ordenat la reversió o havent-se complert la

condició o el termini establerts, els béns donats resten lliures del gravamen resolutori.

4. Mentre no es compleixi la condició o el termini establerts, els donants poden revocar o modificar la reversió ordenada a favor de terceres persones. Si la reversió s'estableix sota termini o sota la condició del naixement efectiu dels fills beneficiaris que han de néixer, concebuts o no, del primer donatari o donatària, els donants perden aquesta facultat una vegada han conegut l'acceptació feta pels donataris gravats amb la clàusula de reversió.
5. El bé donat, una vegada produïda la reversió, resta lliure de les càrregues o els gravàmens imposats pels donataris o pels titulars successius, els quals responen de l'import perdut per llur negligència i dels danys i perjudicis causats de mala fe.
6. Les reversions establertes a favor del donant o la donant, del cònjuge o la cònjuge, de l'altre membre de la unió estable de parella o dels seus hereus, en tot allò que no estableix aquest article, es regeixen pels articles del 87 al 89 del Codi de successions, i les establertes a favor de terceres persones, pels preceptes relatius als fideïcomisos.

**Article 531-20***Donació amb reserva de la facultat de disposar*

1. La donació amb reserva de la facultat de disposar es regeix pel seu títol constitutiu i, si aquest no estableix una altra cosa, la reserva de disposició s'entén solament per a actes a títol oneros.
2. L'exercici de la facultat de disposar resol la titularitat dels donataris i dels tercers adquirents o titulars de drets, llevat de la bona fe d'aquests i del que estableix la legislació hipotecària.
3. L'exercici de la facultat de disposar, si s'ha condicionat a l'estat de necessitat del donant o la donant, de la seva família o de l'altre membre de la unió estable de parella, o a l'autorització o el consentiment de persones determinades, s'ha d'atenir al que amb relació a aquests casos s'estableix per a l'usdefruit amb facultat de disposar

**Article 531-21***Capacitat dels donataris*

1. Poden acceptar donacions les persones que tenen capacitat natural.
2. Les donacions fetes amb gravàmens, càrregues o modes a persones sotmeses a potestat o a un règim tutelar o de protecció han d'ésser acceptades amb la intervenció o l'assistència de les persones que estableix el Codi de família.
3. Les persones que serien els representants legals dels concebuts si ja haguessin nascut poden acceptar les donacions que es facin a favor d'aquests.
4. Les donacions fetes a favor dels no-concebuts s'entenen fetes sota condició suspensiva.

**Article 531-22***Pluralitat de donataris*

1. Les donacions fetes i les reversions previstes conjuntament i simultàniament a favor de diverses persones s'entenen fetes per parts iguals, amb l'acreixement proporcional respecte a la part que correspongui a les persones que no les acceptin, llevat que els donants disposin una altra cosa.

2. La quota que pertany als donataris ingrats, una vegada revocada la donació per ingratitud, acreix la dels altres donataris en la proporció corresponent.

### **Secció quarta** **Usucapió**

#### **Article 531-23**

##### *Mode d'adquirir*

1. La usucapió és el títol adquisitiu de la propietat o d'un dret real possessori basat en la possessió del bé durant el temps fixat per les lleis, d'acord amb el que estableix aquesta secció.
2. L'efecte adquisitiu es produeix sense necessitat que la persona que usucapi faci cap actuació.
3. L'efecte adquisitiu no perjudica els drets reals no possessoris o de possessió compatible amb la possessió per a usucapir si els titulars del dret real no han tingut coneixement de la usucapió.

#### **Article 531-24**

##### *Possessió per a usucapir*

1. Per a usucapir, la possessió ha d'ésser en concepte de titular del dret, pública, pacífica i ininterrompuda i no necessita títol ni bona fe.
2. La mera detenció no permet la usucapió.
3. Es presumeix que la persona que usucapi ha posseït el bé de manera continuada des que va adquirir la possessió.
4. La persona que usucapi pot unir la seva possessió a la possessió per a usucapir dels seus causants.

#### **Article 531-25**

##### *Interrupció*

1. La possessió per a usucapir s'interromp en els casos següents:
  - a) Quan cessa la possessió.
  - b) Quan qui usucapi reconeix expressament o tàcitament el dret dels titulars del bé.
  - c) Quan els titulars del bé o una tercera persona interessada s'oposen judicialment a la usucapió en curs i quan els titulars del bé i la persona que usucapi acorden sotmetre a arbitratge les qüestions relatives a la usucapió.
  - d) Quan els titulars del bé requereixen notarialment als posseïdors que els reconeguin el títol de la possessió.
2. La interrupció de la possessió per a usucapir fa que hagi de començar a córrer de nou i completament el termini d'aquesta possessió. En els casos de l'apartat 1.c, el nou termini s'inicia a partir de la fermesa de l'acte que posa fi al procediment.

#### **Article 531-26**

##### *Suspensió*

1. La possessió per a usucapir se suspèn en els casos en què la usucapió es produeix:
  - a) Contra les persones que no poden actuar per si mateixes o per mitjà de llur representant, mentre es manté aquesta situació.
  - b) Contra l'herència jacent.

c) Contra el cònjuge o la cònjuge o l'altre membre de la unió estable de parella, mentre dura la convivència.

d) Entre les persones vinculades per la potestat dels pares o per una institució tutelar.

2. El temps de suspensió de la possessió no es computa en el termini per a usucapir que estableixen les lleis.

#### **Article 531-27**

##### *Terminis*

1. Els terminis de possessió per a usucapir són de tres anys per als béns mobles i de vint anys per als immobles.
2. Els terminis de possessió per a usucapir un bé furat, robat o objecte d'apropiació indeguda no es comencen a comptar fins que no ha prescrit el delictu, la falta, la seva pena o l'acció que en deriva per a exigir la responsabilitat civil.
3. La renúncia al temps transcorregut d'una usucapió en curs equival a la interrupció de la possessió per a usucapir.

#### **Article 531-28**

##### *Al·legació*

Poden al·legar la usucapió les persones següents:

- a) La persona que ha usucapit o els seus hereus.
- b) Tota persona interessada en el fet que es declari que la persona que usucapi ha adquirit el bé.

#### **Article 531-29**

##### *Renúncia*

1. La renúncia requereix la capacitat per a disposar del dret usucapit.
2. La renúncia al dret usucapit no perjudica els creditors de qui ha usucapit, ni els titulars de drets constituïts sobre el bé usucapit.
3. La renúncia no impedeix a qui ha usucapit tornar a iniciar la usucapió del mateix dret.

## **Capítol II** **Extinció dels drets reals**

#### **Article 532-1**

##### *Extinció dels drets reals*

Els drets reals s'extingeixen quan ho estableix aquest codi o el títol de constitució i per la pèrdua del bé, la consolidació i la renúncia del seu titular.

#### **Article 532-2**

##### *Pèrdua del bé*

1. Els drets reals s'extingeixen per la pèrdua total i sobrevinguda del bé que en constitueix l'objecte. La pèrdua és total si les condicions del bé impossibiliten als titulars de fer-ne complir la funció o la destinació econòmica.
2. El dret real, si la pèrdua afecta solament una part del bé, continua sobre la part subsistent.
3. El dret real subsisteix en els casos de subrogació real sobre altres béns, sobre determinades indemnitzacions derivades d'assegurances o d'expropiació forçosa o sobre altres indemnitzacions anàlogues.

**Article 532-3***Consolidació*

1. El dret real s'extingeix quan es produeix la reunió de titularitats entre els propietaris i els titulars del dret real. L'extinció també es produeix amb la reunió de titularitats relatives a diferents drets reals quan un grava l'altre.

2. Els casos en què aquest codi estableix o permet la separació de patrimonis o la subsistència autònoma dels drets reals s'exceptuen del que estableix l'apartat 1

**Article 532-4***Renúncia*

1. El dret real s'extingeix si els titulars, unilateralment i espontàniament, el renuncien.

2. La renúncia feta en frau dels creditors dels renunciants o en perjudici dels drets de tercers és ineficax.

**TÍTOL IV  
DEL DRET DE PROPIETAT**

*Capítol I**Disposicions generals**Secció primera**La propietat i la seva funció social***Article 541-1***Concepte*

1. La propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-n'hi i disposar-n'hi.

2. Els propietaris conserven les facultats residuals que no s'han atribuït a terceres persones per llei o per títol.

**Article 541-2***Funció social*

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

*Secció segona**Els fruits***Article 541-3***Titularitat*

1. Els fruits pertanyen als propietaris del bé, llevat que existeixi un dret que n'atribueixi la percepció a una persona diferent.

2. Tota persona que percebi fruits d'un bé ha de pagar les despeses que una tercera persona hagi fet per a produir-los. Els perceptors dels fruits poden pagar-ne el valor o deixar-los a disposició de les terceres persones.

**Article 541-4***Adquisició*

1. Els fruits en espècie s'adquireixen per llur producció quan se separen del bé que els produeix.  
2. Els fruits en diners s'adquireixen per llur meritació i s'entenen percebuts dia a dia.

*Capítol II**Títols d'adquisició exclusius del dret de propietat**Secció primera**Accessió**Subsecció primera**Disposicions generals***Article 542-1***Concepte*

1. 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.

2. L'accessió, si és voluntària, és artificial. Altrament, és natural.

**Article 542-2***Regulació*

L'accessió es regeix per les disposicions d'aquest codi, sens perjudici de les classes d'accessió que tinguin una regulació específica, cas en el qual s'aplica la legislació especial i, supletòriament, les disposicions d'aquest codi.

*Subsecció segona**Accessió immobiliària***Article 542-3***Adquisició*

Les plantacions, els conreus i les edificacions que estiguin inclosos en una finca pertanyen als propietaris de la finca per dret d'accessió immobiliària.

**Article 542-4***Presumpció*

Hom presumeix que les plantacions, els conreus i les edificacions fets sobre una finca han estat fets pels propietaris a llur càrrec.

**Article 542-5***Plantacions en sòl aliè*

El propietari o propietària de la finca en què una altra persona planta de bona fe pot optar per:

a) Fer seva la plantació i pagar les despeses efectuades per qui l'ha feta.

b) Obligar a qui ha plantat a deixar la finca en l'estat en què es trobava abans de fer la plantació.

**Article 542-6***Conreus en sòl aliè*

El propietari o propietària de la finca en què una altra persona conrea de bona fe pot optar per:

a) Fer seva la collita i pagar les despeses efectuades per qui l'ha feta.

b) Obligar a qui ha conreat a pagar-li l'equivalent a la renda de la finca fins que acabi la collita.

**Article 542-7***Construcció en sòl aliè amb valor superior del sòl*

1. El propietari o propietària del sòl en què una altra persona ha construït totalment o parcialment, de bona fe, quan el valor del sòl envaït és superior al de la construcció i el sòl aliè, pot optar per:

a) 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.

b) Obligar els constructors 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.

2. La facultat d'opció que l'apartat 1 atorga als propietaris del sòl caduca al cap de tres anys d'haver acabat l'obra. Una vegada transcorregut aquest termini sense que els propietaris l'hagin exercida, els constructors solament poden ésser obligats a acceptar l'opció a què fa referència la lletra b.

#### **Article 542-8**

##### *Indemnització pels danys i perjudicis*

El propietari o propietària de la finca, en els casos que regulen els articles 542-5, 542-6 i 542-7, té dret a ésser indemnitzat pels danys i perjudicis.

#### **Article 542-9**

##### *Construcció en sòl aliè amb valor superior de l'edificació*

1. El propietari o propietària del sòl en què una altra persona ha construït totalment o parcialment, de bona fe, quan el valor del sòl envaït és inferior o igual al de la construcció i el sòl aliè, ha de cedir la propietat de la part del sòl envaïda als constructors si aquests l'indemnitzen pel valor del sòl més els danys i perjudicis causats i si l'edificació constitueix una unitat arquitectònica que no és divisible materialment.

2. Els propietaris del sòl envaït poden obligar els constructors a comprar-los tot el solar quan el sòl envaït no es pot dividir o la resta del sòl resulta inedificable.

3. Els propietaris del sòl envaït poden optar per una indemnització en espècie consistent en l'adjudicació de pisos o locals si els constructors han constituït el règim de propietat horitzontal o si aquest règim es pot constituir físicament en l'edifici construït.

#### **Article 542-10**

##### *Presumpció de bona fe*

1. La bona fe de qui planta, conrea o construeix en sòl aliè consisteix en la creença raonable que té títol per a fer-ho.

2. La bona fe es presumeix llevat de prova en contra i cessa per la mera oposició dels titulars del sòl.

#### **Article 542-11**

##### *Actuació de mala fe*

1. Les persones que planten, conreen o edifiquen en sòl aliè de mala fe perden, en benefici dels propietaris del sòl, tot el que han plantat, conreat o edificat i, a més, han d'indemnitzar-los pels danys i perjudicis causats.

2. Els propietaris del sòl envaït, en els casos de construccions extralimitades de mala fe, poden exigir a qui ha edificat l'enderrocament, a càrrec d'aquest, de tot el que ha construït en sòl aliè i la indemnització pels danys i perjudicis, tot plegat sense perjudici de les facultats que li atorguen els articles 542-7 i 542-9. La facultat d'exigir l'enderrocament decau si causa un perjudici desproporcionat als

constructors segons les circumstàncies específiques del cas apreciades pel tribunal.

#### **Article 542-12**

##### *Compensació de la mala fe*

Si tant els propietaris del sòl com els constructors actuen de mala fe, el cas es resol com si haguessin actuat de bona fe.

#### **Article 542-13**

##### *Construcció amb materials aliens*

Els constructors d'una obra o un edifici que, de bona fe, empren materials aliens els fan seus, però han de compensar els propietaris d'aquests per haver-los emprats. Si actuen de mala fe, els han d'indemnitzar, a més, pels danys i perjudicis causats.

#### **Article 542-14**

##### *Construcció en finca aliena amb materials aliens*

1. Els propietaris dels materials tenen acció contra les terceres persones que han construït en finca aliena amb materials aliens per llur valor i, si escau, pels perjudicis causats. Subsidiàriament, tenen acció contra els propietaris de la finca per l'enriquiment produït.

2. Els propietaris de la finca, si han hagut de pagar els materials a llurs propietaris i als constructors, tenen acció de rescabament contra els constructors.

### **Subsecció tercera Accessió mobiliària**

#### **Article 542-15**

##### *Concepte*

El bé accessori que s'adjunta, naturalment o artificialment, al bé principal formant un sol bé de manera indivisible, inseparable, estable i duradora pertany, per dret d'accessió mobiliària, als propietaris del bé principal.

#### **Article 542-16**

##### *Unió de bona fe*

Els propietaris del bé principal adquireixen la propietat de l'accessori que s'hi adjunta i resten obligats a compensar els titulars pel valor d'aquest.

#### **Article 542-17**

##### *Actuació de mala fe*

1. Els propietaris del bé accessori, si els propietaris del bé principal han actuat de mala fe, poden adquirir el bé principal si en paguen el valor o poden obligar els propietaris del bé principal a adquirir l'accessori, pagant-ne el valor i, en aquest darrer cas, amb la indemnització dels danys i perjudicis que correspongui.

2. Els propietaris del bé accessori, si han actuat de mala fe, no tenen dret al rescabament.

3. Si ambdós propietaris han actuat de mala fe, el cas es resol com si haguessin actuat de bona fe.

**Article 542-18***Unió voluntària*

1. Si s'uneixen dos o més béns per voluntat de llurs propietaris o d'un de sol amb bona fe, o de forma casual, i en resulta un de nou o una barreja dels anteriors, indivisible i inseparable en ambdós casos, la propietat correspon a llurs propietaris en comunitat ordinària de manera proporcional al valor dels béns units.
2. Si els propietaris del bé resultant no volen seguir en comunitat ordinària, la propietat correspon al que hi tingui una participació més gran. Si no la vol, correspon al següent en ordre de participació, i així de manera successiva. El qui resulta propietari o propietària de tot ha de pagar als altres les diferències. Si cap dels propietaris no vol el bé resultant, s'ha de vendre i se n'ha de repartir el preu.
3. Si la unió es produeix per voluntat d'un sol propietari o propietària amb mala fe, l'altre o els altres poden optar per adquirir la propietat del bé resultant pagant la part proporcional del valor que correspongui o per la indemnització pels danys i perjudicis que resultin de la unió.

**Article 542-19***Utilització de materials aliens*

1. La persona que, de bona fe, empra materials aliens, totalment o parcialment, per fer un bé moble nou els fa seus, però ha de compensar els propietaris d'aquests per haver-los emprats.
2. La persona que empra materials aliens, si actua de mala fe, a més de compensar els propietaris, els ha d'indemnitzar pels danys i perjudicis causats.

**Secció segona**  
**Ocupació**

**Article 542-20***Adquisició per ocupació*

Es poden adquirir per ocupació:

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

**Article 542-21***Descoberta d'objectes de valor extraordinari*

1. 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.
2. El qui descobreix per atzar l'objecte ocult té dret a percebre en metàl·lic una quantitat equivalent a la meitat del seu valor.
3. La descoberta d'objectes de valor cultural, històric, arqueològic o artístic i la descoberta d'objectes per raó de prospeccions o excavacions es regeixen per la legislació especial que els sigui aplicable.

**Article 542-22***Troballes*

1. Els animals domèstics i els objectes mobles corporals que, per llurs característiques, possibilitat d'identificació, estat de conservació, funció o desti-

nació econòmica, són habitualment posseïts per algú no es poden adquirir per ocupació, llevat que es compleixin els requisits que estableix aquest article.

2. Si els propietaris són desconeguts, la troballa s'ha de notificar a l'ajuntament del lloc on s'ha fet, el qual l'ha de fer pública per mitjà d'un edicte, ha de depositar la cosa durant el termini de sis mesos en l'establiment que determini i ho ha de notificar a les entitats públiques pertinents si les característiques de la troballa ho requereixen.

3. Si els propietaris es presenten dins del termini que estableix l'apartat 2:

a) Se'ls lliura l'objecte perdut una vegada han pagat les despeses ocasionades per la custòdia, la conservació i el lliurament.

b) Han de pagar als trobadors de bona fe el 10% del valor i, si aquest és igual o superior a sis vegades l'import del salari mínim interprofessional, el 4% del que n'excedeix.

4. El mateix dret que estableix l'apartat 3.b correspon als trobadors de bona fe si restitueixen la cosa directament als propietaris, llevat que, si escau, prefereixin la recompensa que els propietaris hagin ofert públicament.

5. Si ha transcorregut el termini que estableix l'apartat 2 i els propietaris no s'han presentat:

a) L'objecte es lliura a qui l'ha trobat, que prèviament ha de pagar les despeses causades per la custòdia, la conservació i el lliurament.

b) Si el valor en taxació de la cosa és superior a sis vegades el salari mínim interprofessional, es ven en subhasta pública, a càrrec de l'ajuntament, i els trobadors tenen dret a aquesta quantitat i, a més, a una quarta part de l'excés que s'obtingui en la subhasta. La resta queda a la disposició de l'ajuntament. Si en la subhasta no s'obté una quantitat equivalent a sis vegades el salari mínim interprofessional, els trobadors tenen l'opció de fer seva la cosa.

c) Els propietaris no tenen acció contra els trobadors de bona fe o els adjudicataris per a reivindicar la cosa perduda.

**Capítol III**  
**Abandonament**

**Article 543-1***Abandonament*

La propietat s'extingeix per renúncia dels propietaris si, a més, abandonen la possessió de la cosa que n'és objecte.

**Article 543-2***No-presumpció d'abandonament*

La voluntat d'abandonament ha d'ésser expressa i no es presumeix per la mera desposseïció.

**Capítol IV**  
**Protecció del dret de propietat**  
**Secció primera**  
**Reivindicació**

**Article 544-1***L'acció reivindicatòria*

L'acció reivindicatòria permet als propietaris no posseïdors d'obtenir la restitució del bé davant dels posseïdors no propietaris, sens perjudici de la protecció possessòria que les lleis reconeixen als posseïdors.

#### **Article 544-2**

##### *Efectes*

1. L'acció reivindicatòria comporta la restitució del bé, llevat dels casos en què les lleis determinen la irreivindicabilitat.
2. La restitució del bé implica la liquidació de la situació possessòria amb relació als fruits, les despeses i el deteriorament o la pèrdua del bé.

#### **Article 544-3**

##### *Extinció*

L'acció reivindicatòria no prescriu, sens perjudici del que aquesta llei estableix en matèria d'usuucapió.

### **Secció segona Exclusió Subsecció primera Acció negatòria**

#### **Article 544-4**

##### *Legitimació*

1. L'acció negatòria permet als propietaris d'una finca de fer cessar les pertorbacions i les immissions il·legítimes en el seu dret que no consisteixin en la privació o el reteniment indeguts de la possessió, i també d'exigir que no es produeixin pertorbacions futures i previsibles d'aquest mateix gènere.
2. La mateixa acció real a què fa referència l'apartat 1 correspon als titulars de drets reals limitats que comporten possessió per a fer cessar les pertorbacions que els afecten.

#### **Article 544-5**

##### *Exclusió de l'acció*

L'acció negatòria no pertoca en els casos següents:

- a) Si les pertorbacions o les immissions que es pretenen fer cessar o les futures que es pretenen evitar no perjudiquen cap interès legítim dels propietaris en la seva propietat.
- b) Si els propietaris han de suportar la pertorbació per disposició d'aquest codi o per negoci jurídic.

#### **Article 544-6**

##### *Contingut*

1. L'acció negatòria té per objecte la protecció de la llibertat del domini dels immobles i el restabliment de la cosa a l'estat anterior a una pertorbació jurídica o material.
2. Hom pot reclamar, en l'exercici de l'acció negatòria, a més de la cessació de la pertorbació, la indemnització corresponent pels danys i perjudicis produïts. En aquest cas, no cal que els actors provin la il·legitimitat de la pertorbació.

#### **Article 544-7**

##### *Prescripció*

1. L'acció negatòria es pot exercir mentre es mantingui la pertorbació, llevat que, tractant-se d'un dret usucapible, s'hagi consumat la usucapió.

2. La pretensió per a reclamar la indemnització pels danys i perjudicis produïts prescriu al cap de tres anys, comptadors des que els propietaris coneixen la pertorbació.

### **Subsecció segona Tancament de finques**

#### **Article 544-8**

##### *Tancament de finques*

Els propietaris poden tancar llurs finques salvant les servituds que hi estiguin constituïdes.

### **Subsecció tercera Delimitació i fitació**

#### **Article 544-9**

##### *Concepte*

1. Els propietaris poden delimitar i posar fites o termes a llur finca, de manera total o parcial.
2. Les accions de delimitació i fitació corresponen, a més dels propietaris, als altres titulars de drets reals possessoris.

#### **Article 544-10**

##### *Requisits*

L'acció de delimitació i fitació exigeix:

- a) La citació dels propietaris de les finques confrontants.
- b) La prova del dret de propietat i de la superfície de la finca.

#### **Article 544-11**

##### *Críteris de delimitació*

1. Si, de la suma de les superfícies que deriven dels títols del dret de propietat, en resulta una de diferent, la diferència es distribueix proporcionalment.
2. La delimitació, si no hi ha un títol que serveixi de prova, s'ha de fer d'acord amb les possessions respectives i, en darrer lloc, distribuint la superfície discutida o dubtosa a parts iguals.

#### **Article 544-12**

##### *Despeses*

Les despeses de delimitació i fitació són a càrrec de les persones interessades, llevat que les dites delimitació i fitació deriven d'un judici contenciós, cas en el qual hom s'ha d'atenir al que estableixen les normes de procediment.

### **Capítol V Restriccions al dret de propietat**

#### **Article 545-1**

##### *Les restriccions*

Les restriccions al dret de propietat són les que estableixen les lleis, en interès públic o privat, o les que estableix l'autonomia de la voluntat en interès privat.

**Article 545-2***Restriccions en interès públic*

1. Les restriccions en interès públic afecten la disponibilitat o l'exercici del dret, constitueixen els límits ordinaris del dret de propietat en benefici de tota la comunitat i es regeixen per les normes d'aquest codi i de les altres lleis.
2. Tenen la consideració de límits ordinaris del dret de propietat, entre d'altres, les següents restriccions que estableix la legislació:
  - a) Del planejament territorial i urbanístic i de les directrius de paisatge, i, en aplicació d'aquests, dels plans d'ordenació urbanística.
  - b) Sobre l'habitatge.
  - c) Agrària i forestal.
  - d) De protecció del patrimoni cultural.
  - e) De protecció dels espais naturals i del medi ambient.
  - f) De construcció i protecció de les vies i de les infraestructures de comunicació.
  - g) De costes i d'aigües continentals.
  - h) De foment de les telecomunicacions i de transport de l'energia.
  - i) D'ús i circulació dels vehicles de motor, els vaixells i les aeronaus.
  - j) De protecció i defensa dels animals.
  - k) De defensa nacional.

**Article 545-3***Restriccions en interès privat*

1. Les restriccions en interès privat afecten la disponibilitat i l'exercici del dret, constitueixen límits ordinaris del dret de propietat en benefici dels veïns i es regeixen pel que estableix aquest codi.
2. Les restriccions que resulten de les relacions de veïnatge i de l'existència de situacions de comunitat tenen la consideració de restriccions en interès privat.

**Article 545-4***Limitacions voluntàries*

1. Els titulars del dret de propietat poden establir de manera voluntària les limitacions que creguin convenients de l'exercici de les facultats que comporta, sense altres límits que els que estableixen les lleis.
2. Les limitacions voluntàries constitueixen els drets reals limitats i es regeixen per l'autonomia de la voluntat en els termes i amb els efectes que estableix aquest codi.

**Capítol VI**  
**Relacions de veïnatge**  
**Secció primera**  
**Relacions de contigüitat**

**Article 546-1***Tanques mitgeres*

1. Els propietaris de patis, d'horts, de jardins i de solars confrontants tenen dret a construir una paret mitgera perquè serveixi de tanca o separació en el límit i en el sòl d'ambdues finques fins a l'alçària

màxima de dos metres o la que estableixi la normativa urbanística.

2. La mitgeria de tanca, que és forçosa, comporta l'existència d'una relació de comunitat i es regeix per les normes del títol V.

**Article 546-2***Tanques no mitgeres entre finques*

1. Els propietaris de finques les poden tancar amb rengles d'arbres o d'arbustos vius, d'espècies vegetals seques, de canyes, de xarxes o de teles metàl·liques fins a l'alçària màxima de dos metres o la que estableixi la normativa urbanística.
2. Les tanques a què fa referència l'apartat 1 han de respectar la normativa vigent i les servituds existents, s'han de plantar o subjectar dins del terreny propi i, si escau, han de mantenir les distàncies respecte a la finca veïna que estableixen els articles 546-4 i 546-5.
3. Les tanques a què fa referència aquest article només són mitgeres si ho pacten els propietaris de les finques confrontants.

**Article 546-3***Paret d'atans i envà pluvial*

1. Els propietaris d'una finca poden construir una paret de càrrega o de tanca i pilars i altres estructures constructives i acostar-les o adossar-les, al llarg o de través, a la finca o la paret veïna sense menyscar-la i amb l'obligació de construir-la amb la solidesa adequada a la seva funció i de respectar la normativa urbanística i les servituds existents.
2. Els propietaris d'una finca edificada les parets exteriors de la qual confrontin amb un solar o una edificació més baixa poden construir, amb materials idonis, d'un gruix màxim de trenta centímetres, un envà exterior, que no pot ésser un element de sustentació, de cap a cap de la paret sobre l'espai veí. Aquest envà ha d'ésser enderrocat a costa dels propietaris de la finca més alta i sense compensació quan els veïns alcin l'edificació que el faci innecessari.

**Article 546-4***Distància d'arbres a tanques o balcons veïns*

1. Cap titular no pot mantenir, entre finques separades per una tanca, un arbre o un element de construcció que, per la proximitat a aquella, n'inutilitzi la funció de dificultar l'accés.
2. La prohibició que estableix l'apartat 1 afecta els propietaris de jardins o patis situats en planta baixa amb relació als balcons o les finestres dels habitatges situats en plantes superiors.
3. L'acció per a exigir, d'acord amb els apartats 1 i 2, l'arrencament o la poda d'un arbre o l'enderrocament d'una construcció prescriu al cap de deu anys.
4. Els fruits que cauen de manera natural en la finca tancada procedents de l'arbre plantat en la finca veïna pertanyen als propietaris de la finca tancada.

**Article 546-5***Distància de plantacions*

1. Els propietaris que plantin arbustos o arbres entre finques destinades a plantacions o conreus els

han de plantar a una distància mínima respecte a la partió d'un metre en el cas dels arbustos i de dos metres en el cas dels arbres.

2. L'acció per a exigir l'arrencament dels arbres o dels arbustos plantats contravenint el que estableix l'apartat 1 prescriu al cap de tres anys d'haver estat plantats.

3. Hom s'ha d'atenir, en matèria de plantacions forestals, al que estableix la legislació especial.

#### **Article 546-6**

##### *Branques i arrels provinents de finques veïnes*

Els propietaris d'una finca poden tallar les branques o les arrels d'un arbre o d'un arbust plantat en una finca veïna que s'hagin introduït en la seva finca i retenir-ne la propietat, però ho han de fer de la manera generalment acceptada en l'exercici de la jardineria, la pagesia o l'explotació forestal.

#### **Article 546-7**

##### *Distàncies de piscines, excavacions i pous*

1. Ningú no pot, sens perjudici del que estableix la normativa urbanística, excavar piscines, cisternes, rampes, soterranis o altres sots a menys de seixanta centímetres del límit d'una finca veïna o d'una paret mitgera. Els propietaris que facin l'excavació han de proporcionar al sòl, en tots els casos, una consolidació suficient perquè la finca veïna tingui el suport tècnicament adequat per a les edificacions que hi hagi o que permeti construir la normativa urbanística.

2. Ningú no pot obrir cap pou a menys de seixanta centímetres del límit d'una finca veïna o d'una paret mitgera, sens perjudici, en tots els casos, del que estableix la legislació sobre aigües i de l'obligació de consolidar el sòl de manera suficient.

3. L'acció per a evitar l'excavació o perquè s'adeqüi a la distància que estableix l'apartat 2 prescriu al cap de deu anys d'haver acabat l'obra.

#### **Article 546-8**

##### *Marges entre finques en cotes diferents*

1. Hom presumeix que els marges, les ribes i les parets de sustentació entre finques veïnes els sòls de les quals són a cotes diferents són propietat dels titulars de la finca superior.

2. Els propietaris dels marges o les parets a què fa referència l'apartat 1 els han de mantenir en bon estat i els propietaris de la finca inferior els han de permetre l'accés amb aquesta finalitat.

#### **Article 546-9**

##### *Pas de l'aigua*

1. Els propietaris de la finca inferior estan obligats a rebre l'aigua pluvial que arriba naturalment de la finca superior. Els propietaris d'aquesta no poden posar obstacles al curs de l'aigua ni alterar-ne el règim per a fer-lo més carregós.

2. Els propietaris de la finca inferior, si aquesta rep aigua que procedeix d'una excavació, de sobrants d'altres aprofitaments o d'alteracions artificials dels cursos naturals, es poden oposar a rebre-la i, a més, tenen dret a ésser indemnitzats per danys i perjudicis.

3. Els propietaris de la finca superior, si a la finca

inferior hi ha obres de defensa contra l'aigua, han de permetre l'accés als propietaris de la inferior perquè puguin fer les obres de conservació necessàries.

4. L'aigua pluvial procedent de les cobertes dels edificis no pot tenir sortida, en cap cas, sobre la finca veïna.

#### **Article 546-10**

##### *Llums, vistes i finestres*

1. Ningú no pot tenir vistes ni llums sobre la finca veïna ni obrir cap finestra o construir cap voladís en una paret pròpia que confronti amb la d'un veí o veïna sense deixar en el terreny propi una androna de l'amplada que fixen la normativa urbanística, les ordinacions o els costums locals o, si no n'hi ha, d'un metre, com a mínim, en angle recte, comptat des de la paret o des de la línia més sortint si hi ha voladís.

2. Llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, si una finca té constituïda a favor seu una servitud de llums i de vistes, el propietari o propietària de la finca servent que vulgui edificar ha de deixar davant de l'obertura una androna, però pot obrir finestres que rebin la llum per la dita androna. Si la servitud és només de llums, el propietari o propietària pot edificar dins de l'espai de l'androna fins al caire inferior de l'obertura que dona llum.

3. Ningú no pot obrir cap finestra en una paret contigua a la d'un veí o veïna si no deixa una distància mínima de quaranta centímetres entre la finestra i el límit de la finca. Si les parets i els balcons formen un angle agut, la distància mínima entre el balcó i la línia d'unió d'ambdues parets ha d'ésser d'un metre.

#### **Article 546-11**

##### *Edificacions en mal estat i arbres perillosos*

1. Si en una paret o en un altre element constructiu d'una edificació es produeixen esfondraments, si amenaça ruïna i produeix un perill racional de perjudicar la finca veïna o les persones que transiten a prop de la dita edificació o si el seu estat pot afectar la salubritat de la finca veïna, els propietaris d'aquesta finca poden exigir als de la finca que provoca el perill o atempta contra la salubritat que adoptin les mesures adequades per a fer cessar la situació de perill o, fins i tot, que enderroquin l'element constructiu que el provoca.

2. La mateixa norma que estableix l'apartat 1 és aplicable si el perill el produeix un arbre mort, torçut o esgallat.

### **Secció segona Estat de necessitat**

#### **Article 546-12**

##### *Estat de necessitat*

1. Els propietaris dels béns han de tolerar la interferència d'altres persones si és necessària per a evitar un perill present, imminent i greu i si el dany que racionalment es pot produir és desproporcionadament elevat amb relació al perjudici que la interferència pot causar als propietaris.

2. Els propietaris a què fa referència l'apartat 1 tenen dret a ésser indemnitzats pels danys i perjudicis que se'ls ha causat.

### **Secció tercera** **Immissions**

#### **Article 546-13**

##### *Immissions il·legítimes*

Les immissions de fum, soroll, gasos, vapors, olor, escalfor, tremolor, ones electromagnètiques i llum i altres de semblants produïdes per actes il·legítims dels veïns i que causen danys a la finca o a les persones que hi habiten són prohibides i generen responsabilitat pel dany causat.

#### **Article 546-14**

##### *Immissions legítimes*

1. Els propietaris d'una finca han de tolerar les immissions provinents d'una finca veïna que són innòcues o que causen perjudicis no substancials. En general, es consideren perjudicis substancials els que superen els valors límit o indicatius que estableixen les lleis o els reglaments.

2. Els propietaris d'una finca han de tolerar les immissions que produeixin perjudicis substancials si són conseqüència de l'ús normal de la finca veïna, segons la normativa, i si fer-les cessar comporta una despesa desproporcionada econòmicament.

3. En el cas a què fa referència l'apartat 2, els propietaris afectats tenen dret a rebre una indemnització pels danys produïts en el passat i una compensació econòmica, fixada de comú acord o judicialment, pels que es puguin produir en el futur si aquestes immissions afecten exageradament el producte de la finca o l'ús normal d'aquesta, segons el costum local.

4. Segons la naturalesa de la immissió a què fa referència l'apartat 2, els propietaris afectats poden exigir, a més del que estableix l'apartat 3, que aquesta es faci en el dia i el moment menys perjudicials i poden adoptar les mesures procedents per a atenuar els danys a càrrec dels propietaris veïns.

5. Les immissions substancials que provenen d'instal·lacions autoritzades administrativament faculden els propietaris veïns afectats a sol·licitar l'adopció de les mesures tècnicament possibles i econòmicament raonables per a evitar les conseqüències danyoses i a sol·licitar la indemnització pels danys produïts. Si les conseqüències no es poden evitar d'aquesta manera, els propietaris tenen dret a una compensació econòmica, fixada de comú acord o judicialment, pels danys que es puguin produir en el futur.

6. Cap propietari o propietària no està obligat a tolerar immissions dirigides especialment o artificialment vers la seva propietat.

7. La pretensió per a reclamar la indemnització pels danys i perjudicis o la compensació econòmica a què fan referència els apartats 3 i 5 prescriu al cap de tres anys, comptats a partir del moment en què els propietaris tinguin coneixement de les immissions.

## **TÍTOL V** **De les situacions de comunitat**

### **Capítol I** **Disposicions generals** **Article 551-1**

#### *Situacions de comunitat*

1. Hi ha comunitat quan dues persones o més comparteixen de manera conjunta i concurrent la titularitat de la propietat o d'un altre dret real sobre un mateix bé o un mateix patrimoni.

2. Les situacions de comunitat mai no es presumeixen, llevat que ho estableixi una disposició legal expressa.

3. En les situacions de comunitat es presumeix la comunitat ordinària indivisa si no es prova una altra cosa.

4. Les despeses comunes es poden reclamar pel procediment monitori, d'acord amb la legislació processal.

#### **Article 551-2**

##### *Regulació*

1. La comunitat ordinària indivisa es regeix per les normes de l'autonomia de la voluntat i, supletòriament, per les disposicions del capítol II.

2. La comunitat en règim de propietat horitzontal es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol III.

3. La comunitat per torns es regeix pel títol de constitució, que s'ha d'adequar a les disposicions del capítol IV i, supletòriament, per les normes de la propietat horitzontal, d'acord amb la seva naturalesa específica.

4. La mitgeria es regeix per les disposicions del capítol V.

### **Capítol II** **Comunitat ordinària indivisa** **Secció primera** **Règim jurídic**

#### **Article 552-1**

##### *Concepte*

1. La comunitat ordinària indivisa comporta l'existència de tants drets com cotitulars hi ha. El dret de cada cotitular resta limitat pels drets dels altres cotitulars.

2. Cadascun dels drets determina la quota de participació en l'ús, el gaudi, els rendiments, les despeses i les responsabilitats de la comunitat.

3. Els drets en la comunitat i, per tant, les quotes es presumeixen iguals llevat que es provi el contrari.

#### **Article 552-2**

##### *Constitució*

La comunitat es pot constituir mitjançant:

a) Negoci jurídic, sia per adquisició conjunta per més d'una persona de la propietat o del dret real sobre el qual recau, sia per alienació d'una part indivisa amb reserva d'una altra part.

b) Usucapió.

c) Disposicions per causa de mort.

d) Llei.

## **Secció segona**

### **Drets individuals sobre la comunitat**

#### **Article 552-3**

##### *Disposició*

1. Cada cotitular pot disposar lliurement del seu dret en la comunitat, alienar-lo i gravar-lo.
2. Cada cotitular pot disposar de l'objecte indeterminat que li correspondrà en el moment futur de la divisió. En aquest cas, mentre dura la situació d'indivisió, l'adquirent no s'incorpora a la comunitat i, per tant, no pot exigir la divisió.

#### **Article 552-4**

##### *Drets d'adquisició*

1. L'alienació a títol oneros del dret de cotitulars a favor de terceres persones alienes a la comunitat, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, atorga als altres el dret de tanteig per a adquirir-lo pel mateix preu o valor i en les condicions convingudes amb aquelles.
2. Els cotitulars que pretenen fer la transmissió han de notificar als altres cotitulars, fefaentment, la decisió d'alienar i les circumstàncies de la transmissió. El tanteig es pot exercir en el termini d'un mes comptat des del moment en què es fa la notificació. Si no hi ha notificació o si la transmissió es fa per un preu o en unes circumstàncies diferents de les que hi consten, el tanteig comporta el retracte, que es pot exercir en el termini de tres mesos comptats des del moment en què els altres cotitulars tenen coneixement de l'alienació i les seves circumstàncies o des de la data en què s'inscriu la transmissió en el registre que correspon.
3. El tanteig o el retracte, si els cotitulars que pretenen exercir-lo són més d'un, els correspon en proporció a llurs drets respectius en la comunitat.
4. Els drets de tanteig i de retracte són renunciabls i el títol de constitució de la comunitat els pot excloure. Si la comunitat té per objecte la propietat o un altre dret real sobre béns immobles, l'exclusió o la renúncia anticipada només es pot fer en escriptura pública.

#### **Article 552-5**

##### *Renúncia*

1. Cada cotitular pot renunciar al seu dret en la comunitat.
2. La renúncia comporta l'acreciment dels altres cotitulars en proporció a llurs drets sense necessitat d'acceptació expressa però sens perjudici de poder-los renunciar.
3. La renúncia no eximeix els renunciants del compliment de les obligacions anteriors i pendents per raó de la comunitat.
4. La renúncia ha de constar en una escriptura pública si la comunitat té per objecte la propietat o un dret real sobre un bé immoble o sobre participacions en societats mercantils.

### **Secció tercera**

#### **Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat**

#### **Article 552-6**

##### *Ús i gaudi*

1. Cada cotitular pot fer ús de l'objecte de la comunitat d'acord amb la seva finalitat social i econòmica i de manera que no perjudiqui els interessos de la comunitat ni el dels altres cotitulars, als quals no pot impedir que en facin ús.
2. Els fruits i els rendiments corresponen als cotitulars en proporció a llur quota. Si els ha percebuts només un cotitular o una cotitular, aquest n'ha de retre compte als altres d'acord amb les normes de l'administració de béns aliens.
3. Cap cotitular no pot modificar l'objecte de la comunitat, ni tan sols per a millorar-lo o fer-lo més rendible, sense el consentiment dels altres. Si un cotitular o una cotitular fa obres que milloren el dit objecte sense que els altres hi manifestin oposició expressa dins de l'any següent a llur execució, pot exigir el rescabament amb els interessos legals meritats des del moment en què els reclama fefaentment.

#### **Article 552-7**

##### *Administració i règim d'adopció d'acords*

1. L'administració de la comunitat correspon a tots els cotitulars.
2. La majoria dels cotitulars, segons el valor de llur quota, acorden els actes d'administració ordinària, que obliguen la minoria dissident.
3. Els actes d'administració extraordinària s'acorden amb la majoria de tres quartes parts de les quotes. Si els imposa la llei, els pot emprendre qualsevol cotitular, fins i tot amb l'oposició dels altres, amb dret a rescabament i als interessos legals meritats des del moment en què els reclama.
4. Els cotitulars dissidents que es considerin perjudicats per l'acord de la majoria poden acudir a l'autoritat judicial, la qual resol i pot, fins i tot, nomenar un administrador o administradora.
5. La responsabilitat dels cotitulars per les obligacions que resulten de llur administració és mancomunada de manera proporcional a llurs quotes respectives.
6. Els actes de disposició s'acorden per unanimitat.

#### **Article 552-8**

##### *Participació en les despeses*

1. Cada cotitular ha de contribuir, en proporció a la seva quota, a les despeses necessàries per a la conservació, l'ús i el rendiment de l'objecte de la comunitat, i també a les de reforma i millora que hagi acordat la majoria.
2. Els cotitulars que han avançat despeses poden exigir als altres el reemborsament de la part que els correspon més els interessos legals meritats des del moment en què els reclamen fefaentment.

### **Secció quarta** **Extinció**

#### **Article 552-9**

##### *Dissolució*

La comunitat es dissol per les causes següents:

- a) Divisió de la cosa o patrimoni comú.
- b) Reunió en una sola persona de la totalitat dels drets.

- c) Destrucció de la cosa comuna o pèrdua del dret.
- d) Conversió en una comunitat especial.
- ) Acord unànim o renúncia de tots els cotitulars.
- f) Venciment del termini o compliment de la condició resolutòria pactats.

#### **Article 552-10**

##### *Facultat de demanar la divisió*

1. Qualsevol cotitular pot exigir, en qualsevol moment i sense expressar-ne els motius, la divisió de l'objecte de la comunitat.
2. Els cotitulars poden pactar per unanimitat la divisió per un termini que no pot superar els deu anys.
3. L'autoritat judicial, si algun dels cotitulars és menor d'edat o incapaç i la divisió el pot perjudicar, pot establir, de manera raonada, la divisió per un termini no superior a cinc anys.
4. No es pot demanar la divisió quan l'objecte sobre el qual recau la comunitat és una nau o un local que es destina a places d'aparcament o a trasters de manera que cada cotitular té l'ús d'una plaça o de més d'una, llevat que s'acordi prèviament modificar-ne l'ús i això sigui possible.

#### **Article 552-11**

##### *Procediment de la divisió*

1. Qualsevol dels cotitulars, si no es posen d'acord per a dividir la comunitat o per a sotmetre la divisió a un arbitratge, pot instar l'autoritat judicial perquè faci la divisió.
2. Si el bé és susceptible d'adoptar el règim de propietat horitzontal, es pot establir aquest règim adjudicant els elements privatis de manera proporcional als drets en la comunitat i compensant en metàl·lic els excessos, que no tenen en cap cas la consideració d'excessos d'adjudicació, distribuint proporcionalment les obres i les despeses necessàries.
3. Es pot fer la divisió adjudicant a un cotitular o una cotitular o a més d'un el dret real d'usdefruit sobre el bé objecte de la comunitat i adjudicant a un altre cotitular o uns altres cotitulars la nua propietat.
4. El cotitular o la cotitular que ho és de les quatre cinquenes parts de les quotes o més pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el valor pericial de la participació dels altres cotitulars.
5. L'objecte de la comunitat, si és indivisible, o desmereix notablement en dividir-se, o és una col·lecció que integra el patrimoni artístic, bibliogràfic o documental, s'adjudica al cotitular o la cotitular que hi tingui interès. Si n'hi ha més d'un, al que hi tingui la participació més gran. En cas d'interès i participació iguals, decideix la sort. L'adjudicatari o adjudicatària ha de pagar als altres el valor pericial de llur participació, que en cap cas no té la consideració de preu ni d'excess d'adjudicació. Si cap cotitular no hi té interès, es ven i es reparteix el preu.
6. Les comunitats ordinàries que hi ha entre els cònjuges, en els procediments de separació, divorci o nul·litat matrimonial, es poden dividir considerant com una sola divisió la totalitat o una part dels béns sotmesos a aquest règim, d'acord amb l'article 43

del Codi de família. S'aplica el mateix criteri en els casos de separació de fet i de ruptura d'unions estables de parella.

#### **Article 552-12**

##### *Efectes de la divisió*

1. La divisió atribueix a cada adjudicatari o adjudicatària en exclusiva la propietat del bé o del dret adjudicat.
2. La divisió no perjudica les terceres persones, que conserven íntegrament llurs drets sobre l'objecte de la comunitat o els que en resulten després de la divisió.
3. Els titulars de crèdits contra qualsevol dels cotitulars poden concórrer a la divisió i, si es fa en frau de llurs drets, impugnar-la, però no la poden impedir.
4. Els cotitulars estan obligats recíprocament i en proporció a llurs drets al sanejament per evicció i per vicis ocults.

### **Capítol III**

#### **Règim jurídic de la propietat horitzontal**

##### **Secció primera**

##### **Disposicions generals**

##### **Subsecció primera**

##### **Configuració de la comunitat**

#### **Article 553-1**

##### *Definició*

1. El règim jurídic de la propietat horitzontal confereix als propietaris el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatis i en comunitat amb els altres en els elements comuns.
2. El règim jurídic de la propietat horitzontal comporta:
  - a) L'existència, present o futura, de dos titulars o més de la propietat d'un immoble unitari compost d'elements privatis i elements comuns, els quals resten vinculats entre ells per la quota.
  - b) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris.
  - c) L'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents apartaments. Aquesta exclusió no afecta les situacions de propietat proindivisa d'un apartament determinat

#### **Article 553-2**

##### *Objecte*

1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis, fins i tot en construcció, en els quals coexisteixin elements privatis constituïts per habitatges, locals o espais físics susceptibles d'independència funcional i d'atribució exclusiva a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis, la propietat dels quals els queda adscrita de manera inseparable.
2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, d'urbanitzacions amb relació a les parcel·les i de cementiris amb relació a les sepultures i

en altres de semblants, que es regeixen per les normes generals d'aquest capítol adaptades a la naturalesa específica de cada cas i per la normativa administrativa que els és aplicable.

#### **Article 553-3**

##### *Quota*

1. La quota de participació:
  - a) Determina i concreta la relació dels drets sobre els béns privatis amb els drets sobre els béns comuns.
  - b) Serveix de mòdul per a fixar la participació en les càrregues, els beneficis, la gestió i el govern de la comunitat i els drets dels propietaris en cas d'extinció del règim.
  - c) Estableix la distribució de les despeses i el repartiment dels ingressos, llevat de pacte en contra.
2. Les quotes de participació corresponents als elements privatis es precisen en centèsims i s'assignen de manera proporcional a llurs superfícies, tenint en compte l'ús i la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.
3. Es poden establir, a més de la quota general, quotes especials per a despeses determinades.
4. Les quotes es determinen i es modifiquen per acord unànime dels propietaris o, si aquest no és possible, per l'autoritat judicial si les lleis o els estatuts no estableixen una altra cosa.

#### **Article 553-4**

##### *Crèdits i deutes*

1. Tots els propietaris són titulars mancomunats tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com de les obligacions contraetes vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives.
2. La quantia de la contribució de cada propietari o propietària a les despeses comunes és la que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota de participació.

#### **Article 553-5**

##### *Afectació real*

1. Els elements privatis estan afectats amb caràcter real i responen del pagament de les quantitats que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, que corresponguin a la part vençuda de l'any en què es transmeten i de l'any natural immediatament anterior, sens perjudici de la responsabilitat de qui transmet.
2. Els transmissors, en l'escriptura de transmissió onerosa d'un element privat, han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han de consignar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceixi la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades però pendents de repartir. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.
3. No cal que el president o presidenta doni el vistiplau al certificat a què fa referència l'apartat 2 si un

professional que duu l'administració de la finca exerceix la secretaria de la comunitat.

#### **Article 553-6**

##### *Fons de reserva*

1. Una quantitat no inferior al 5% de les despeses comunes pressupostades destinada a la constitució d'un fons de reserva ha de figurar en el pressupost de la comunitat.
2. La titularitat del fons de reserva correspon a tots els propietaris, però resta afecta a la comunitat.
3. El fons de reserva es diposita en un compte bancari especial. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització del president o presidenta, per a atendre despeses imprevistes de reparació de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta, per a contractar una assegurança.
4. El romanent del fons de reserva d'un any s'integra en el de l'any següent, de manera que les aportacions que hi han de fer els propietaris es redueixin a les que calguin per a arribar al 5% de les despeses comunes pressupostades, tret que els estatuts disposin que el romanent incrementi la dotació del fons o que ho acordi la junta.

### **Subsecció segona Constitució de la comunitat**

#### **Article 553-7**

##### *Establiment del règim*

1. Un edifici resta sotmès al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que no estigui acabat.
2. El títol de constitució s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta estableix.

#### **Article 553-8**

##### *Legitimació*

1. El títol de constitució de la comunitat l'atorguen els propietaris de l'immoble.
2. Els promotors de l'immoble no poden fer ús de la facultat que concedeix l'article 552-11.4 si han iniciat la venda dels elements privatis en document privat sense haver atorgat el títol de constitució. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir la formalització immediata del títol d'acord amb el projecte arquitectònic que ha obtingut la llicència d'obres.
3. S'entén que els titulars dels elements privatis ratifiquen el títol en el moment en què s'atorga l'escriptura de transmissió si atorga el títol qui ha estat propietari o propietària únic de l'immoble i ha alienat els elements privatis en document privat i si es ressenya de manera suficient el dit títol i les normes de la comunitat en la dita escriptura.

#### **Article 553-9**

##### *Espectura de constitució i constància en el Registre de la Propietat*

1. El títol de constitució del règim de propietat horitzontal ha de constar en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:

a) La descripció de l'edifici en conjunt, que ha d'indicar si està acabat o no, i els elements, les instal·lacions i els serveis comuns que té.

b) La relació descriptiva de tots els elements privatis, amb llur número d'ordre intern a l'edifici, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, els límits, la planta o les plantes en què estan situats, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.

2. El títol de constitució pot contenir, a més del que estableix l'apartat 1:

a) Els estatuts.

b) Les reserves establertes a favor de la promotora o constituents del règim.

c) La previsió, si escau, sobre la futura formació de subcomunitats.

d) Un plànol descriptiu de l'edifici.

3. En allò que no preveu el títol de constitució s'apliquen les normes d'aquest capítol.

4. Cal, per a atorgar el títol, que, en la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, s'hagi declarat l'obra nova de l'edifici d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i la normativa sobre habitabilitat i edificació que sigui aplicable.

5. L'escriptura de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per al conjunt i de tantes inscripcions com finques privatives.

#### **Article 553-10**

##### *Modificació del títol de constitució*

1. Cal, per a modificar el títol de constitució, el consentiment de la junta de propietaris i que l'escriptura compleixi els mateixos requisits observats per a atorgar el títol de constitució.

2. No cal el consentiment de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució si la motiven els fets següents:

a) La sobreelevació o la subedificació de plantes noves, si s'ha pactat així en constituir el règim o el dret.

b) Les agrupacions, les agregacions, les segregacions i les divisions dels elements privatis o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.

c) Les alteracions de la destinació dels elements privatis, llevat que els estatuts les prohibeixin.

3. La formalització de les operacions de modificació, fins i tot la de la suma o redistribució de les quotes afectades, correspon als titulars dels drets o propietaris d'elements privatis implicats, fins i tot si impliquen una nova descripció de l'edifici.

4. Són nul·les les estipulacions establertes pel promotor o promotora o el propietari o propietària únic de l'immoble que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris.

#### **Article 553-11**

##### *Estatuts*

1. Els estatuts regulen els aspectes referents al règim jurídic real de la comunitat i poden contenir regles sobre les qüestions següents, entre d'altres:

a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels béns privatis i dels béns comuns.

b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatis.

c) L'exercici dels drets i el compliment de les obligacions.

d) L'aplicació de despeses i ingressos i la distribució de càrregues i beneficis.

e) Els òrgans de govern complementaris dels que estableix aquest codi i llurs competències.

f) La forma de gestió i administració.

2. Són vàlides les clàusules estatutàries següents, entre d'altres:

a) Les que permeten les operacions d'agrupació, agregació, segregació i divisió d'elements privatis i les de desvinculació d'annexos amb creació de noves entitats sense consentiment de la junta de propietaris. En aquest cas, les quotes de participació de les finques resultants es fixen per la suma o la distribució de les quotes dels elements privatis afectats.

b) Les que exoneren determinats elements privatis de l'obligació de satisfer les despeses de conservació i manteniment del portal, l'escala, els ascensors, els jardins, les zones d'esbarjo i altres espais semblants.

c) Les que estableixen la utilització exclusiva i, si escau, el tancament d'una part del solar, o de les cobertes o de qualsevol altre element comú o part determinada d'aquest en favor d'algun element privatiu.

d) Les que permeten l'ús o el gaudi de part de la façana per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat en els locals situats als baixos.

e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatis.

3. Les normes dels estatuts són oposables a terceres persones des que s'inscriuen en el Registre de la Propietat.

#### **Article 553-12**

##### *Reglament de règim interior*

1. El reglament de règim interior, que no es pot oposar als estatuts, conté les regles internes referents a les relacions de convivència i bon veïnatge entre els propietaris i a la utilització dels elements d'ús comú i les instal·lacions.

2. El reglament obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatis.

#### **Article 553-13**

##### *Reserva del dret de sobreelevació, subedificació i edificació*

1. La constitució o la reserva expressa del dret de sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'edifici a favor dels promotors o de terceres persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució.

2. Els titulars del dret reservat estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució, fan seus els elements privatis que en resulten i poden atorgar, tots sols i a llur càrrec, les suc-

cessives declaracions d'obra nova. L'exercici successiu del dret amb la construcció de plantes comporta la redistribució de les quotes de participació, que duen a terme els titulars dels drets reservats d'acord amb aquest codi i amb el títol de constitució, sense necessitat del consentiment de la junta de propietaris.

3. La reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en clàusula separada i específica d'acord amb l'article 567-2.

#### **Article 553-14**

##### *Extinció del règim*

1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànime de conversió en comunitat ordinària i forçosament en els supòsits de destrucció de l'edifici, declaració de ruïna i expropiació forçosa.

2. L'acord de conversió requereix el consentiment dels titulars de drets reals que recauen sobre els elements privatis que resulten afectats o, si no el poden donar o no el donen sense causa, el de l'autoritat judicial.

3. Es pot estipular en el títol de constitució que, en els supòsits de destrucció i de declaració de ruïna, el règim no s'extingeix i cal rehabilitar o reconstruir l'edifici a càrrec dels propietaris, que han de contribuir a les despeses d'acord amb llur quota general.

### **Subsecció tercera Òrgans de la comunitat**

#### **Article 553-15**

##### *Òrgans de govern*

1. Els òrgans de govern de la comunitat són la presidència, la secretaria, l'administració i la junta de propietaris. Els tres primers, que són unipersonals, poden recaure en una mateixa persona si ho estableixen els estatuts o ho acorda la junta.

2. Els càrrecs, que són reelegibles, duren un any i s'entenen prorrogats fins que es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es van designar.

3. L'exercici dels càrrecs és obligatori i gratuït, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats i que les persones que els exerceixen tenen dret a rescabalar-se de les despeses que ocasiona llur exercici.

4. La designació es decideix, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.

5. La secretaria i l'administració de la comunitat poden recaure en una única persona externa a la comunitat amb la qualificació professional adequada. En aquest cas, l'exercici del càrrec és remunerat. Quan les persones que exerceixen els càrrecs han estat designades pels promotors de l'edifici, els exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.

6. Els estatuts poden preveure la creació, a més dels òrgans que estableix l'apartat 1, d'altres òrgans.

#### **Article 553-16**

##### *Presidència*

1. La junta de propietaris designa el president o presidenta necessàriament entre els propietaris d'elements privatis.

2. Corresponen a la presidència les funcions següents:

a) Convocar i presidir les reunions de la junta de propietaris.

b) Representar la comunitat judicialment i extrajudicialment.

c) Elevar a públics els acords, si escau.

d) Vetllar per la bona conservació i el bon funcionament dels elements i els serveis comuns.

e) Vetllar pel compliment dels deures dels propietaris i dels titulars de la secretaria i l'administració.

#### **Article 553-17**

##### *Secretaria*

La junta de propietaris designa un secretari o secretària, el qual estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia la documentació de la comunitat, especialment les convocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions durant dos anys. Els llibres d'actes es regeixen per l'article 553-28.

#### **Article 553-18**

##### *Administració*

1. La junta de propietaris designa un administrador o administradora, que gestiona els interessos ordinaris de la comunitat i té, com a mínim, les funcions següents:

a) Prendre les mesures convenients i fer els actes necessaris per a conservar els béns i el funcionament correcte dels serveis de la comunitat.

b) Vetllar perquè els propietaris compleixin les obligacions i fer-los els advertiments pertinents.

c) Preparar els comptes anuals de l'exercici precedent i el pressupost.

d) Executar els acords de la junta i fer els cobraments i els pagaments que corresponguin.

e) Decidir l'execució de les obres de conservació i reparació de caràcter urgent, de la qual cosa ha de donar compte immediatament a la presidència.

f) Pagar, amb autorització de la presidència, les despeses de caràcter urgent que poden ésser a càrrec del fons de reserva.

2. Els administradors són responsables de llur actuació davant la junta.

#### **Article 553-19**

##### *Junta de propietaris*

1. La junta de propietaris, integrada per tots els propietaris d'elements privatis, és l'òrgan suprem de la comunitat.

2. La junta de propietaris té les competències no atribuïdes expressament a altres òrgans i, com a mínim, les següents:

a) El nomenament i la remoció de les persones que han d'ocupar o ocupen els càrrecs de la comunitat.

b) La modificació del títol de constitució.

c) L'aprovació dels estatuts i del reglament de règim interior i llur reforma.

- d) L'aprovació dels pressupostos i dels comptes anuals.
- e) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter ordinari no pressupostades i de les de caràcter extraordinari i de millorament, de llur import i de la imposició de derrames o talls per a finançar-les.
- f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar quotes.
- g) L'extinció voluntària del règim de comunitat especial.

#### **Article 553-20**

##### *Reunions*

1. La junta de propietaris s'ha de reunir una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost.
2. La junta de propietaris es pot reunir quan ho consideri convenient el president o presidenta. Si els propietaris demanen al president o presidenta que convoqui una reunió i aquest no ho fa, la junta de propietaris es pot reunir sempre que ho demani, indicant els punts que cal incloure a l'ordre del dia, una quarta part dels propietaris, que han de representar una quarta part de les quotes.
3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només a propietaris determinats o, si escau, a les subcomunitats.
4. La junta de propietaris es pot reunir sense convocatòria si hi concorren tots els propietaris i acorden per unanimitat la celebració de la reunió i el seu ordre del dia, que cal aprovar abans d'iniciar-la.

#### **Article 553-21**

##### *Convocatòries*

1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas d'inactivitat o negativa, la pot convocar la vicepresidència, si n'hi ha, o la secretària o, en cas de vacant, negativa o inactivitat d'aquestes, els qui promouen la reunió.
2. Les convocatòries, les citacions i les notificacions s'han de trametre al domicili que ha designat cada propietari o propietària o, si no n'han designat cap, a l'element privatiu del qual és titular amb una antelació mínima de vuit dies naturals. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de penjar al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. Aquest anunci ha d'assenyalar la data de la reunió i ha d'anar signat pel secretari o secretària de la comunitat, amb el vistiplau del president o presidenta. El dit anunci produeix efectes jurídics plens al cap de tres dies naturals d'haver-se fet públic si no es pot fer la notificació personalment.
3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris tinguin coneixement de les convocatòries, les citacions i les notificacions abans de la data en què s'hagi de tenir la reunió.
4. La convocatòria de la reunió de la junta de propietaris ha d'expressar de manera clara i detallada:
  - a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen.

- b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió, en primera i segona convocatòria, entre les quals hi ha d'haver un interval de trenta minuts com a mínim.
- c) El lloc de la celebració, que ha d'ésser en un municipi de la comarca on hi ha l'immoble.
- d) L'advertiment que els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen com a favorables, sens perjudici de llur dret d'oposició.
- e) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat i l'advertiment que tenen veu però que no tenen dret de vot.

5. La documentació relativa als assumptes dels quals s'ha de tractar es pot trametre als propietaris o la poden tenir els administradors a llur disposició des del moment en què es fa la convocatòria, cosa que s'hi ha de fer constar.

#### **Article 553-22**

##### *Assistència*

1. Els propietaris assisteixen a la junta personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit.
2. Es nomena, en cas de comunitat ordinària, un sol cotitular o una sola cotitular perquè assisteixi a la junta de propietaris.
3. El dret d'assistència, si hi ha un dret real de gaudi o d'ús constituït sobre un element privatiu, correspon als propietaris.
4. Els drets d'assistència i de vot, si hi ha un usdefruit, corresponen als nus propietaris, els quals s'entén que són representats pels usufructuaris si no consta la manifestació en contra dels nus propietaris. La delegació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre obres extraordinàries o de millora.

#### **Article 553-23**

##### *Constitució*

1. La junta es constitueix vàlidament, en primera convocatòria, si hi concorren com a mínim la meitat dels propietaris, que han de representar la meitat de les quotes de participació, i, en segona convocatòria, qualsevol que sigui el nombre dels que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars.
2. La junta, si no hi assisteix el president o presidenta ni el vicepresident o vicepresidenta, designa el propietari o propietària que l'ha de presidir.
3. La junta, si no hi assisteix el secretari o secretària, designa un secretari o secretària accidental.

#### **Article 553-24**

##### *Dret de vot*

1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que han impugnat judicialment els comptes i que n'han conegut l'import judicialment o notarialment.
2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:
  - a) Personalment o per representació.
  - b) Per delegació en el president o presidenta o en un altre propietari o propietària, feta per mitjà d'un

escrit que designi nominativament la persona delegada.

3. Els escrits de delegació, que s'han de referir a una reunió concreta de la junta de propietaris, s'han de rebre abans de l'inici de la reunió.

#### **Article 553-25**

##### *Acords*

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia. No obstant això, la junta de propietaris pot acordar, encara que no constin en l'ordre del dia, la destitució del president o presidenta, l'administrador o administradora o el secretari o secretària i emprendre accions contra ells, i també el nomenament de persones per a exercir aquests càrrecs.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a adoptar acords de modificació del títol de constitució i dels estatuts, llevat que el títol establi una altra cosa.

3. És suficient el vot favorable de les quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació, per a adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'edifici si n'afecten l'estructura o la configuració exterior i a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

4. Els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament.

5. És suficient el vot favorable de la majoria dels propietaris, que han de representar la majoria de les quotes de participació, en primera convocatòria, o la majoria de les quotes dels presents i representats, en segona convocatòria, per a adoptar els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors.

b) Les innovacions exigibles per a la viabilitat o la seguretat de l'immoble, segons la seva naturalesa i les seves característiques.

c) L'execució de les obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat.

d) Les normes del reglament de règim interior.

e) Els acords als quals no fan referència els apartats 2 i 3.

6. Els propietaris amb discapacitat física o les persones amb qui conviu, si els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 no assoleixen la majoria necessària, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles per a assolir la transitabilitat de l'immoble.

#### **Article 553-26**

##### *Còmput de vots*

1. Per al càlcul de les majories es computen els vots dels propietaris presents, dels representants i dels que han delegat el vot. No s'hi computen els

vots dels propietaris morosos, que no tenen dret a votar.

2. Es computen favorablement els vots que corresponen als propietaris que, convocats correctament, no assisteixen a la reunió, si després no s'oposen a l'acord.

3. Els propietaris que no han assistit a la reunió es poden oposar als acords adoptats en el termini d'un mes comptat des del moment en què els han estat notificats. L'escrit d'oposició s'ha d'enviar al secretari o secretària per qualsevol mitjà fefaent.

#### **Article 553-27**

##### *Acta*

1. El secretari o secretària, una vegada tractats tots els punts de l'ordre del dia, ha de redactar i llegir els acords adoptats i, si s'aproven, ha de redactar l'acta i transcriure-la en el llibre d'actes. L'acta s'ha d'autoritzar amb les signatures del secretari o secretària i del president o presidenta en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.

2. L'acta s'ha de notificar a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris de la mateixa manera en què s'ha notificat la convocatòria i al mateix domicili.

3. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català i hi han de constar les dades següents:

a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari, el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria i si s'ha fet en primera o en segona convocatòria.

b) L'ordre del dia.

c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que ha actuat com a secretari o secretària.

d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i la indicació de la quota total de presència.

e) Els acords adoptats, amb la indicació del resultat de les votacions, si escau, i, si algun dels assistents ho sol·licita, la indicació dels qui han votat a favor o en contra.

4. El president o presidenta, per iniciativa pròpia o a sol·licitud escrita presentada almenys cinc dies abans de la data de la reunió per una quarta part dels propietaris o per menys si representen la quarta part o més de les quotes, pot requerir un notari o notària que estengui l'acta de la reunió, la qual no necessita aprovació. En aquest cas, s'ha de fer, en el llibre d'actes, una referència clara a la data de la celebració de la reunió i al nom i la residència del notari o notària que hi va assistir.

#### **Article 553-28**

##### *Llibre d'actes*

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a la Vall d'Aran, el registrador o registradora de la propietat que respon al districte on hi ha l'immoble.

2. Els secretaris han de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi l'immoble. Així mateix, han de conservar durant deu anys les con-

vocatòries, les comunicacions, els poders i els altres documents rellevants de les reunions.

#### **Article 553-29**

##### *Execució*

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris són executius immediatament després que l'acta hagi estat notificada als propietaris.

#### **Article 553-30**

##### *Vinculació dels acords*

1. Els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents, sens perjudici del que estableix l'apartat 2.

2. Els acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents.

3. Els acords relatius a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i els que calguin per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici es regeixen pel que estableix l'apartat 1.

4. Els propietaris dissidents que no poden tenir l'ús o el gaudi de la millora poden passar a gaudir-ne si satisfan l'import de les despeses d'execució i de les de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant l'índex general de preus de consum.

#### **Article 553-31**

##### *Impugnació*

1. Els acords es poden impugnar judicialment en els casos següents:

a) Si són contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts o si, ateses les circumstàncies, impliquen un abús de dret.

b) Si són contraris als interessos de la comunitat o són greument perjudicials per a un propietari o propietària.

2. Estan legitimats per a la impugnació els propietaris que han votat en contra, els absents que no s'han adherit a l'acord i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot. Si l'acord és contrari a les lleis, el pot impugnar tot propietari o propietària.

3. L'acció d'impugnació s'ha d'exercir en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de l'acord o en el termini d'un any si és contrari al títol de constitució o als estatuts.

#### **Article 553-32**

##### *Suspensió*

1. La impugnació no suspèn l'executabilitat de l'acord.

2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenients, fins i tot decretar provisionalment la suspensió de l'acord impugnat, si entén que és manifestament il·legal o que pot provocar un perjudici la reparació del qual comportaria un cost econòmic desproporcionat.

### **Secció segona** **Propietat horitzontal simple**

#### **Article 553-33**

##### *Elements privatius*

Només es poden configurar com a elements privatius d'un edifici els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés propi a la via pública, sigui directe sigui a través d'un element comú de gaudi no restringit.

#### **Article 553-34**

##### *Elements privatius de benefici comú*

1. El títol de constitució o la junta de propietaris poden establir que un o més elements privatius es destinin a benefici comú, sigui pel servei directe que presten als propietaris sigui pel benefici econòmic que reporta cedir-ne l'ús. Són titulars dels elements privatius de benefici comú els titulars dels altres elements privatius en proporció a llur quota i de manera inseparable de la propietat de llur element privatiu concret.

2. L'administració d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes generals. L'alienació o el gravamen del dit element requereix l'acord unànim de la junta de propietaris.

#### **Article 553-35**

##### *Annexos*

1. Els annexos es determinen en el títol de constitució com a espais físics vinculats de manera inseparable a un element privatiu, no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes.

2. Només és possible la cessió aïllada de l'ús dels annexos que consisteixin en places d'aparcament, boxos o trasters, tot i que els estatuts poden limitar aquesta cessió. Aquesta limitació no pot afectar les persones que conviuen amb els titulars de l'ús de l'element privatiu principal.

#### **Article 553-36**

##### *Ús i gaudi dels elements privatius*

1. Els propietaris d'un element privatiu hi poden fer obres de conservació i de reforma sempre que no perjudiquin els altres propietaris ni la comunitat i que no disminueixin la solidesa de l'edifici ni alterin la composició o l'aspecte exterior del conjunt.

2. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament al president o presidenta o, si escau, a l'administrador o administradora de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, s'ha d'aprovar d'acord amb la majoria que resulta del que estableix l'article 553-25.

3. La comunitat pot exigir la reposició a l'estat originari dels elements comuns alterats sense el seu consentiment. No obstant això, s'entén que la comunitat ha donat el consentiment si l'existència d'obres que no disminueixen la solidesa de l'edifici ni comporten l'ocupació d'elements comuns és notòria i la comunitat no ha mostrat oposició en el termini de sis anys des que es van acabar.

**Article 553-37***Disposició dels elements privatius*

1. Els propietaris d'elements privatius hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra limitació que les que deriven del règim de propietat horitzontal. En conseqüència, els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició ordinària i extraordinària. Si hi estableixen servituds en benefici d'altres finques, aquestes servituds s'extingeixen en cas de destrucció o enderroc de l'edifici.
2. Els propietaris, en els casos d'arrendament o de qualsevol altra transmissió del gaudi de l'element privatiu, són responsables davant de la comunitat i de terceres persones de les obligacions derivades del règim de propietat horitzontal.
3. La persona que adquireix un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat i designar un domicili per a comunicacions.

**Article 553-38***Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius*

1. Els propietaris d'elements privatius els han de conservar i mantenir en bon estat, parets endins, i mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.
2. Les despeses ordinàries i extraordinàries de conservació i manteniment dels elements comuns d'ús restringit són a càrrec dels propietaris dels elements privatius que en gaudeixen. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o a reparacions que afecten i beneficien tot l'edifici són comunitàries, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús.
3. La comunitat ha de fer les obres necessàries per a la conservació integral de l'immoble i dels seus serveis, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat i de seguretat necessàries.

**Article 553-39***Limitacions i servituds legals*

1. Els elements privatius estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les limitacions imprescindibles per a efectuar les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatius quan no hi ha cap altra manera d'efectuar-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.
2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte si són indispensables per a l'execució dels acords de millorament adoptats per la junta o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin cap altre.
3. Els propietaris d'elements privatius poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, absolutament imprescindibles per a efectuar obres de conservació i subministrament de llur element privatiu.
4. Els titulars de les servituds han de rescabalar els danys que causin en els elements privatius o comuns afectats i, si s'escau, el menyscabament que els produeixin.

**Article 553-40***Limitacions d'ús dels elements privatius*

1. Els propietaris i els ocupants dels elements privatius no hi poden fer activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici. Tampoc no poden fer les activitats que els estatuts o la normativa urbanística i d'usos del sector on hi ha l'edifici exclouen o prohibeixen de manera expressa.
2. El president o presidenta de la comunitat, si es fan les activitats a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui les faci que les deixi de fer. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta pot interposar contra els propietaris i els ocupants de l'element comú l'acció de cessació, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes del judici ordinari. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar del requeriment i de la certificació de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenientes, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.
3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment la privació de l'ús i el gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu.

**Article 553-41***Elements comuns*

Són elements comuns el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis situats parets enfora dels elements privatius que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i el gaudi dels dits elements privatius .

**Article 553-42***Aprofitament d'elements comuns*

1. L'ús i el gaudi dels elements comuns correspon a tots els propietaris d'elements privatius i s'ha d'adequar a la destinació que estableixen els estatuts o a la que resulti normal i adequada a llur naturalesa, sense perjudicar l'interès de la comunitat.
2. Es pot vincular, en el títol de constitució o per acord unànime de la junta de propietaris, l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'edifici o altres elements comuns a un o diversos elements privatius. L'atribució exclusiva i inseparable a elements privatius de l'ús i el gaudi d'una part dels elements comuns no els fa perdre aquesta naturalesa.
3. Els propietaris dels elements privatius que tenen l'ús i el gaudi exclusiu dels elements comuns, en el cas a què fa referència l'apartat 2, n'assumeixen les despeses ordinàries de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat. Les despeses

estructurals, de refacció i les altres despeses extraordinàries són comunes.

#### **Article 553-43**

##### *Disposició d'elements comuns*

1. La junta de propietaris pot desafectar un element comú per acord unànimе per a vincular-ne l'ús exclusiu a elements privatis o per a atribuir-hi el caràcter d'element privatiu, que té la consideració d'element privatiu de benefici comú.
2. L'acord a què fa referència l'apartat 1 ha de determinar la quota de participació de l'element privatiu creat i la redistribució de les quotes dels altres.

#### **Article 553-44**

##### *Manteniment d'elements comuns*

1. La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble i mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries.
2. Els propietaris dissidents solament resten exonerats de contribuir a les despeses que un servei o una instal·lació nous comportin si han impugnat judicialment l'acord de la junta i han obtingut una sentència favorable, i també en els supòsits de l'article 553-30.
3. Tots els propietaris han de sufragar necessàriament les despeses que comportin la supressió de barreres arquitectòniques i l'establiment del servei d'ascensor, d'acord amb la normativa d'habitatge, i dels serveis imprescindibles per a la transibilitat i la seguretat de l'edifici. Els propietaris poden exigir de fraccionar el pagament en mensualitats durant un any.

#### **Article 553-45**

##### *Despeses comunes*

1. Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació, d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució i els estatuts.
2. La manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven de llur manteniment, llevat que una disposició dels estatuts, que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta, estableixi el contrari.
3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials de participació, entre les quals s'inclouen les d'escalas diferents, piscines i zones enjardinades, s'ha de fer d'acord amb la quota específica.
4. El títol de constitució pot establir un increment de la participació en les despeses comunes que respon a un element privatiu concret en el cas d'ús o gaudi desproporcionat de manera provada d'elements o serveis comuns a conseqüència de l'exercici d'activitats empresarials o professionals en el pis o el local. Aquest increment també el pot acordar la junta de propietaris per majoria de quatre cinques parts de propietaris i de quotes. En cap dels dos casos, l'increment no pot ésser superior al doble del que li correspondria per la quota.

#### **Article 553-46**

##### *Responsabilitat de la comunitat*

1. La comunitat de propietaris respon dels deutes que contreu amb els seus fons i crèdits i amb els elements privatis de benefici comú.
2. Els elements privatis de benefici comú només es poden embargar fent un requeriment als propietaris i demandant-los personalment.
3. Els elements privatis només es poden embargar per deutes de la comunitat si es requereix el pagament a tots els propietaris de l'immoble i se'ls demanda personalment.

#### **Article 553-47**

##### *Activitats prohibides*

Els propietaris i els ocupants de pisos o locals no poden fer, en l'element privatiu o en la resta de l'immoble, activitats que els estatuts prohibeixin, que siguin perjudicials per a les finques o que vagin en contra de les disposicions generals sobre activitats que molesten, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

#### *Secció tercera*

##### *Propietat horitzontal complexa*

#### **Article 553-48**

##### *Configuració*

1. La situació de comunitat horitzontal complexa permet la coexistència de subcomunitats integrades en un edifici o en un conjunt immobiliari format per diverses escalas o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.
2. Cada escala, portal o edifici, en el règim de propietat horitzontal complexa, constitueix una subcomunitat que es regeix per les normes de la secció primera.
3. Es poden configurar com a subcomunitat una o diverses naus destinades a places d'aparcament o a trasters i altres elements privatis d'un edifici o de més d'un connectats entre ells i dotats d'unitat i independència funcional o econòmica.

#### **Article 553-49**

##### *Quotes*

S'ha d'assignar la quota particular de participació, independent de la quota general en el conjunt de la propietat horitzontal, a cadascun dels elements privatis que integren la subcomunitat.

#### **Article 553-50**

##### *Constitució*

1. La propietat horitzontal complexa es pot constituir inicialment en una sola comunitat amb subcomunitats, si escau, o bé per associació de diverses comunitats preexistents.
2. Els propietaris únics dels diversos edificis o els presidents de les respectives comunitats de propietaris autoritzats per un acord de les juntes respectives poden atorgar el títol de constitució de la propietat horitzontal complexa en el cas d'associació de

diverses comunitats preexistents. En aquest cas, el títol, que ha de constar en una escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, ha de descriure el complex immobiliari en conjunt, els elements, els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els serveis comuns i la quota de participació que correspon a cada comunitat. L'import de les despeses de conservació, manteniment i reparació dels elements comuns s'ha de repercutir a les diferents comunitats d'acord amb llur quota, i aquestes l'han de repercutir als propietaris dels elements privatis d'acord amb la quota que els correspon en cada comunitat.

#### **Article 553-51**

##### *Regulació i acords*

1. Cada subcomunitat pot tenir els seus òrgans específics i adoptar els acords que la concerneixen amb independència de les altres subcomunitats, si això és possible d'acord amb el títol de constitució, l'existència d'elements comuns exclusius d'una comunitat i la realitat física del conjunt.

2. Els estatuts, si la complexitat del conjunt immobiliari i dels elements, els serveis i les instal·lacions comuns, el nombre d'elements privatis o altres circumstàncies ho fan aconsellable, poden regular un consell de presidents d'escala o d'edifici, que ha d'actuar de manera col·legiada per a l'administració ordinària dels elements comuns a tot el conjunt i s'ha de regir per les normes de la junta de propietaris adaptades a l'específica naturalesa del cas.

#### **Article 553-52**

##### *Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters*

1. La comunitat de garatge o trasters, llevat de previsió estatutària en contra, funciona amb independència de la comunitat general pel que fa als assumptes del seu interès exclusiu en els casos següents:

a) Si es configura en règim de comunitat com a element privatiu d'un règim de propietat horitzontal i l'adquisició d'una quota indivisa atribueix l'ús exclusiu de places d'aparcament o de trasters i la utilització de les rampes d'accés i sortida, les escales i les zones de maniobres. En aquest cas, els titulars del local no poden exercir l'acció de divisió de la comunitat ni gaudeixen de drets d'adquisició preferent.

b) Si les diverses places d'aparcament o els trasters d'un local d'un immoble en règim de propietat horitzontal es constitueixen com a elements privatis. S'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en la divisió horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets. En aquest cas, les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o traster.

2. No hi ha subcomunitat especial per al local de garatge o trasters en els casos següents:

a) Si les diverses places d'aparcament o els trasters es configuren com a annexos inseparables dels elements privatis de la comunitat. En aquest cas, se'ls aplica l'article 553-35.

b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú de la divisió horitzontal.

En aquest cas, l'ús concret de les places d'aparcament o dels trasters no es pot cedir a terceres persones amb independència de l'ús del element privatiu respectiu.

3. S'ha de constituir una subcomunitat especial per al local destinat a garatge o trasters si diversos edificis subjectes a règims de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, el local forma part, a més, de cada propietat horitzontal en la projecció vertical que hi correspon. Si unes normes estatutàries concretes no estableixen el contrari, els titulars de les places tenen dret a utilitzar totes les zones d'accés, distribució, maniobra i sortida de vehicles situades al local amb independència de l'edifici concret en la vertical o la façana del qual estiguin situades.

#### **Secció quarta**

##### **Propietat horitzontal per parcel·les**

#### **Article 553-53**

##### *Concepte i configuració*

1. El règim de la propietat horitzontal es pot establir, per parcel·les, sobre un conjunt de finques veïnes físicament independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una urbanització i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna, entre els quals s'inclouen altres finques o serveis col·lectius, i també de limitacions sobre llur gaudi a favor de totes o d'algunes de les altres finques del conjunt.

2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les afecta amb caràcter real les finques o els solars privatis i es regeix per les normes específiques d'aquesta secció i, supletòriament, per les d'aquest capítol, d'acord amb la seva naturalesa específica i amb el que disposa la normativa urbanística aplicable.

#### **Article 553-54**

##### *Finques de titularitat privativa*

1. Les finques privatives i, si escau, llurs annexos inseparables, pertanyen en exclusiva a llurs titulars en el règim de propietat que els sigui aplicable.

2. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament de les finques privatives s'estenen de manera inseparable a la participació que els correspon en els elements comuns.

3. L'alienació d'una finca privativa no dóna, per ella mateixa, cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.

#### **Article 553-55**

##### *Elements de titularitat comuna*

1. Són elements comuns les finques, els elements immobiliaris i els serveis i les instal·lacions que es destinen a l'ús i gaudi comú que esmenta el títol de constitució, entre els quals s'inclouen les zones enjardinades i d'esbarjo, les instal·lacions esportives, els locals socials, els serveis de vigilància i, si escau, altres elements semblants.

2. Els elements comuns són inseparables de les finques privatives, a les quals estan vinculats per mitjà de la quota de participació que, expressada en centèsims, correspon a cada finca en el conjunt.

**Article 553-56***Limitacions*

Les limitacions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució o els estatuts, el planejament urbanístic o les lleis tenen la consideració d'elements comuns.

**Article 553-57***Títol de constitució*

1. El títol de constitució del conjunt ha de constar en escriptura pública, la qual ha de contenir, almenys:

a) La descripció del conjunt en general, que ha d'incloure el nom i l'emplaçament, l'extensió, l'aprovació administrativa de l'actuació urbanística en què s'integra, les dades essencials de la llicència o de l'acord de parcel·lació, el nombre de solars que la configuren i la referència i descripció de les finques i instal·lacions comunes.

b) La relació de les obres d'urbanització i de les instal·lacions del conjunt i el sistema previst per a conservar-les i fer-ne el manteniment, i també la informació sobre la prestació de serveis no urbanístics i les altres circumstàncies que resultin del pla d'ordenació.

c) La relació descriptiva de totes les parcel·les i dels altres elements privatis, que ha d'incloure el número d'ordre; la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen; la superfície; els límits, i, si escau, els espais físics o drets que en constitueixen annexos o que hi estiguin vinculats.

d) Les regles generals o específiques sobre la destinació i l'edificabilitat de les finques i la informació sobre si són divisibles.

e) Els estatuts, si n'hi ha.

f) La relació de terrenys reservats per a sistemes urbanístics i dels declarats d'ús i domini públic, si n'hi ha, en cas que la urbanització coincideixi territorialment amb una actuació urbanística.

g) Un plànol descriptiu del conjunt, en el qual s'han d'identificar les finques privatives i els elements comuns.

2. Les determinacions urbanístiques que continguin el títol de constitució tenen efectes merament informatius.

3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim d'urbanització privada s'estableix per acord de tots o d'una part dels propietaris de parcel·les, edificades o no, situades en una unitat urbanística consolidada, que ja figuren inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fer constar, com a mínim, el número que els correspon en la urbanització, la identificació registral, la referència cadastral i els noms dels propietaris.

**Article 553-58***Constància registral*

1. L'escriptura de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària. S'ha de fer una inscripció general per al conjunt i una inscripció per cadascuna de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cadascuna de les

quals s'ha d'obrir un foli especial separat. 2. La inscripció s'ha de fer en el foli de la finca en què s'assenta. Si la urbanització recau totalment o parcialment sobre diverses finques, s'han d'efectuar les operacions registrals necessàries per a formar-ne una de sola. Si les finques són de diversos propietaris, es pot establir una comunitat ordinària indivisa sobre l'agrupada, que es pot mantenir en les finques privatives, o bé es poden adjudicar directament a cada titular les finques privatives que li corresponen. En aquest darrer cas, es considera, a tots els efectes, que mai no ha existit comunitat.

3. La inscripció del règim de la urbanització s'ha de fer a favor de la persona o les persones que el constitueixen sobre la finca o les finques de llur propietat i, a més de les dades que exigeix la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 com a contingut mínim de l'escriptura i la referència a l'arxiu del plànol. En tots els casos, s'han de fer les notes marginals de referència a les inscripcions de les finques privatives.

4. Les inscripcions de les finques privatives contenen, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:

a) El número de parcel·la que els correspon, la situació, la superfície, els límits i, si escau, els annexos.

b) La quota o les quotes de participació.

c) El règim especial o les limitacions que les poden afectar de manera determinada.

d) La referència a la inscripció general.

5. Les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns s'inscriuen a favor dels titulars presents i futurs de les diverses finques privatives, sense esmentar-los de manera explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.

6. S'ha d'obrir, en el cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinuda, un foli separat i independent per a la urbanització en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència per nota marginal a cada una de les inscripcions de les finques que passen a ésser privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que els correspon.

**Article 553-59***Extinció voluntària*

1. L'extinció voluntària de la propietat horitzontal per parcel·les es produeix per acord de les tres cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les tres cinquenes parts de les quotes de participació.

2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions vers terceres persones i, si escau, vers els propietaris. En el procés de liquidació, la junta de propietaris ha de mantenir les seves funcions, ha de percebre les quotes endarrerides i els altres crèdits a favor de la urbanització, ha d'alienar, si escau, els immobles d'ús comú que s'hagi acordat d'alienar i, una vegada acomplertes totes les operacions, n'ha de retre compte a tots els propietaris.

**Capítol IV**  
**Comunitat especial per torns**  
**Secció primera**  
**Règim jurídic**

**Article 554-1***Definició*

1. Els titulars, en la comunitat per torns, tenen el dret de gaudir del bé sobre el qual recau, amb caràcter exclusiu, per unitats temporals discontinües i periòdiques.
2. El règim de la comunitat per torns comporta:
  - a) L'existència del torn, que delimita la participació dels titulars en la comunitat.
  - b) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels titulars dels torns.
  - c) L'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició de caràcter legal entre els titulars.

**Article 554-2***Objecte*

1. Poden ésser objecte de comunitat per torns els edificis destinats a habitatges unifamiliars dotats del mobiliari i les instal·lacions suficients que, per llur naturalesa, siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns.
2. Poden ésser objecte de comunitat per torns els vaixells, les aeronaus no comercials i els béns mòbles identificables de manera clara i equipats adequadament que siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns.
3. No poden ésser objecte de comunitat per torns els edificis dividits en règim de propietat horitzontal ni els elements privatis que en formen part, llevat que es tracti d'edificis amb menys de set elements privatis i es constitueixi una comunitat per torns per a cada unitat o element.
4. L'aprofitament per torns que s'estableix sobre un edifici o un conjunt immobiliari o sobre un sector diferenciat d'aquests per a l'explotació turística o de vacances per temporada s'ha de regir necessàriament per les normes del contracte d'aprofitament per torns.

**Article 554-3***El torn*

1. El torn consisteix en la unitat temporal, discontinua i periòdica, no inferior a una setmana, que serveix de mòdul per a atribuir l'aprofitament exclusiu del bé i la contribució a les despeses generals.
2. La titularitat d'un torn, sigui quin sigui el seu valor, atribueix un vot en la junta de la comunitat.

**Secció segona**  
**Constitució**

**Article 554-4***Establiment del règim*

1. Solament hi ha comunitat per torns si, una vegada atorgat el títol de constitució, ha acabat la construcció del bé sobre el qual recau i aquest ha estat moblat i equipat adequadament.

2. El títol de constitució ha de constar en escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

**Article 554-5***Títol de constitució*

1. En el títol de constitució hi han de constar, almenys, les dades següents:
  - a) La identificació del bé, la construcció del qual ha d'estar començada. Si no està acabat quan s'atorga l'escriptura, el règim de comunitat per torns resta en suspens fins que s'acaba i es mobla.
  - b) La durada de la comunitat.
  - c) La fixació del torn, al qual s'assigna una numeració correlativa, amb la durada i la periodicitat.
  - d) La determinació de la quota de contribució, que és proporcional al valor del torn, el qual es determina per la durada del temps d'ús que atribueix i per l'època de l'any en què es pot usar.
  - e) El règim de gestió, d'administració i de representació, que s'ha d'ajustar a les normes de la secció primera del capítol III, d'acord amb les característiques pròpies de la comunitat per torns.
  - f) El mobiliari i els serveis inherents al bé que és objecte de la comunitat per torns.
2. S'han de reservar, en el títol de constitució, com a mínim dues setmanes l'any, que no es poden configurar com a torns, per a reparacions, neteja, manteniment i altres finalitats d'utilitat comuna.
3. El títol de constitució pot contenir uns estatuts, als quals s'apliquen les normes de l'article 553-11, i un reglament de règim interior, al qual s'aplica l'article 553-12, amb les adaptacions adequades a la comunitat per torns.

**Article 554-6***Legitimació*

El títol de constitució de la comunitat per torns l'atorguen els propietaris del bé sobre el qual recau.

**Article 554-7***Constància registral*

1. El règim de comunitat per torns s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat o, si escau, en el de béns mòbles que correspongui.
2. El règim de comunitat per torns s'ha d'inscriure per mitjà del sistema de pluralitat de fulls, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària.

**Article 554-8***Extinció del règim*

1. El règim de comunitat per torns s'extingeix voluntàriament per acord unànime dels titulars i, forçosament, pel transcurs del termini que fixa el títol de constitució, que no pot ésser inferior a tres anys ni superior a cinquanta, i també per la pèrdua o la destrucció del bé.
2. L'extinció de la comunitat per torns determina una situació de comunitat ordinària, la participació en la qual de cada un dels titulars es fixa d'acord amb el valor del seu torn.

**Secció tercera**  
**Contingut**

**Article 554-9***Drets*

El torn faculta a qui n'és titular a:

- a) Aprofitar el bé que és objecte de la comunitat de manera exclusiva durant el període de temps que representa o cedir l'aprofitament a una altra persona.
- b) Participar en la gestió, l'administració i la representació de la comunitat d'acord amb el que estableix el títol de constitució.
- c) Disposar del torn, entre vius o per causa de mort, a títol oneros o gratuït.

**Article 554-10***Obligacions*

El torn obliga a qui n'és titular a:

- a) Pagar les despeses generals i les inherents al torn que li correspon, que es determinen tenint en compte el seu valor.
- b) Utilitzar el bé d'acord amb la seva destinació, respectar els drets dels altres titulars i actuar en interès de la comunitat.
- c) Pagar els menyscabaments que ocasioni en el bé la setmana o les setmanes en què en gaudeix, sens perjudici de les accions que li corresponguin contra terceres persones.

**Article 554-11***Despeses generals i contribució dels torns*

1. El torn delimita el pagament de les despeses i les càrregues del bé i dels seus serveis, que s'han de liquidar anualment, sens perjudici que se'n peroditzi el pagament.
2. L'impagament de les despeses comporta la suspensió de l'aprofitament del bé i del dret de vot en la comunitat, llevat que s'acrediti la impugnació judicial de l'import i que aquest s'ha consignat.
3. El no-ús del torn no n'eximeix els titulars de pagar les despeses que els corresponen.
4. Per a determinar les despeses generals, llur distribució entre els titulars, la prelación de crèdits i les altres qüestions que s'hi relacionen, s'apliquen les normes del capítol III, d'acord amb la naturalesa de la comunitat per torns.

**Article 554-12***Règim supletori*

1. S'apliquen als òrgans de govern de la comunitat per torns les normes que regeixen els de la propietat horitzontal.
2. S'apliquen les normes que regeixen la propietat horitzontal en tot allò que no regula aquest capítol, d'acord amb la naturalesa específica de la comunitat per torns.

**Capítol V**  
**Comunitat especial per raó de mitgeria**  
**Secció primera**  
**Mitgeria**

**Article 555-1***Concepte i règim jurídic*

1. És paret mitgera la que s'aixeca en el límit i en el sòl de dues o més finques amb la finalitat de servir d'element sustentador de les edificacions que s'hi construeixen o de servir de tanca o separació.
2. És sòl mitger l'estructura horitzontal que té la finalitat de servir d'element sustentador i de divisió de construccions a diferents nivells en alçada o en el subsòl.
3. L'existència d'una paret mitgera o d'un sòl mitger comporta una situació de comunitat entre els propietaris de les dues finques confrontants que es regula per pacte i, supletòriament, per les normes d'aquest capítol.

**Secció segona**  
**Mitgeria de càrrega**

**Article 555-2***Constitució voluntària*

1. Hi ha mitgeria de càrrega si la paret mitgera o el sòl mitger s'aixeca en el límit de dues o més finques amb la finalitat de servir d'element sustentador de les edificacions o de les altres obres de construcció que s'hi facin.
2. La mitgeria de càrrega és de constitució voluntària i mai no es presumeix.
3. Els propietaris de finques confrontants poden acordar d'establir la mitgeria i construir la paret mitgera si tenen l'autorització administrativa corresponent per a construir ambdues finques fins al límit comú.

**Article 555-3***Característiques*

1. La paret mitgera o el sòl mitger ha d'ésser del tipus adequat, ha de tenir els fonaments, la resistència, el gruix i l'alçada pertinents amb relació als projectes o la finalitat de les edificacions pactades i ha de tenir l'aparença de mur exterior o de façana, d'acord amb el que estableix la normativa urbanística.
2. Les característiques de construcció de la paret mitgera o el sòl mitger, a manca de determinacions específiques en el pacte de constitució, han d'ésser les usuals al lloc en què es construeix i adequades a l'obra que s'ha de fer, segons les regles de la construcció acceptades generalment. Els propietaris que construeixen primer la paret mitgera ho han de fer d'acord amb llurs necessitats. Aquesta paret ha de tenir el gruix corresponent, la meitat en el terreny propi i l'altra meitat en el dels veïns interessats.

**Article 555-4***Dret de càrrega*

1. Hom no pot carregar damunt la paret mitgera que el veí o veïna ha edificat sense haver pagat la part del cost que fixa el pacte constitutiu de la mitgeria.
2. Les persones interessades, llevat de pacte en contra, poden sol·licitar a l'autoritat judicial la rectifi-

cació de les quantitats que cal pagar tenint en compte la naturalesa, l'antiguitat, l'estat de conservació i les condicions d'obra de la paret mitgera.

3. La tramitació del procediment corresponent a l'exercici de la facultat que estableix l'apartat 2 no impedeix que, mentrestant, els veïns que han pagat la quantitat pactada puguin carregar damunt la paret mitgera.

#### **Article 555-5**

##### *Despeses*

1. Les despeses de construcció i conservació de la paret mitgera, fins que el veí o veïna faci la càrrega, són a càrrec del propietari o propietària que l'ha aixecada. A partir d'aquell moment, cada propietari o propietària hi ha de contribuir en la proporció pactada o, si no s'ha pactat, en proporció a l'ús que en fa.

2. La persona que enderroca una construcció carregada damunt la paret mitgera l'ha de deixar en l'estat adequat per a la utilització futura i amb l'aparença de mur exterior o de façana que correspongui, d'acord amb la seva configuració originària.

3. El que estableixen els apartats 1 i 2 s'entén sens perjudici del que s'hagi pactat.

#### **Article 555-6**

##### *Pagament*

El veí o veïna que construeix sense fer ús de la paret mitgera ha de pagar la part del cost que li correspon segons el que s'ha pactat i d'acord amb el que estableix l'article 555-4. A més, ha de prendre les mesures de construcció adequades per a evitar perjudicis al propietari o propietària que l'ha aixecada. Si es produeixen els dits perjudicis, l'ha d'indemnitzar.

#### **Article 555-7**

##### *Dret d'enderrocament*

1. El propietari o propietària que primerament ha aixecat i ha pagat la paret mitgera la pot enderrocar en qualsevol moment anterior a l'inici de les obres de construcció de l'edifici confrontant que hi ha de carregar al damunt.

2. L'enderrocament de la paret mitgera solament es pot dur a terme si el veí o veïna no ha pagat la part del cost que li correspon i si, una vegada notificada fefaentment al veí o veïna la intenció d'enderrocar-la, aquest, en el termini d'un mes, no s'hi oposa pagant la seva part del cost o consignant-ne el pagament.

### **Secció tercera Mitgeria de tanca**

#### **Article 555-8**

##### *Mitgeria de tanca*

1. La mitgeria en les parets de tanca de patis, d'horts, de jardins i de solaris és forçosa fins a l'alçària màxima de dos metres o la que estableixi la normativa urbanística aplicable.

2. El sòl de la paret de tanca divisòria és mitger, però el veí o veïna no té l'obligació de contribuir a la meitat de les despeses de construcció i de man-

teniment de la paret fins que edifiqui o tanqui la seva finca.

3. La paret de tanca entre dues finques es presumeix sempre mitgera, llevat que hi hagi signes externs que evidencin que solament s'ha construït sobre un dels solaris.

## **TÍTOL VI**

### **Dels drets reals limitats**

#### **Capítol I**

#### **El dret d'usdefruit**

#### **Secció primera**

#### **Constitució i règim de l'usdefruit**

#### **Article 561-1**

##### *Règim aplicable*

1. El dret d'usdefruit es regeix pel títol de constitució i per les modificacions que hi introdueixen els titulars del dret.

2. El dret d'usdefruit, en allò que no resulta del títol de constitució ni de les seves modificacions, es regeix per les disposicions d'aquest codi i per les que, amb relació a aquest dret, estableixen el Codi de successions i el Codi de família.

#### **Article 561-2**

##### *Concepte*

1. L'usdefruit és el dret real d'usar i gaudir béns aliens salvant-ne la forma i la substància, fora que les lleis o el títol de constitució estableixin una altra cosa.

2. Els usufructuaris tenen dret a posseir els béns objecte de l'usdefruit i a percebre'n totes les utilitats no excloses per les lleis o pel títol de constitució. Hom presumeix que les utilitats no excloses els corresponen.

3. Els usufructuaris han de respectar la destinació econòmica del bé gravat i, en l'exercici de llur dret, s'han de comportar d'acord amb les regles d'una bona administració.

#### **Article 561-3**

##### *Constitució*

1. L'usdefruit es pot constituir per qualsevol títol a favor d'una o diverses persones, simultàniament o successivament, sobre la totalitat o una part dels béns d'una persona, sobre un o més béns determinats o sobre la totalitat o una part de llurs utilitats.

2. Hom pot establir, en el títol de constitució, que:

a) Els constituents es reservin el dret de reversió a favor seu o de terceres persones en el termini o amb les condicions que s'estableixin.

b) Els usufructuaris tinguin dret als rendiments o les utilitats que generin els béns objecte de l'usdefruit lliures de qualssevol despeses i càrregues, o bé que s'apliqui l'article 561-12.

c) L'usdefruit es constitueixi en garantia o en seguret d'una obligació dinerària, cas en el qual les utilitats del bé gravat s'imputen al pagament del deute.

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

4. L'usdefruit a favor d'una persona jurídica no es pot constituir per una durada superior a noranta-

nou anys. Si el títol de constitució no estableix una altra cosa, es presumeix constituït per trenta anys.

#### **Article 561-4**

##### *Usdefruit de béns deteriorables*

Si l'usdefruit recau sobre béns deteriorables, els usufructuaris se'n poden servir segons llur destinació i els han de restituir, en extingir-se l'usdefruit, en l'estat en què es trobin, indemnitzant els propietaris pel deteriorament que han sofert per dol o culpa.

#### **Article 561-5**

##### *Quasiusdefruit*

1. Si l'usdefruit recau, en tot o en part, sobre béns consumibles, hom ha de restituir béns de la mateixa quantitat i qualitat o, si això no és possible, llur valor en el moment de l'extinció del dret.

2. Si l'usdefruit recau sobre diners, s'aplica, a més del que estableix l'apartat 1, el que estableix l'article 561-33.

#### **Article 561-6**

##### *Fruits i millores*

1. Els usufructuaris tenen dret a percebre els fruits i les utilitats dels béns usufructuats no exclosos pel títol de constitució.

2. En l'usdefruit voluntari, els usufructuaris tenen dret als fruits pendents al començament de l'usdefruit, amb l'obligació de pagar les despeses raonables per a produir-los, i els propietaris, als fruits pendents a l'acabament en proporció al grau de maduració, amb l'obligació de pagar la quota corresponent de les despeses per a produir-los.

3. Els fruits d'un dret s'entenen percebuts dia a dia i pertanyen als usufructuaris en proporció al temps que duri l'usdefruit.

4. Els usufructuaris poden introduir millores als béns objecte de l'usdefruit, dins dels límits del seu dret, amb la facultat de retirar-les a l'acabament de l'usdefruit si això és possible sense deteriorar l'objecte.

#### **Article 561-7**

##### *Inventari, caució, determinació de la condició i estimació dels béns*

1. Els usufructuaris, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, abans de prendre possessió dels béns, els han d'inventariar, citant els nus propietaris, i han de prestar caució en garantia del compliment de llurs obligacions.

2. Els usufructuaris poden fer determinar pericialment l'estat i la condició dels béns usufructuats i avaluar-los, i han de pagar les despeses que això ocasioni. El mateix dret correspon als nus propietaris.

#### **Article 561-8**

##### *Danys als béns usufructuats*

1. Els usufructuaris que deteriorenen els béns usufructuats responen dels danys causats davant els nus propietaris, que poden sol·licitar a l'autoritat judicial que adopti les mesures necessàries per a preservar els béns, inclosa llur administració judicial.

2. Els usufructuaris han de notificar als propietaris tot acte de tercers del qual tinguin notícia que pugui perjudicar els béns usufructuats. Si no ho fan, responen dels danys i perjudicis imputables a aquesta omisió.

#### **Article 561-9**

##### *Disposició*

1. L'usdefruit és disponible per qualsevol títol.

2. Els nus propietaris, si els usufructuaris es proposen transmetre llur dret, tenen dret d'adquisició preferent, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa.

3. Els contractes que fan els usufructuaris s'extingeixen al final de l'usdefruit.

4. Els nus propietaris poden disposar dels béns usufructuats i introduir-hi modificacions que no n'alterin la forma ni la substància i que no perjudiquin els usufructuaris. Per a fer construccions o edificacions, ho han de notificar als usufructuaris, els quals s'hi poden oposar si entenen que lesionen llurs interessos.

#### **Article 561-10**

##### *Dret d'adquisició preferent*

1. Els usufructuaris que es proposen transmetre llur dret, en el cas que regula l'article 561-9.2, ho han de notificar fefaentment als nus propietaris, indicant el nom dels adquirents, el preu convingut, en el cas de transmissió onerosa, o el valor que es dona al dret, en el cas de transmissió gratuïta, i les altres circumstàncies rellevants de l'alienació.

2. Els nus propietaris, sens perjudici de llur dret a impugnar judicialment el preu o el valor notificat, tenen dret de tanteig sobre l'usdefruit en el termini d'un mes a comptar de la notificació que estableix l'apartat 1, que poden exercir pagant-ne el preu o, si no n'hi ha, el valor notificat pels usufructuaris.

3. Els nus propietaris, si l'alienació no s'ha notificat fefaentment o si s'ha dut a terme en circumstàncies diferents de les notificades, sens perjudici de llur dret d'impugnació, poden exercir el dret de retracte en el termini de tres mesos a comptar de la data en què hagin tingut coneixement de l'alienació i les circumstàncies d'aquesta o a comptar de la data de la inscripció de l'alienació en el registre corresponent.

#### **Article 561-11**

##### *Usdefruit en situacions de cotitularitat*

1. Els nus propietaris d'una quota d'un bé en condomini en poden fer la divisió, sense necessitat de consentiment dels usufructuaris. Tanmateix, els han de notificar la dita divisió i els usufructuaris tenen el dret d'impugnar-la si entenen que lesiona llurs interessos.

2. L'usufructuari o usufructuària d'una quota d'un bé en comunitat pot exercir els seus drets sense necessitat d'intervenció del nu propietari o nua propietària en matèria d'administració i percepció de fruits i interessos.

3. L'usdefruit, una vegada extingida la comunitat per divisió, es concreta sobre la part adjudicada a l'antic titular de la quota.

#### **Article 561-12**

*Despeses de l'usdefruit*

1. Les càrregues privades existents en el moment de constituir l'usdefruit, les despeses de conservació, manteniment, reparació ordinària i subministrament dels béns usufructuats, i els tributs i les taxes de meritació anual són a càrrec dels usufructuaris.
2. Si els usufructuaris no assumeixen les càrregues ni paguen les despeses, els tributs o les taxes a què fa referència l'apartat 1 després que els nus propietaris els ho hagin requerit, aquests les poden satisfer a càrrec dels usufructuaris.
3. Les despeses de reparacions extraordinàries que no deriven de cap incompliment dels usufructuaris són a càrrec dels nus propietaris. Igualment ho són les contribucions especials que impliquen una millora permanent dels béns usufructuats. En tots aquests casos, els nus propietaris poden exigir als usufructuaris l'interès de les quantitats invertides.

**Article 561-13***Usdefruit de finca hipotecada*

1. Els usufructuaris de finques hipotecades no han de pagar el deute garantit amb la hipoteca.
2. Els nus propietaris, si la nua propietat d'una finca hipotecada es ven forçosament per a pagar el deute, responen davant els usufructuaris del perjudici causat.

**Article 561-14***Cotitularitat en l'usdefruit*

1. L'usdefruit vitalici constituït conjuntament i simultàniament a favor de cònjuges, de persones en situació d'unió estable de parella o de fills o germans del constituent o la constituent no s'extingeix, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, fins a la mort de tots els titulars, de manera que la quota o el dret dels qui premorin incrementa el dels supervivents en la proporció corresponent.
2. L'usdefruit, si s'ha constituït en consideració expressa al matrimoni o a la unió estable de parella dels afavorits, en cas de divorci, nul·litat o separació judicial o de fet dels cònjuges o extinció de la relació de parella, s'extingeix totalment, llevat que es demostrí que és una altra la voluntat del constituent o la constituent.

**Article 561-15***Usdefruits successius*

S'aplica als usdefruits successius el límit de crides que l'article 204 del Codi de successions estableix per a les substitucions fideïcomissàries.

**Secció segona*****Extinció, liquidació i accions en defensa de l'usdefruit*****Article 561-16***Extinció*

1. El dret d'usdefruit s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals i, a més, per les causes següents:

- a) Mort de l'usufructuari o usufructuària o del darrer d'ells en els casos a què fa referència l'article 561-14.1, en els usdefruits vitalicis.
- b) Extinció de la persona jurídica usufructuària, si no la succeeix una altra, que es produeixi abans del venciment del termini de durada de l'usdefruit, sens perjudici de la legislació concursal aplicable.
- c) Consolidació, si l'objecte de l'usdefruit és un bé moble, excepte si els usufructuaris tenen interès en la continuïtat de llur dret.
- d) Pèrdua total dels béns usufructuats, sens perjudici de la subrogació real si escau.
- e) Expropiació forçosa dels béns usufructuats, sens perjudici de la subrogació real si escau.
- f) Nul·litat o resolució del dret dels transmissors o dels constituents de l'usdefruit sens perjudici de terceres persones.
- g) Extinció de l'obligació dinerària en garantia o assegurament de la qual s'ha constituït l'usdefruit.

2. El termini de durada de l'usdefruit fixat en funció de la data en què una tercera persona arribi a una edat determinada venç el dia assenyalat encara que aquesta persona mori abans.

3. L'extinció voluntària del dret d'usdefruit no comporta l'extinció dels drets reals que l'afecten fins que no venç el termini o no es produeix el fet o la causa que comporten l'extinció.

4. Els béns usufructuats, una vegada extingit l'usdefruit, s'han de restituir als nus propietaris, sens perjudici del dret de retenció dels antics usufructuaris o de llurs hereus per raó de les despeses de reparacions extraordinàries que els deguin.

**Article 561-17***Pèrdua parcial*

El dret, si els béns usufructuats es perden solament en part, continua en la part romanent.

**Article 561-18***Usdefruit de béns assegurats*

1. Els usufructuaris han d'assegurar els béns objecte de llur dret si l'assegurança és exigible per les regles d'una administració econòmica ordenada i usual. Si ja estaven assegurats en el moment de constituir l'usdefruit, els usufructuaris han de pagar les primes.

2. Els nus propietaris i els usufructuaris, en cas de sinistre dels béns, fan seva la indemnització en proporció a la prima de l'assegurança que han pagat, llevat que els usufructuaris optin per invertir-la en la reconstrucció o substitució del bé.

**Article 561-19***Expropiació forçosa dels béns usufructuats*

S'apliquen al preu just, en cas d'expropiació forçosa dels béns objecte de l'usdefruit, les regles de l'usdefruit de diners de l'article 561-33, llevat que les persones interessades pactin una altra cosa.

**Article 561-20***Accions en defensa de l'usdefruit*

Els usufructuaris poden exercir les accions corresponents a la tutela de llur dret i exigir als nus propi-

etaris que els facilitin els elements de prova que tinguin.

**Secció tercera**  
**Usdefruit amb facultat de disposició**

**Article 561-21**

*Norma general*

1. Els usufructuaris poden disposar dels béns usufructuats si així ho estableix el títol de constitució.
2. L'atorgament de la simple facultat de disposició inclou les disposicions a títol oneros. La facultat d'alienar a títol de venda comprèn la de fer-ho per qualsevol altre títol oneros.
3. L'atorgament de la facultat de disposició a títol gratuït s'ha d'expressar amb claredat.

**Article 561-22**

*Disposició amb el consentiment d'altri*

1. Si la facultat de disposició està subjecta al consentiment d'altres persones, és suficient l'acord de la majoria, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa.
2. Si els qui han de donar el consentiment a la facultat de disposició són nus propietaris, és suficient l'acord dels que representin la majoria de quotes o drets.
3. Els usufructuaris, si la facultat de disposició es té per al cas de necessitat i no n'obtenen el consentiment, poden sol·licitar l'autorització judicial.

**Article 561-23**

*Disposició en cas de necessitat*

1. Els usufructuaris, si s'ha establert que solament poden disposar dels béns usufructuats en cas de necessitat, poden fer-ho sempre que es tracti de necessitats personals o familiars o, si escau, de l'altre membre de la parella estable, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa.
2. Els usufructuaris no poden exercir la facultat de disposició si abans no han disposat dels béns propis no necessaris per a aliments o per a l'exercici de llur professió o ofici.
3. Els usufructuaris han de notificar l'acte de disposició als nus propietaris en el termini d'un mes a comptar de l'atorgament.
4. No cal el consentiment dels nus propietaris per a exercir la facultat de disposició, però els usufructuaris responen dels perjudicis causats si no hi havia necessitat o no van actuar d'acord amb el que estableix l'apartat 1.

**Article 561-24**

*Règim de la contraprestació*

1. La contraprestació, una vegada exercida la facultat de disposició a títol oneros, és de lliure disposició dels usufructuaris.
2. En el supòsit de facultat de disposició per cas de necessitat, la part de la contraprestació que no s'ha hagut d'aplicar a satisfer-la se subroga en l'usdefruit.

**Secció quarta**

**Usdefruit de boscos i de plantes**

**Article 561-25**

*Règim jurídic*

S'aplica a l'usdefruit de boscos i plantes, en allò a què no fa referència el títol de constitució, el costum de la comarca.

**Article 561-26**

*Boscos*

Els usufructuaris de boscos que, per llur naturalesa, es destinen a fusta tenen dret a tallar-ne i podar-ne els arbres fent-ne una explotació racional, d'acord amb un pla tècnic.

**Article 561-27**

*Conjunts d'arbres que no són boscos*

1. Els usufructuaris de conjunts d'arbres destinats a una funció d'esbarjo o d'ornament d'una finca, a fer ombra, a augmentar l'aglutinament del sòl, a fixar la terra, a defensar les finques del vent, a endegar les aigües, a donar fertilitat al sòl o a altres usos accessoris del terreny, diferents del d'obtenir fusta, n'han de respectar la destinació originària.
2. La limitació que estableix l'apartat 1 també afecta els conjunts d'arbres destinats a obtenir resina, saba, escorça o altres productes diferents de la fusta. En aquest cas, els usufructuaris solament tenen dret als dits productes.

**Article 561-28**

*Arbres o arbustos que es renoven o rebroten*

1. Els usufructuaris poden tallar i fer seus els arbres i els arbustos que es renoven o rebroten en funció de la capacitat de regeneració de l'espècie de què es tracti i sempre que no estiguin compresos en els casos a què fa referència l'article 561-27.1.
2. El que estableix l'apartat 1 és aplicable als arbres de ribera i als de creixença ràpida, però els usufructuaris han de replantar els que tallin.
3. Els usufructuaris poden disposar dels plançons o dels arbustos de viver amb l'obligació de restituir les tretes efectuades.

**Article 561-29**

*Arbres o arbustos que no es renoven ni rebroten*

Els usufructuaris d'arbres o arbustos que, una vegada tallats, no es renoven ni rebroten solament poden podar-ne les branques i, si els nus propietaris ho autoritzen, tallar-los.

**Article 561-30**

*Arbres morts i danyats*

Els usufructuaris fan seus els arbres que morin, encara que es tracti d'arbres fruiters, i els nus propietaris, els arrencats, els capolats o els destruïts pel vent o pel foc si els usufructuaris no els fan servir per a fer llenya per al consum domèstic o per a reparar els edificis compresos en l'usdefruit.

**Article 561-31***Mates*

Els usufructuaris poden disposar de les mates fent tallades periòdiques segons el costum de la comarca.

**Secció cinquena****Usdefruit de diners i de participacions en fons d'inversió i en altres instruments d'inversió col·lectiva****Article 561-32***Règim aplicable*

Els usdefruits de diners i de participacions en fons d'inversió i en altres instruments d'inversió col·lectiva es regeixen, en primer terme, pel títol de constitució i pels acords entre els usufructuaris i els nus propietaris i, si no hi ha títol ni acords, per les disposicions d'aquest capítol.

**Article 561-33***L'usdefruit de diners*

1. Els usufructuaris de diners tenen dret als interessos i als altres rendiments que produeix el capital.
2. Els usufructuaris que han prestat garantia suficient poden donar al capital la destinació que estimin convenient. Altrament, han de posar el capital a interès en condicions que en garanteixin la integritat.

**Article 561-34***L'usdefruit de participacions en fons d'inversió*

1. Els usufructuaris, en l'usdefruit de participacions en fons d'inversió, tenen dret a les plusvàlues eventuales des que es constitueix el dret fins que s'extingeix.
2. Les minusvàlues eventuales no generen obligacions dels usufructuaris vers els nus propietaris.
3. Els nus propietaris gaudeixen, a títol exclusiu, de la condició de partícips a l'efecte d'exigir el reemborsament total o parcial de les participacions.
4. El capital obtingut, en cas de reemborsament de participacions abans de l'extinció de l'usdefruit, s'ha de reinvertir d'acord amb el que estableix el títol de constitució o segons l'acord de les persones interessades. Si no hi ha títol ni acord, s'apliquen les regles de l'usdefruit de diners.
5. Els nus propietaris de participacions en fons d'inversió garantits solament en poden demanar el reemborsament una vegada vençut el termini de garantia.

**Article 561-35***Caràcter dels fruits*

S'apliquen, als rendiments i a les eventuales plusvàlues, les regles dels fruits civils.

**Article 561-36***Drets dels usufructuaris*

1. Els usufructuaris de participacions en fons d'inversió de caràcter acumulatiu tenen dret a les eventuales plusvàlues produïdes entre la data de constitució del dret i la data d'extinció o la del re-

emborsament si aquest es demana abans de l'extinció de l'usdefruit.

2. Els usufructuaris tenen dret a les eventuales plusvàlues en el moment en què s'extingeix l'usdefruit, però solament en poden sol·licitar el pagament quan es produeixi el reemborsament.
3. L'acció per a exigir el compliment de l'obligació de pagament dels rendiments de l'usdefruit prescriu al cap de deu anys, comptats des del dia en què es produeix el reemborsament.
4. Els usufructuaris, si l'entitat gestora del fons no els la facilita directament, poden exigir als nus propietaris tota la informació que l'entitat gestora els faciliti relativa al fons i a les participacions usufructuats.
5. Els usufructuaris que ho són per disposició testamentària, llevat de disposició contrària dels testadors, i els que ho són per successió intestada poden optar per percebre les plusvàlues de l'usdefruit d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 o per exigir als nus propietaris que els garanteixin un rendiment equivalent al d'un usdefruit de diners per un capital igual al valor del fons en el moment d'exercir l'opció. Els usufructuaris han de notificar llur opció als nus propietaris en el termini de sis mesos des de l'acceptació de l'herència. Si no ho fan, s'apliquen les regles generals dels apartats 1 i 2

**Article 561-37***Comissions*

1. Les comissions per l'adquisició o la subscripció de participacions en un fons d'inversió s'imputen als nus propietaris, llevat que l'usdefruit es constitueixi simultàniament, cas en el qual són a càrrec dels nus propietaris i dels usufructuaris en la proporció que els correspongui d'acord amb la valoració de l'usdefruit.
2. Les comissions corresponents a la gestió del fons, mentre duri l'usdefruit, són a càrrec dels usufructuaris.
3. Les comissions pel reemborsament per extinció del fons o pel reemborsament anticipat són a càrrec dels nus propietaris, llevat del cas en què els usufructuaris exerceixin l'opció que regula l'article 561-36.5, cas en el qual s'imputen a aquests.

**Capítol II****El dret d'ús i el dret d'habitació****Secció primera****Disposicions comunes****Article 562-1***Règim jurídic*

Els drets d'ús i d'habitació es regulen pel que estableixen llur títol de constitució, aquest capítol i, subsidiàriament, la regulació de l'usdefruit.

**Article 562-2***Caràcter presumiblement vitalici*

El dret d'ús o d'habitació constituït a favor d'una persona física es presumeix vitalici.

**Article 562-3***Diversitat de titulars*

1. Els drets d'ús i d'habitació es poden constituir a favor de diverses persones, simultàniament o successivament, però, en aquest darrer cas, solament si es tracta de persones vives en el moment en què es constitueixen.

2. El dret, en els dos casos a què fa referència l'apartat 1, s'extingeix a la mort del darrer titular.

#### **Article 562-4**

##### *Indisponibilitat del dret*

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

2. L'execució d'una hipoteca sobre el bé comporta l'extinció dels drets d'ús i habitació si llurs titulars van consentir a constituir-la, sens perjudici del que estableix l'article 83 del Codi de família en matèria d'ús d'habitatge familiar.

#### **Article 562-5**

##### *Extinció*

Els drets d'ús i habitació s'extingeixen per resolució judicial en cas d'exercici greument contrari a la naturalesa del bé, sens perjudici del que estableix l'article 561-8.1.

### **Secció segona** **Dret d'ús**

#### **Article 562-6**

##### *Contingut*

Els usuaris poden posseir i utilitzar un bé aliè de la manera que estableix el títol de constitució o, si no n'hi ha, de manera suficient per a atendre llurs necessitats i les dels qui hi conviuen.

#### **Article 562-7**

##### *Ús d'habitatge*

L'ús d'un habitatge s'estén a la totalitat d'aquest i comprèn el de les dependències i els drets annexos.

#### **Article 562-8**

##### *Usos especials*

1. El dret d'ús constituït sobre una finca que produeix fruits dóna dret a percebre'n els que calguin per a atendre les necessitats dels titulars del dret i de les persones que hi conviuen.

2. El dret d'ús constituït sobre bestiar dóna dret a percebre'n, per a atendre les necessitats a què fa referència l'apartat 1, les cries i els altres productes.

3. El dret d'ús constituït sobre un bosc o sobre plantes dóna dret a talar els arbres i a tallar les mates que calgui per a atendre les necessitats a què fa referència l'apartat 1, i fins i tot a vendre el producte, d'acord amb el que estableix la secció tercera del capítol I.

### **Secció tercera** **Dret d'habitació**

#### **Article 562-9**

##### *Contingut*

El dret d'habitació comporta el dret d'ocupar les dependències i els annexos d'un habitatge que s'assenyalen en el títol de constitució o, si no hi ha aquesta indicació, els que calen per a atendre les necessitats d'habitatge dels titulars i de les persones que hi conviuen, encara que el nombre d'aquestes augmenti després de la constitució.

#### **Article 562-10**

##### *Titular*

El dret d'habitació solament es pot constituir a favor de persones físiques.

#### **Article 562-11**

##### *Despeses*

Són a càrrec de l'habitacionista les despeses de l'habitatge que siguin individualitzables i que derivin de la utilització que en fa, i també les despeses corresponents als serveis que hi hagi instal·lat o contractat.

### **Capítol III**

#### **Els drets d'aprofitament parcial**

#### **Article 563-1**

##### *Concepte i règim jurídic*

Els drets d'aprofitament parcial establerts amb caràcter real a favor d'una persona sobre una finca aliena amb independència de tota relació entre finques, que inclouen el de gestionar-ne i obtenir-ne els aprofitaments forestals a canvi de refer i conservar els recursos naturals i paisatgístics o de conservar-ne la fauna i l'ecosistema, el de pasturar bestiar i ramats, el de podar arbres i tallar mates, el d'instal·lar-hi cartells publicitaris, el de llotja, el de balcó i altres de semblants, es regeixen per les normes d'aquest capítol i, en allò que no s'hi oposin, pel seu títol de constitució, pel costum i per les normes que regulen el dret d'usdefruit, en allò que hi sigui compatible.

#### **Article 563-2**

##### *Constitució*

1. Poden constituir un dret d'aprofitament parcial els propietaris de la finca gravada i els titulars de drets reals possessoris constituïts sobre aquesta. En aquest darrer cas, el dret d'aprofitament parcial té l'abast i la durada dels drets reals possessoris.

2. La constitució per mitjà d'un negoci jurídic dels drets d'aprofitament parcial ha de constar necessàriament per escrit i només es pot oposar davant de terceres persones si consta en una escriptura pública i s'inscriu en el Registre de la Propietat.

3. S'entén que la durada del dret d'aprofitament parcial és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent.

4. La durada dels drets d'aprofitament parcial no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.

#### **Article 563-3**

##### *Redempció*

1. Els drets d'aprofitament parcial es poden redimir per voluntat exclusiva dels propietaris de la finca

gravada una vegada passats vint anys des de la constitució del dret.

2. Es pot pactar, no obstant el que estableix l'apartat 1, la no-redimibilitat per un termini màxim de seixanta anys o durant la vida de la persona titular del dret d'aprofitament parcial i una generació més.

3. El preu de la redempció, llevat de pacte en contra, és el que resulta de la capitalització del valor anual de l'aprofitament, determinat per pèrits, prenent com a base l'interès legal del diner en el moment de la redempció.

#### **Article 563-4**

##### *Dret d'adquisició preferent*

Els propietaris i els titulars d'un dret real possessori sobre una finca gravada tenen dret d'adquisició preferent del dret d'aprofitament parcial en els mateixos termes que el tenen els nus propietaris en el cas de transmissió de l'usdefruit.

### **Capítol IV El dret de superfície**

#### **Article 564-1**

##### *Concepte*

La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl en què es fa.

#### **Article 564-2**

##### *Classes*

1. El dret de superfície pot recaure sobre construccions o plantacions anteriors a la constitució del dret. Les construccions poden ésser sobre el nivell del sòl o sota aquest nivell.

2. El dret de superfície pot recaure sobre construccions o plantacions posteriors a la constitució del dret, cas en el qual aquest dret atribueix al seu titular la legitimació activa per a fer la construcció o la plantació.

#### **Article 564-3**

##### *Constitució*

1. Poden constituir el dret de superfície els propietaris i els altres titulars de drets reals possessoris que tinguin lliure disposició de la finca afectada.

2. La constitució del dret de superfície ha de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:

a) La durada del dret a construir o plantar, que no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.

b) Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per a fer-la.

c) Si les construccions o les plantacions que són objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i la situació del sòl afectat pel dret, que s'han de descriure d'acord amb la legislació hipotecària i

sens perjudici de les limitacions urbanístiques aplicables.

d) El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris.

3. La constitució i les modificacions del dret de superfície es poden oposar a terceres persones de bona fe d'ençà que s'inscriuen en el Registre de la Propietat de la manera i amb els efectes que estableix la legislació hipotecària o d'ençà que les terceres persones n'han tingut coneixement.

#### **Article 564-4**

##### *Règim jurídic voluntari*

1. Els superficiaris i els propietaris de la finca poden establir, en tot moment, el règim de llurs drets respectius, fins i tot pel que fa a l'ús del sòl i de l'edificació o la plantació.

2. S'admeten, respecte als drets de superfície, els pactes següents, entre d'altres:

a) La limitació de la disponibilitat dels superficiaris sobre llur dret, en concret, sotmetent-la al consentiment dels propietaris de la finca.

b) L'establiment d'una pensió periòdica a favor dels propietaris que no es pot garantir amb el mateix dret de superfície si els superficiaris fan una nova construcció.

c) El règim de liquidació de la possessió una vegada s'extingeixi el dret.

3. S'admeten, respecte al dret de superfície sobre una construcció nova o una plantació, els pactes següents, entre d'altres:

a) La fixació del termini per a fer la construcció o la plantació, atribuint eficàcia extintiva i, si escau, resolutòria a l'incompliment del dit termini. El que s'hagi construït o plantat reverteix en el propietari o propietària de la finca, llevat de pacte en contra.

b) L'atribució al propietari o propietària de la finca, en cas de nova construcció, d'un dret d'ús, per qualsevol concepte, sobre habitatges o locals integrats en la nova construcció.

c) L'atribució als superficiaris de la facultat d'establir el règim de la propietat horitzontal, en cas de nova construcció d'un edifici al qual es pugui aplicar aquest règim. Aquesta facultat s'entén, llevat de pacte en contra, pel temps de durada del dret i amb els límits que estableix el títol de constitució del dret de superfície.

4. Es pot pactar, respecte al dret de superfície sobre una construcció o una plantació preexistents, l'extinció o, si escau, la resolució en cas d'impagament de la pensió, d'un mal ús o d'una destinació diferent de la pactada que posi en perill l'existència mateixa de la construcció o la plantació.

5. Els propietaris i els superficiaris poden establir, en el títol de constitució o en un altre de posterior, drets d'adquisició preferent, recíprocs o no, als quals s'aplica supletòriament el règim que aquest codi estableix per a la fatiga amb relació a la transmissió del dret de cens o de la finca gravada amb un cens emfitèutic.

#### **Article 564-5**

##### *Règim legal*

El pacte que estableixi el comís per impagament de la pensió convinguda, si es tracta d'un dret esta-

blert sobre una construcció o una plantació feta pels superficiaris després d'haver-se constituït el dret, és nul·l i es té per no fet.

#### Article 564-6

##### *Extinció*

1. El dret de superfície s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals.
2. L'extinció del dret de superfície comporta, llevat de pacte en contra, la reversió de la construcció o la plantació a les persones que en el moment de l'extinció siguin titulars de la propietat de la finca gravada, sense que aquestes hagin de satisfer cap indemnització als superficiaris.
3. L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret o, en el cas de construccions o plantacions preexistents, llur pèrdua total.
4. El dret no s'extingeix si la construcció o la plantació l'han feta els titulars del dret de superfície i es perd. En aquest cas, els titulars la poden reconstruir o refer.

### **Capítol V** **Els drets de cens** **Secció primera** **Disposicions generals**

#### Article 565-1

##### *El cens*

1. El cens és una prestació periòdica dinerària anual, de caràcter perpetu o temporal, que es vincula amb caràcter real a la propietat d'una finca, la qual en garanteix el pagament directament i immediatament.
2. Rep el nom de *censatari* la persona que està obligada a pagar la pensió del cens, que és el propietari o propietària de la finca, i el de *censalista*, la persona que té dret a rebre-la, que és el titular o la titular del dret de cens.

#### Article 565-2

##### *Classes de cens*

1. El cens és emfiteutic si es constitueix amb caràcter perpetu i redimible a voluntat del censatari, d'acord amb els requisits que estableixen els articles 565-11 i 565-12.
2. El cens és vitalici si es constitueix amb caràcter temporal i irredimible a voluntat del censatari, sens perjudici que se'n pugui pactar la redimibilitat de manera expressa.

#### Article 565-3

##### *Constitució del cens*

Els títols de constitució del cens poden ésser:

- a) El contracte d'establiment. La constitució contractual d'un cens es pot fer:

Primer. Per la transmissió de la titularitat del dret de propietat de la finca al censatari, en canvi de la constitució del dret de percebre la prestació periòdica anual a favor del censalista. En aquest cas, es pot determinar el pagament a favor del censalista, per una sola vegada, al comptat o a terminis, d'una quantitat que s'anomena *entrada*.

Segon. Per revessejat, en virtut de la constitució del cens pel propietari o propietària de la finca i la cessió a una tercera persona del dret a rebre la prestació periòdica anual.

- b) La disposició per causa de mort.
- c) La usucupió.

#### Article 565-4

##### *Forma de constitució del cens*

La constitució o l'establiment d'un cens ha de constar necessàriament en una escriptura pública, en la qual s'han de fer constar la pensió i la quantitat convinguda a l'efecte de la redempció.

#### Article 565-5

##### *La transmissibilitat de la finca i del cens*

1. El censatari pot alienar la finca gravada amb el cens. El censalista també ho pot fer respecte al seu dret de cens.
2. El dret de fadiga es reconeix solament al censatari. Per raó del dret de fadiga, el censatari pot exercir el dret de tanteig i, si escau, el dret de retracte per a adquirir el dret de cens alienat a títol oneros, pel mateix preu i en les condicions convingudes entre el censalista i l'adquirent.
3. El dret de fadiga a què fa referència l'apartat 2 s'ha d'exercir d'acord amb el que estableix la subsecció tercera de la secció segona.

#### Article 565-6

##### *La divisió del cens*

1. Els censos són essencialment divisibles. La divisió d'una finca gravada amb un cens, que correspon de fer al censatari, comporta la divisió del gravamen, de manera que hi hagi tants censos com finques gravades.
2. El censatari, en dividir la finca, ha de distribuir la pensió entre les finques resultants en proporció a la superfície, sense tenir en compte diferències de valor o qualitat. En cas que es constitueixi el règim de la propietat horitzontal sobre la finca gravada, la pensió es distribueix entre els elements privatis que configuren la dita comunitat en proporció a la quota de participació que correspon a cadascun d'aquests elements.
3. El censatari ha de notificar notarialment la divisió al censalista en el seu domicili en el termini de tres mesos. Si el domicili no és conegut, cal fer constar aquesta circumstància en l'escriptura pública de divisió de la finca, que comporta la divisió del cens, i el registrador o registradora de la propietat, una vegada inscrita, ha de publicar un edicte que anunciï durant tres mesos la dita divisió al tauler d'anuncis de l'ajuntament del terme municipal on radiqui la finca dividida.
4. El censalista té un termini de caducitat d'un any comptat des de la notificació o, si s'escau, des de la inscripció per a impugnar judicialment la divisió.

#### Article 565-7

##### *La inscripció del cens*

1. Les inscripcions de censos en el Registre de la Propietat han d'assenyalar les circumstàncies següents:

- a) La classe del cens i el títol de constitució.
  - b) La pensió que implica.
  - c) La quantitat convinguda a l'efecte de la redempció.
  - d) El procediment d'execució, el lluíisme i la fadiga, si s'han acordat.
  - e) Les altres que estableix la legislació hipotecària.
2. No es poden inscriure en el Registre de la Propietat les agrupacions de finques subjectes a cens sense la descripció corresponent de totes les finques o parcel·les gravades i dels censos que les afecten mentre no siguin redimits.

#### Article 565-8

##### *La pensió*

1. La pensió o prestació periòdica constitueix el contingut essencial del dret de cens.
2. La pensió solament pot consistir en diners. El títol de constitució del cens o un acord posterior entre el censalista i el censatari pot incloure una clàusula d'estabilització del valor de la pensió.
3. La pensió ha d'ésser sempre anual, sens perjudici que per estipulació o per clàusula expressa es pugui determinar una forma fraccionada de pagament.
4. El censalista té dret a rebre la pensió per anualitats vençudes o, en el cas del cens vitalici, per anualitats avançades, si no es determina el contrari. El lloc de pagament, si no hi ha una determinació expressa, és el domicili del censatari.
5. El censalista, en el moment de lliurar el rebut de la pensió, té dret a rebre del censatari un resguard on consti que s'ha fet el pagament.
6. La finca garanteix el pagament de les pensions vençudes i no satisfetes i, si escau, el pagament dels lluíismes. Respecte a una tercera persona, cal atènyer-se al que estableix la legislació hipotecària.
7. L'impagament de les pensions no fa caure la finca en comís. El comís no es pot pactar en el títol de constitució del cens ni en cap de posterior que hi faci referència.

#### Article 565-9

##### *Procediment judicial sumari*

1. S'aplica, per a la reclamació del pagament de les pensions vençudes i no satisfetes i, si escau, dels lluíismes, el procediment per a exigir el pagament de deutes de venciments fraccionats garantits amb hipoteca, si així s'ha pactat de manera expressa en l'escriptura de constitució del cens i si, a més, s'ha fixat un domicili del censatari als efectes dels requeriments, s'ha determinat la quantia del lluíisme, si escau, i s'ha taxat la finca als efectes de subhasta.
2. La persona que adquireix la finca en una subhasta l'adquireix gravada amb el cens i assumeix l'obligació de pagar la pensió fins que aquest s'extingeixi.
3. Hom s'ha d'atènyer, respecte a una tercera persona, al que estableix la legislació hipotecària. La finca solament garanteix el darrer lluíisme, la pensió de l'any corrent i les dues anteriors. En cas de pacte, pot garantir en perjudici de tercera persona el pagament de les cinc darreres pensions.

#### Article 565-10

##### *Inexigibilitat de la pensió*

1. La reclamació de pensions degudes no pot excedir les deu darreres.
2. El pagament de tres pensions consecutives sense reserva del censalista eximeix de pagar les anteriors.

#### Article 565-11

##### *L'extinció del cens*

1. El cens s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals i, a més, per redempció.
2. La pèrdua o expropiació parcial de la finca no eximeix de pagar la pensió, llevat que la pèrdua afecti la major part de la finca, cas en el qual es redueix proporcionalment la pensió.
3. El cens s'ha de redimir necessàriament en el cas d'expropiació forçosa total.
4. S'aplica, per a cancel·lar en el Registre de la Propietat els censos constituïts per un termini determinat, el que estableix la legislació hipotecària amb relació a la cancel·lació de les hipoteques constituïdes en garantia de rendes o prestacions periòdiques.

#### Article 565-12

##### *La redimibilitat del cens*

1. Els censos de caràcter perpetu i els de caràcter temporal constituïts expressament com a redimibles es poden redimir per la voluntat unilateral del censatari.
2. El censatari, en els censos de caràcter perpetu i en els de caràcter temporal constituïts com a redimibles, no pot imposar la redempció fins que han transcorregut vint anys de la constitució del cens si no s'ha pactat altrament.
3. Es pot pactar, en els censos de caràcter perpetu, la no-redimibilitat del cens per un termini màxim de seixanta anys o durant la vida del censalista i una generació més. La generació es considera extingida en morir el darrer dels descendents en primer grau del censalista.

#### Article 565-13

##### *La redempció del cens*

1. La redempció no pot ésser parcial, de manera que ha de comprendre necessàriament i íntegrament la pensió i, si escau, els altres drets inherents al cens.
2. El censatari no pot imposar la redempció si no està al corrent en el pagament de tot allò que degui al censalista per raó del cens.
3. La redempció es formalitza en una escriptura pública i s'efectua, si no hi ha un acord en contra, amb el lliurament de la quantitat convinguda en el títol de constitució. En el cas que s'hagi estipulat el lluíisme, el preu de redempció ha d'incloure, a més, l'import d'un lluíisme. En el cas que el cens s'hagi adquirit per usucapió, la quantitat a satisfer als efectes de redempció és, llevat que s'hagi pactat altrament, l'equivalent de capitalitzar la pensió anyal al 3% i sumar-hi, si escau, un lluíisme comptat sobre el valor que tenia la finca en el moment d'iniciar-se la dita usucapió.

4. Del preu de redempció, se'n dedueix l'entrada, si se n'ha estipulat el pagament en el títol de constitució.

5. El preu de redempció, si no es pacta el contrari, s'ha de satisfer en diners i al comptat.

**Secció segona**  
**Cens emfitèutic**  
**Subsecció primera**  
**Disposicions generals**

**Article 565-14**

*El cens emfitèutic*

1. El cens emfitèutic, a més del dret a la prestació periòdica anual, pot atorgar al censalista el dret de lluïisme i el dret de fadiga, o un sol d'aquests drets, si s'ha estipulat en el títol de constitució.

2. L'estipulació a què fa referència l'apartat 1 ha d'ésser expressa i el contingut dels drets establerts s'ha d'ajustar necessàriament a les disposicions d'aquesta secció.

**Subsecció segona**  
**Lluïisme**

**Article 565-15**

*La meritació del lluïisme*

1. El censalista, si s'ha pactat, té dret a percebre el lluïisme per cada transmissió de la finca, llevat dels casos que regula l'article 565-16.

2. El dret a percebre el lluïisme, en cas d'usdefruit, correspon als usufructuaris.

**Article 565-16**

*Les excepcions a la meritació del lluïisme*

El lluïisme no es merita mai en els casos següents:

a) En alienacions fetes per expropiació forçosa, per aportació de la finca a juntes de compensació o per adjudicacions de la finca fetes per les juntes de compensació als seus membres.

b) En alienacions a títol gratuït, entre vius o per causa de mort, a favor de qualsevol persona.

c) En les adjudicacions de la finca per dissolució de comunitats matrimonials de béns, de comunitats ordinàries indivises entre esposos o convivents estables o per cessió substitutiva de pensió, en casos de divorci, separació o nul·litat del matrimoni i d'extinció de la unió estable de parella.

d) En l'agnició de bona fe, entesa com la declaració que, dins de l'any de la signatura del contracte, fan els compradors d'haver fet l'adquisició en interès i amb diners de les persones que designen.

e) En les transmissions de finques situades a la vall de Ribes i a Moià.

**Article 565-17**

1. La quota del lluïisme és la pactada i mai no pot ésser superior al 10% del preu o del valor de la finca transmesa en el moment de la transmissió.

2. La quota del lluïisme, si no s'ha pactat, és el 2% a tot Catalunya.

**Article 565-18**

*La meritació del lluïisme en casos especials*

1. En les vendes a carta de gràcia, es merita la meitat del lluïisme en la venda i l'altra meitat en la retrovenda o quan s'extingeix el dret de redimir.

2. El lluïisme, en les permutes i en les aportacions a societat o les adjudicacions als socis, en el cas de reducció de capital o de dissolució, s'ha de calcular sobre el valor de la finca en el moment de la transmissió.

**Article 565-19**

*La restitució del lluïisme*

El lluïisme cobrat, si la transmissió de la finca esdevé ineficaç a conseqüència de demanda judicial presentada dins dels quatre anys següents, s'ha de restituir en el termini de sis mesos comptats des de la data de la sentència.

**Article 565-20**

*La prescripció del lluïisme*

El dret a reclamar el lluïisme prescriu al cap de deu anys del dia en què s'ha meritat.

**Article 565-21**

*La garantia del lluïisme*

La finca garanteix directament i immediatament el pagament dels lluïismes meritats i no satisfets, sigui qui en sigui el titular o la titular. Amb relació a una tercera persona, hom s'ha d'atenir al que estableix la legislació hipotecària.

**Article 565-22**

*El pagament del lluïisme*

1. El pagament del lluïisme, llevat de pacte en contra, correspon als adquirents i es fa en el domicili dels deutors.

2. El lluïisme es presumeix satisfet o renunciat si el censalista cobra al nou censatari tres pensions del cens consecutives sense fer-ne una reserva expressa.

**Subsecció tercera**  
**Fadiga**

**Article 565-23**

*El dret de fadiga*

1. El dret de prelatió anomenat *fadiga*, el qual es reconeix per llei només al censatari, es pot atorgar al censalista si ho determina expressament el títol de constitució.

2. El censatari i, si escau, el censalista, per raó del dret de fadiga, poden exercir el dret de tanteig o el dret de retracte, per a adquirir, respectivament, el dret de cens o la finca gravada que hagin estat alienats a títol oneros, pel mateix preu i en les condicions convingudes amb l'adquirent.

**Article 565-24**

*L'exercici del dret de fadiga*

1. El tanteig es pot exercir, per raó del dret de fadiga, en el termini d'un mes comptat des de la notificació fefaent de la decisió d'alienar, de la identitat de l'adquirent, del preu i de les altres circumstàncies de la transmissió que ha de fer el censalista al censatari o viceversa.

2. El tanteig, si no hi ha notificació o la transmissió es fa per un preu o unes circumstàncies diferents de les que hi consten, comporta el retracte, que es pot exercir en el termini de tres mesos comptats des de la data en què el censatari o el censalista té coneixement de l'alienació i de les seves circumstàncies o, si escau, des de la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat.

#### **Article 565-25**

*Intransmissibilitat del dret de fadiga i de la finca*

1. Els drets de fadiga no es poden transmetre mai separatament de la finca o del cens.

2. El censalista que hagi adquirit la propietat de la finca gravada fent ús del dret de fadiga no la pot transmetre a títol onerós abans de sis anys comptats des de l'adquisició, llevat que l'adquirent sigui un organisme públic.

#### **Article 565-26**

*Excepcions al dret de fadiga*

El dret de fadiga no es pot exercir en els casos següents:

- a) En les permutes.
- b) En les retrovendes.
- c) En les transaccions.
- d) En les altres alienacions en les quals els titulars del dret no poden fer o donar allò a què s'han obligat els adquirents.

#### **Article 565-27**

*Pèrdua del dret de fadiga*

El dret de fadiga, en qualsevol de les seves manifestacions de tanteig o de retracte, es perd en els casos següents:

- a) Si hom ha cobrat el lluïisme corresponent.
- b) Si s'exerceix el dret de redempció, sempre que sigui abans de dictar-se la sentència que dona lloc a la fadiga.

#### **Article 565-28**

*La cotitularitat del dret de cens*

1. El dret de fadiga no es pot exercir si el cens que grava la finca alienada pertany a diverses persones en comunitat ordinària o indivisa i no l'exerceixen totes conjuntament o bé una o unes quantes per cessió de les altres.

2. El dret de fadiga, si el dret de cens està gravat amb un usdefruit, correspon sempre als nus propietaris.

3. El dret de fadiga, si el cens està gravat amb un fideïcomís, correspon als fiduciaris, que poden pagar el preu d'adquisició a càrrec del fideïcomís o a llur càrrec, si bé en aquest darrer cas poden reclamar als fideïcomissaris l'import satisfet i els interessos quan s'extingeixi el fideïcomís.

### **Secció tercera Cens vitalici**

#### **Article 565-29**

*El cens vitalici*

El cens vitalici atorga al censalista el dret a rebre una prestació periòdica anual durant la vida d'una o

dues persones que visquin en el moment de la constitució del cens.

#### **Article 565-30**

*Irredimibilitat*

El cens vitalici és irredimible, llevat d'acord mutu o de disposició en contra.

#### **Article 565-31**

*La titularitat del dret de cens*

1. El cens es pot constituir a favor de qualsevol persona o persones, encara que no siguin les que transmeten la finca que resta gravada.

2. El cens constituït resta sense efecte si la persona o les persones sobre la vida de les quals s'ha constituït moren dins dels dos mesos següents a la constitució com a conseqüència d'una malaltia que ja existia en el moment de la dita constitució.

3. En el cas de cotitularitat del dret de cens, si la designació dels beneficiaris ha estat conjunta i un d'ells no l'accepta o, havent-la acceptada, mor, la seva quota en el dret de cens incrementa la dels altres beneficiaris.

#### **Article 565-32**

*Pagament de la pensió*

1. El pagament de les pensions, amb independència de la forma de pagament fraccionat convinguda, si es paga per anualitats vençudes, s'ha de fer de manera que la corresponent a l'any en què mor la darrera de les persones a favor de les quals s'ha constituït el cens s'ha de pagar als seus hereus en la part proporcional al nombre de dies que ha viscut aquell any. En canvi, si es paga per anualitats avançades, la que correspon a l'any de la defunció s'ha de pagar íntegra, sense que el censatari tingui dret a devolució.

2. No es pot exigir el pagament de la pensió sense acreditar que la persona per a la vida de la qual s'ha establert és viva.

#### **Article 565-33**

*La fruïció de la finca gravada*

Es pot pactar vàlidament que la persona que transmet la finca en canvi de la pensió retingui, amb caràcter vitalici o temporal, un dret d'usdefruit o d'habitació sobre la mateixa finca, els quals es consoliden necessàriament amb la propietat quan s'extingeix el cens.

### **Capítol VI**

#### **Les servituds**

#### **Secció primera**

#### **Disposicions generals**

#### **Article 566-1**

*Concepte*

1. La servitud és el dret real que grava parcialment una finca, que és la servent, en benefici d'una altra, que és la dominant, i pot consistir en l'atorgament a aquesta d'un determinat ús de la finca servent o en una reducció de les facultats del titular o la titular de la finca servent.

2. Els titulars del dret de servitud es poden beneficiar de la finca servent en la mesura en què ho determinen el títol de constitució o aquest codi.

#### **Article 566-2**

##### *Constitució*

1. Les servituds solament es constitueixen per títol, atorgat de manera voluntària o forçosa.
2. Poden constituir una servitud els propietaris de la finca dominant o la finca servent i els titulars de drets reals possessoris sobre aquestes. En aquest darrer cas, la servitud, si és voluntària, té l'abast i la durada dels seus drets. Les referències que aquesta secció fa als propietaris d'una finca s'han d'entendre fetes també als titulars de drets reals possessoris sobre la finca.
3. Les servituds el contingut de les quals consisteixen en una utilitat futura, entre les quals s'inclouen les referides a la construcció o l'enderrocament d'immobles, es consideren constituïdes sota condició.
4. Cap servitud no es pot adquirir per usucapió.

#### **Article 566-3**

##### *Servitud sobre finca pròpia*

1. El propietari o propietària de més d'una finca pot constituir entre aquestes les servituds que consideri convenients.
2. La servitud sobre una finca pròpia publicada únicament per l'existència d'un signe aparent, si s'aliena la finca dominant o la servent, solament subsisteix si s'estableix expressament en l'acte d'alienació.
3. Una servitud no s'extingeix pel sol fet que s'arriba a aplegar en una sola persona la propietat de les finques dominant i servent, però l'únic titular d'ambdues finques la pot extingir i obtenir-ne la cancel·lació en el Registre de la Propietat, sens perjudici de terceres persones.

#### **Article 566-4**

##### *Contingut general del dret de servitud*

1. La servitud es constitueix per a utilitat exclusiva de la finca dominant, de la qual és inseparable. Igualment, es poden constituir servituds recíproques entre finques dominants i servents.
2. La servitud s'exerceix de la manera més adequada per a obtenir la utilitat de la finca dominant i, alhora, de la menys incòmoda i lesiva per a la finca servent.
3. Els propietaris de la finca servent, si l'exercici de la servitud esdevé excessivament carregós i incòmode, poden exigir, a llur càrrec, les modificacions que creguin convenients en la manera i el lloc de prestar la servitud, sempre que no en disminueixin el valor i la utilitat.

#### **Article 566-5**

##### *Servituds de llums i vistes*

1. La servitud de llums permet, d'acord amb el títol de constitució, rebre la llum que entra per la finca servent i passa a la dominant a través de finestres o lluernes.
2. La servitud de vistes comprèn necessàriament la de llums i permet d'obrir finestres de la forma i de

les mides convingudes o habituals segons les bones pràctiques de la construcció.

#### **Article 566-6**

##### *Contingut accessori de la servitud*

1. Les obres i les activitats necessàries per a establir i conservar la servitud són a càrrec de qui n'és titular, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa. Els propietaris de la finca servent, si cal, n'han de tolerar l'ocupació parcial perquè s'executin les dites obres.
2. Els propietaris de la finca servent, si la servitud reporta una utilitat efectiva a llur finca, han de contribuir proporcionalment a les despeses d'establiment i conservació, llevat de pacte en contra.
3. Els propietaris de la finca servent no poden fer cap obra que perjudiqui o dificulti l'exercici de la servitud.

### **Secció segona** **Servituds forçoses**

#### **Article 566-7**

##### *Servitud de pas*

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

#### **Article 566-8**

##### *Servitud d'accés a una xarxa general*

1. Els propietaris d'una finca sense connexió a una xarxa general de sanejament o subministradora d'aigua, energia, comunicacions, serveis de noves tecnologies o altres serveis semblants poden exigir als veïns que s'estableixi una servitud d'accés de característiques adequades per a obtenir el servei i amb les connexions més adequades.
2. La servitud solament es pot exigir si la connexió a la xarxa general no es pot fer per cap altre lloc sense despeses desproporcionades i si els perjudicis ocasionats no són substancials.
3. L'accés a la xarxa general s'ha de donar pel sistema tècnicament més adequat i pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel més beneficiós per a la finca dominant.

#### **Article 566-9**

##### *Servitud d'aqüeducte*

1. Els propietaris d'una finca que, a més, siguin titulars d'un recurs hídic extern a aquesta poden exigir als veïns que s'estableixi una servitud d'aqüeducte d'una amplada suficient i d'unes característiques adequades perquè la finca dominant es pugui explotar normalment.
2. La servitud d'aqüeducte permet a qui n'és titular fer totes les obres necessàries per a portar l'aigua, entre les quals s'inclouen les canonades, les sèqui-

es, les mines, les rescloses i les altres de semblants. El dit titular, a càrrec seu, ha de mantenir aquestes instal·lacions en bon estat de conservació.

3. El pas de l'aigua s'ha de donar pel punt i pel sistema de conducció tècnicament més adequats i alhora, si és compatible, menys perjudicials o incòmodes per a les finques gravades.

#### **Article 566-10**

*Indemnitzacions per l'establiment de servituds forçoses*

1. Les servituds forçoses solament es poden establir amb el pagament previ d'una indemnització igual a la disminució del valor de la finca servent afectada pel pas o la canalització.

2. Els propietaris de la finca dominant han d'indemnitzar els de la finca servent pels perjudicis que l'exercici de la servitud causi a llur finca.

3. La indemnització es redueix proporcionalment si els propietaris de la finca servent també utilitzen el pas, la connexió a la xarxa o l'aigua transportada o si, en general, obtenen algun benefici de les obres executades per a l'exercici de la servitud.

4. No s'ha de pagar cap indemnització si una finca resta sense sortida a una via pública, sense connexió a una xarxa general o sense accés a l'aigua com a conseqüència d'un acte de disposició sobre una o més parts de la finca originària o de divisió del bé comú efectuat per qui tindria dret a reclamar-la.

### **Secció tercera Extinció de les servituds**

#### **Article 566-11**

*Causas d'extinció de la servitud*

1. La servitud s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals i, a més, per les causes següents:

a) La manca d'ús durant deu anys comptats des del moment en què consta el desús o l'acte obstatiu, excepte en el cas de la servitud sobre finca pròpia.

b) La pèrdua total de la finca servent o de la dominant.

c) La impossibilitat d'exercir-la.

d) L'extinció del dret dels concedents o del dret real dels titulars de la servitud.

e) El supòsit al qual fa referència l'article 566-3.2, si no s'ha fet la declaració expressa de l'existència de la servitud.

2. La servitud, si s'extingeix per la impossibilitat d'exercir-la, no es restableix encara que amb posterioritat torni a ésser possible d'exercir-la.

3. Els titulars d'una servitud forçosa que es restableix en els deu anys següents a la seva extinció per alguna de les causes que estableixen les lletres a i c de l'apartat 1 no han de pagar cap indemnització, llevat del cas en què la dita servitud s'hagués extingit per un acte propi dels titulars de la finca dominant.

#### **Article 566-12**

*Modificacions de les finques i extinció de la servitud*

1. Les modificacions formals de la finca dominant, entre les quals s'inclouen la divisió, la segregació, l'agrupació o l'agregació, no extingeixen la servitud ni en poden fer més carregos l'exercici, amb les excepcions que estableix aquest article.

2. Els propietaris de la finca servent, en els casos de divisió i segregació, si la servitud solament és útil per a alguna de les finques resultants, poden exigir l'extinció de la servitud respecte a les altres finques.

3. Els propietaris de la finca servent, en els casos d'agregació i agrupació, si l'estructura de la finca resultant fa que la servitud no li reporti cap utilitat, poden exigir l'extinció de les servituds.

4. Si la finca servent es divideix o si se'n segrega una part, els titulars de les finques resultants que no reporten cap utilitat a la dominant poden exigir l'extinció de la servitud respecte a aquesta.

### **Secció quarta Protecció del dret de servitud**

#### **Article 566-13**

*Acció confessòria*

1. Els titulars de la servitud tenen acció real per a mantenir i restituir l'exercici de la servitud contra qualsevol persona que s'hi oposi, que el pertorbi o que amenaci de fer-ho.

2. L'acció confessòria prescriu al cap de deu anys de l'acte obstatiu.

### **Capítol VII El dret de vol**

#### **Article 567-1**

*Concepte*

1. El vol és el dret real sobre un edifici o un solar edificable que atribueix a algú la facultat de construir una o més plantes sobre l'immoble gravat i fer seva la propietat de les noves construccions. Els preceptes d'aquest capítol són aplicables al dret de subedificació.

2. L'exercici del dret de vol comporta la legitimació per a fer construccions, d'acord amb el títol de constitució i el planejament urbanístic.

#### **Article 567-2**

*Constitució*

1. El dret de vol ha de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les dades següents:

a) El nombre màxim de plantes, d'edificis, si escau, i d'elements privatis que es poden construir, d'acord amb la normativa urbanística i de la propietat horitzontal vigents en el moment de constituir-se el dret.

b) Els criteris que s'han d'aplicar en la determinació de les quotes de participació que corresponen als elements privatis situats en les plantes o els edificis nous i les que corresponen als situats en les plantes o els edificis preexistents, que han de garantir la proporcionalitat adequada entre totes.

- c) El termini per a exercir-lo, que no pot superar en cap cas, sumant-hi les pròrrogues, els trenta anys.
- d) El preu o la contraprestació que, si escau, ha de satisfer la persona que adquireix el dret, o bé la manera com es valora aquest si es reserva.
2. El títol de constitució del dret de vol pot incloure els continguts següents:
- a) Les normes de comunitat o de propietat horitzontal per les quals s'ha de regir l'edifici una vegada s'ha exercit.
- b) La limitació de la disponibilitat del dret de vol.
- c) La facultat dels titulars del dret de vol d'establir o modificar el règim de la propietat horitzontal, de modificar la descripció de l'edifici preexistent i de fixar o redistribuir les quotes de participació sense el consentiment dels concedents.
- d) Els altres pactes lícits que es considerin convenients.
3. La constitució del dret de vol i les seves modificacions es poden oposar a terceres persones de bona fe d'ençà que se'n fa la inscripció en el Registre de la Propietat de la manera i amb els efectes que estableix la legislació hipotecària o d'ençà que les terceres persones n'han tingut coneixement.

#### **Article 567-3**

##### *Legitimació*

1. El títol de constitució del dret de vol l'atorguen els propietaris de l'immoble o els usufructuaris amb facultat d'alienar.
2. El dret de vol, si es constitueix o es reserva en el títol de constitució d'una propietat horitzontal, ha de constar en clàusula separada i específica.
3. Cal la unanimitat de tots els propietaris per a constituir el dret de vol sobre un edifici sotmès al règim de la propietat horitzontal.

#### **Article 567-4**

##### *Transmissibilitat*

1. El dret de vol i la propietat de l'immoble preexistent són alienables lliurement per actes entre vius i per causa de mort, tant gratuïts com onerosos, si no s'ha pactat altrament.
2. El dret de vol i la propietat de l'immoble preexistent són hipotecables i gravables en la mesura en què són alienables.

#### **Article 567-5**

##### *Exercici*

1. Es faculden els titulars del dret de vol per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució, amb el projecte i amb les llicències administratives que corresponen. Els titulars del dret de vol han de dotar el conjunt de l'edifici de la seguretat i els elements exigibles per la normativa de l'edificació i, si escau, de l'habitatge.
2. La construcció s'ha de fer de la manera que causi menys molèsties als propietaris o ocupants de les plantes o els edificis preexistents. Els titulars del dret de vol han d'indemnitzar els dits propietaris o ocupants pels perjudicis que els causin durant la construcció.
3. El titular o la titular del dret de vol fa seus, amb ple domini, els elements privatisius situats a les plan-

tes o els edificis que en resulten, pot atorgar tot sol i a càrrec seu la declaració o l'ampliació d'obra nova, modificant la descripció de l'edifici preexistent si cal, i, si s'ha pactat, pot establir el règim de la propietat horitzontal.

4. Els titulars de l'immoble preexistent sobre el qual es va constituir el dret de vol mantenen la propietat dels elements privatisius situats a les plantes o els edificis que ja existien en constituir-se el dret.

#### **Article 567-6**

##### *Extinció*

1. El dret de vol s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals i, a més, per les causes següents:

a) Per manca d'acabament de les obres de nova construcció en el termini fixat, en la part no construïda. Això no obstant, si en vèncer el termini l'edificació ha començat, el dret s'entén prorrogat pel temps que la llicència d'obres preveu per a l'acabament, sempre que l'escriptura de declaració o d'ampliació d'obra nova s'hagi presentat en el Registre de la Propietat dins del termini.

b) Per una modificació de la normativa urbanística que comporti la impossibilitat d'edificar les plantes o els edificis convinguts. Si la normativa només impedeix parcialment la construcció, el dret es manté dins dels límits possibles, i el seu titular pot modificar les construccions previstes sense necessitat de consentiment dels propietaris de l'immoble si s'ajusta al nou planejament urbanístic i ho acredita amb les certificacions tècniques i administratives corresponents.

2. El dret de vol no s'extingeix per destrucció de l'edifici sobre el qual recau.

3. Els titulars del dret de vol, si com a conseqüència del planejament urbanístic l'edifici sobre el qual recau és subrogat per un solar edificable, han de tenir en el nou solar una part del volum edificable proporcional a la que els pertocava en la finca reemplaçada.

### **Capítol VIII**

#### **Els drets d'adquisició**

##### **Secció primera**

##### **Disposicions generals**

#### **Article 568-1**

##### *Concepte*

1. Són drets d'adquisició voluntària els següents:

a) L'opció, que faculta el seu titular per a adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix.

b) El tanteig, que faculta el seu titular per a adquirir a títol oneros un bé amb les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent.

c) El retracte, que faculta el seu titular per a subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic oneros una vegada ha tingut lloc la transmissió.

2. El tanteig i el retracte són drets d'adquisició legals en els casos en què ho estableix aquest codi. Aquests drets es regeixen per la norma sectorial específica corresponent.

**Article 568-2***Constitució i eficàcia*

1. Els drets reals d'adquisició es constitueixen en una escriptura pública i, si recauen sobre béns immobles, s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat.
2. L'exercici dels drets d'adquisició voluntària comporta l'adquisició del bé en la mateixa situació jurídica en què es trobava en el moment de la constitució, i també l'extinció dels drets incompatibles constituïts amb posterioritat sobre el bé si el dret s'havia constituït amb caràcter real, sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària.

**Article 568-3***Objecte*

1. Els drets d'adquisició poden recaure sobre béns immobles i mobles que es puguin identificar.
2. Els drets d'adquisició sobre béns futurs estan subjectes a la condició de l'existència efectiva de llur objecte.
3. Els drets d'adquisició inscripibles constituïts sobre diversos béns han d'assenyalar un preu individual per a cadascun que faci possible d'exercir els drets per separat. S'exceptua el cas en què s'ha assenyalat un preu global que exigeix un exercici conjunt sobre tots els béns.
4. Els drets d'adquisició sobre un bé immoble es poden constituir sobre parts determinades d'aquest o de la seva edificabilitat. En aquests casos, el preu d'adquisició s'ha de fixar tenint en compte la mesura superficial o altres paràmetres o mòduls determinats.

**Article 568-4***Cotitularitat*

Els drets d'adquisició constituïts a favor de diversos titulars de manera proindivisa han d'ésser exercits conjuntament per tots els titulars o per un o diversos d'ells per cessió dels altres.

**Secció segona**  
**Drets d'adquisició voluntària**  
**Subsecció primera**  
**Disposicions generals**

**Article 568-5***Constitució*

1. Els drets d'adquisició voluntària es poden constituir per qualsevol títol.
2. La prima pactada en la constitució del dret s'imputa solament al preu d'adquisició si així s'ha estipulat expressament.

**Article 568-6***Contingut del títol de constitució*

El títol de constitució ha de contenir com a mínim les dades següents:

- a) El termini de durada del dret i, si escau, el del seu exercici. Si no es fixen, el primer s'entén de quatre anys i el segon, d'un mes.
- b) Si es tracta d'un dret d'opció, la contraprestació per a adquirir el bé o els criteris per a fixar-la i, si

escau, el pacte d'exercici unilateral de la facultat d'optar. La contraprestació pot ésser no dinerària.

c) Si el dret es constitueix a títol oneros, la prima pactada per a constituir-lo i la manera com s'ha satisfet.

d) El domicili dels concedents de l'opció o dels titulars del tanteig o del retracte als efectes de les notificacions preceptives.

e) La manera d'acreditar el pagament del preu o la contraprestació, si es tracta d'un dret d'opció i se n'ha pactat l'exercici unilateral.

**Article 568-7***Extinció*

1. Els drets d'adquisició s'extingeixen per les causes generals d'extinció dels drets reals i, a més, per llur exercici o pel venciment del termini de llur durada.
2. Els titulars del dret de tanteig hi poden renunciar amb relació a un determinat acord de transmissió. La renúncia al dret de tanteig implica la del retracte.

**Subsecció segona**  
**Dret d'opció**

**Article 568-8***Durada*

1. El dret real d'opció es pot constituir per un temps màxim de deu anys.
2. El dret d'opció, per acord de les persones interessades, pot ésser objecte de pròrrogues successives, cadascuna de les quals no pot excedir el termini que estableix l'apartat 1.
3. La durada del dret d'opció constituït com a pacte o estipulació integrats en un altre negoci jurídic no pot superar la d'aquest, amb les pròrrogues corresponents.

**Article 568-9***Transmissibilitat*

1. Els béns subjectes a un dret d'opció són alienables sense consentiment dels optants, i els adquirents se subroguen en les obligacions que, si escau, corresponen als concedents del dret.
2. Els drets d'opció són transmissibles, llevat que s'hagin constituït en consideració a llur titular.

**Article 568-10***Conservació de l'objecte*

1. Els propietaris estan obligats a conservar amb la diligència deguda el bé subjecte al dret d'opció i responen davant dels optants per la deterioració que el dit bé sofreix per culpa o dol.
2. Els titulars del dret d'opció tenen la facultat d'inspeccionar el bé que hi està subjecte per a comprovar-ne l'estat de conservació.
3. Les despeses necessàries són a càrrec dels propietaris del bé, llevat de pacte en contra. Els fruits pendents en el moment d'exercir el dret d'opció i les millores i les accessions introduïdes pels propietaris del bé pertanyen als optants, que no tenen l'obligació de pagar-ne l'import.

**Article 568-11***Pèrdua de l'objecte*

1. Els titulars del dret d'opció, si els béns que hi estan subjectes es perden totalment per cas fortuït, força major o fet d'una tercera persona, no poden exigir la devolució de la prima satisfeta. Si la pèrdua total s'origina per culpa o dol dels concedents del dret o dels propietaris, aquests han de retornar la prima pagada, sens perjudici de la indemnització pels danys i perjudicis ocasionats.
2. Els titulars del dret d'opció, si els béns que hi estan subjectes es perden en part, poden triar entre no exercir llur dret o exercir-lo sobre la part subsistent. En aquest cas, han de pagar la contraprestació proporcional. Si la pèrdua parcial s'origina per culpa o dol dels propietaris, aquests han d'indemnitzar els dits titulars pels danys i perjudicis i, segons l'elecció dels dits titulars de l'opció, han de retornar la part corresponent de la prima.

**Article 568-12***Exercici*

1. Els optants, sens perjudici del que estableixi el títol de constitució, han de pagar el preu o la contraprestació en exercir el dret d'opció o abans d'exercir-lo i els concedents els han de lliurar la possessió del bé.
2. El preu o la contraprestació, si sobre el bé subjecte al dret d'opció inscrit hi ha drets reals o gravàmens posteriors al de l'optant, s'ha de dipositar o consignar a disposició de llurs titulars, als quals s'ha de notificar l'exercici del dret d'opció i el dipòsit o la consignació constituïts a llur favor.
3. L'optant pot exercir unilateralment el dret d'opció inscrit sempre que es compleixin les condicions següents:
  - a) Que s'hagi pactat així en constituir el dret.
  - b) Que tingui la possessió del bé o la pugui adquirir instrumentalment per mitjà de la formalització de l'exercici de l'opció.
  - c) Que el preu o la contraprestació es dipositi notarialment a disposició dels propietaris i de les terceres persones que acreditin drets inscrits o anotats després del dret d'opció en el Registre de la Propietat si es tracta d'immobles, o bé que es garanteixi el dit preu o contraprestació si se n'havia ajornat el pagament.
4. Els optants, en el termini de durada del dret d'opció, han de notificar fefaentment als concedents o als propietaris l'exercici del dit dret en el domicili que consti en el títol de constitució. Per a cancel·lar les càrregues i els drets inscrits amb posterioritat a la inscripció del dret d'opció, hom s'ha d'atenir al que estableix la legislació hipotecària.

**Subsecció tercera**  
**Drets voluntaris de tanteig i retracte**

**Article 568-13***Durada*

1. El dret real de tanteig es pot constituir per temps indefinit per a la primera transmissió i per un màxim de deu anys si s'ha pactat d'exercir-lo en segones i ulteriors transmissions.

2. El dret de tanteig pot ésser objecte de pròrroques successives, cadascuna de les quals no pot excedir el termini que estableix l'apartat 1.

**Article 568-14***Exercici*

1. Els drets de tanteig, si no hi ha pacte, solament es poden exercir respecte a la primera transmissió onerosa.
2. Els drets de tanteig es poden exercir encara que la transmissió projectada es faci en subhasta judicial o extrajudicial, cas en el qual el titular o la titular del dret de tanteig ha d'igualar el millor preu ofert en la subhasta. En cas d'impugnació, el termini d'exercici se suspèn fins que es resolgui la impugnació.
3. Les transmissions gratuïtes, entre vius o per causa de mort, no afecten el dret de tanteig.
4. S'entén que l'exercici del dret de tanteig, si no se n'ha fixat el termini, caduca en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà del dia en què es notifiquen fefaentment l'acord de transmissió entre el propietari o propietària del bé i una tercera persona i les seves condicions. Si la transmissió és sotmesa a termini o a condició suspensius, el termini d'exercici s'ha de comptar des del venciment del termini suspensiu o des del coneixement del compliment de la condició.
5. El que estableix aquest article s'aplica al dret de retracte desconnectat d'un dret de tanteig previ.

**Article 568-15***Conversió del tanteig en retracte*

1. El dret real de tanteig implica el de retracte si manca la notificació fefaent dels elements essencials de l'acord de transmissió o si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les que constaven en la notificació o abans de vèncer el termini per a exercir el tanteig.
2. El dret de retracte s'ha d'exercir en un termini igual al pactat per a l'exercici del dret de tanteig o, si no se n'ha pactat cap, en un termini de tres mesos, en ambdós casos comptats des de la data en què s'inscriu en el Registre de la Propietat o en què es té coneixement de l'alienació.

**Secció tercera**  
**Drets de retracte legals**  
**Subsecció primera**  
**Retracte de confrontants**

**Article 568-16***Concepte*

El retracte de confrontants és el dret legal d'adquisició que es produeix en els casos i amb els requisits que estableix aquesta subsecció, en virtut del qual els seus titulars se subroguen en la posició jurídica dels adquirents

**Article 568-17***Titularitat*

1. Poden exercir el dret de retracte de confrontants les persones físiques o jurídiques que, segons la legislació especial, tenen la consideració de conreador o conreadora directe i personal.

2. Estan legitimats per a exercir el dret de retracte de confrontants els conreadors directes i personals que són propietaris de finques rústiques que confronten amb les finques rústiques alienades.

3. Hom prefereix, si hi ha diverses persones legitimades, la propietària de la finca confrontant de menys superfície i, si aquesta és idèntica, la de la finca amb més perímetre confrontant.

#### **Article 568-18**

##### *Requisits*

1. El dret de retracte de confrontants es pot exercir, en cas de venda o dació en pagament d'una finca rústica de superfície inferior a la de la unitat mínima de conreu, a favor d'una persona que no sigui propietària de cap de les finques que hi confronten.

2. El dret de retracte de confrontants no es pot exercir si dins de la finca alienada hi ha construccions ajustades a la legalitat el valor de les quals representa més dels dos terços del de la finca.

#### **Article 568-19**

##### *Exercici*

1. El termini per a exercir el dret de retracte de confrontants és de dos mesos des del moment en què els propietaris conreadors directes de les finques confrontants tenen coneixement de l'alienació i de les seves circumstàncies o des de la data en què la transmissió s'inscriu en el Registre de la Propietat.

2. L'adquisició per mitjà del dret de retracte de confrontants es fa pel mateix preu o valor i en les condicions convingudes per la persona que ha transmès la finca i l'adquirent.

#### **Article 568-20**

##### *Limitacions*

1. Els adquirents d'una finca rústica per mitjà del dret de retracte de confrontants estan obligats a agrupar la finca adquirida amb la finca de la qual són titulars en el termini de sis mesos comptats des de l'adquisició i a conservar-la agrupada un mínim de sis anys comptats des de la inscripció.

2. Els adquirents d'una finca rústica per mitjà del dret de retracte de confrontants no la poden alienar entre vius durant el termini de sis anys a comptar del dia de l'adquisició, llevat que ho facin amb el consentiment de la persona en el lloc de la qual es van subrogar en adquirir-la o que la finca adquirida representi menys del 20% de la superfície de la finca que resulta de l'agrupació.

### **Subsecció segona La torneria**

#### **Article 568-21**

##### *Concepte i règim jurídic*

1. La torneria és el dret d'adquisició legal per retracte que té lloc exclusivament en el territori de l'Aran, en els casos i amb els requisits que estableix aquesta subsecció, en virtut del qual els seus titulars se subroguen en la posició jurídica dels adquirents.

2. La torneria es regeix per les normes d'aquesta subsecció i, en allò que no hi sigui incompatible,

pels usos i els costums de l'Aran, els quals s'han de tenir en compte per a interpretar-les.

#### **Article 568-22**

##### *Titularitat*

1. Solament poden exercir el dret de torneria les persones físiques amb veïnatge local a l'Aran.

2. Estan legitimats per a exercir el dret de torneria els parents fins al quart grau en la línia de la qual procedeixen els béns.

3. Hom prefereix, si hi ha diversos parents legitimats, el més pròxim i, en igualtat de grau, el de més edat. El còmput del grau s'ha d'ajustar a les normes de la successió intestada.

#### **Article 568-23**

##### *Requisits*

1. El dret de torneria es pot exercir, en cas de venda o dació en pagament d'una finca rústica situada en el territori de l'Aran, a favor d'una persona estranya o amb un parentiu més enllà del quart grau col·lateral, si la finca ha pertangut als parents per consanguinitat durant dues o més generacions immediatament anteriors a la del disposant o la disposant.

2. El dret de torneria es pot exercir sobre la casa pairal i les seves dependències encara que siguin en sòl urbà, llevat que formin part d'una explotació comercial o turística.

#### **Article 568-24**

##### *Exercici*

1. El termini per a exercir el dret de torneria és d'un any i un dia a comptar de la data en què s'inscriu la transmissió en el Registre de la Propietat o en què es té coneixement de l'alienació i les seves circumstàncies si la transmissió no s'hi inscriu.

2. L'adquisició per mitjà del dret de torneria es fa pel mateix preu o valor i en les condicions convingudes pel parent o parenta que ha fet la transmissió i l'adquirent.

3. El dret de torneria solament és renunciable en escriptura pública.

#### **Article 568-25**

##### *Limitacions*

Els adquirents d'una finca per mitjà del dret de torneria no la poden alienar entre vius, ni tan sols a títol gratuït, en el termini de sis anys a comptar del dia de l'adquisició, llevat que ho facin amb el consentiment de la persona en el lloc de la qual es van subrogar en adquirir-la.

#### **Article 568-26**

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

### **Secció quarta**

#### **Preferència entre drets d'adquisició legals**

#### **Article 568-27**

##### *Preferència*

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

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

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

4. El que estableix aquest article s'entén sens perjudici del que estableix l'article 568-21 amb relació a la torneria i del que estableixen les lleis especials amb relació als retractes establerts a favor de la Generalitat, l'Estat o les corporacions locals. Els drets als quals fa referència aquest article es regeixen per la norma sectorial específica corresponent.

**Capítol IX**  
**Els drets reals de garantia**  
**Secció primera**  
**Disposicions generals**

**Article 569-1**

*Els drets reals de garantia*

Aquest codi regula els drets reals de garantia següents, que es poden constituir per a assegurar el compliment d'una obligació principal:

- a) El dret de retenció.
- b) La penyora.
- c) L'anticresi.
- d) La hipoteca.

**Article 569-2**

*Eficàcia general*

1. Els efectes dels drets reals de retenció i penyora són els següents:

- a) La retenció de la possessió del bé fins al pagament complet del deute garantit.
- b) La realització del valor del bé, en els casos i de la manera que estableix aquest codi.

2. Els efectes del dret real d'anticresi són els que estableix l'apartat 1 per als drets reals de retenció i penyora i, a més, la imputació dels fruits del bé al pagament dels interessos del deute garantit i, si escau, al del capital.

3. L'efecte del dret real d'hipoteca és la realització del valor del bé en els casos i de la manera que estableixen aquest codi i la legislació hipotecària.

4. El crèdit, tant en la imputació dels fruits com en l'atribució del preu obtingut en la realització del valor del bé, se sotmet a les regles generals sobre prelació de crèdits.

5. La transmissió del crèdit garantit comprèn també la de la garantia.

**Secció segona**  
**Garanties possessòries**  
**Subsecció primera**  
**Dret de retenció**

**Article 569-3**

*Concepte de dret de retenció*

Els posseïdors de bona fe d'un bé aliè, sigui moble o immoble, que hagin de lliurar a una altra persona en poden retenir la possessió en garantia del pagament dels deutes a què fa referència l'article 569-4 fins al pagament complet del deute garantit.

**Article 569-4**

*Obligacions que poden originar el dret de retenció*

Poden originar el dret de retenció les obligacions següents:

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

**Article 569-5**

*Constitució*

1. Els retenidors han de notificar notarialment als deutors, als propietaris si són unes altres persones i als titulars dels drets reals, si escau, la decisió de retenir, la liquidació practicada i la determinació de l'import de les obligacions que estableix l'article 569-4. Aquests es poden oposar judicialment a la retenció en el termini de dos mesos a comptar de la data de la notificació.

2. La notificació a què fa referència l'apartat 1, si l'objecte que es reté és una finca que constitueix l'habitatge familiar, també s'ha de fer als cònjuges o als convivents, els quals no es poden oposar a la retenció.

3. Els retenidors, una vegada notificada notarialment la decisió de retenir, si el dret de retenció recau sobre una finca o un dret inscrit sobre una finca, poden exigir als seus titulars l'atorgament de l'escriptura de reconeixement del dret de retenció, als efectes de la inscripció d'aquest en el Registre de la Propietat.

4. L'escriptura a què fa referència l'apartat 3 ha de contenir les dades següents:

- a) La liquidació practicada i la determinació de l'import de les obligacions d'acord amb el pressupost, el pacte i l'obra executada.
- b) El valor en què les persones interessades taxen la finca o el dret retinguts, perquè serveixi de tipus en la subhasta.
- c) El domicili dels propietaris de la finca o dels titulars del dret retingut, per a fer requeriments i notificacions.
- d) Si s'ha pactat, l'acord que, en cas d'impagament, permet als retenidors, als propietaris o a terceres

persones la venda directa de la finca i els criteris d'alienació de la finca o del dret inscrit.

e) La designació, si s'escau, d'una persona, que pot ésser la creditora, perquè representi el titular o la titular de la finca o del dret en l'atorgament de l'escriptura d'adjudicació.

f) Les altres dades que exigeix la legislació hipotecària.

#### Article 569-6

##### *Possessió del bé retingut*

1. Els retenidors es poden negar, fins i tot davant de terceres persones, a restituir el bé fins que no els hagin pagat totalment els deutes que han originat la retenció.

2. Els retenidors han de conservar el bé retingut amb la diligència necessària i no en poden fer cap altre ús que el merament conservatiu. Les despeses necessàries per a conservar-lo se sotmeten al règim de retenció.

3. El dret de retenció s'extingeix si els retenidors tornen voluntàriament el bé retingut als propietaris, encara que després en recuperin la possessió, i, en la retenció immobiliària, si consenten de cancel·lar la inscripció.

#### Article 569-7

##### *Realització del valor del bé moble retingut*

1. Els retenidors, una vegada transcorreguts dos mesos des de la notificació notarial de la decisió de retenir als deutors i als propietaris sense que s'hagi produït l'oposició judicial, poden realitzar el valor del bé moble retingut per alienació directa o per subhasta pública notarial.

2. Els retenidors i els propietaris del bé moble retingut poden acordar que l'alieni directament qualsevol d'ells o que l'alieni una tercera persona. Aquest acord s'ha de formalitzar necessàriament en una escriptura pública, ha de contenir els criteris de l'alienació i el termini en què aquesta s'ha d'efectuar, que no pot superar els sis mesos, i s'ha de notificar fefaentment als titulars de drets reals coneguts sobre el bé, a fi que, si els interessa, paguin el deute i se subroguin en la posició dels creditors.

3. Els retenidors, si no hi ha acord per a la venda directa, poden alienar el bé retingut per subhasta pública notarial, d'acord amb les regles següents:

a) La subhasta, llevat de pacte en contra, s'ha de fer en qualsevol notaria del municipi on els deutors tenen el domicili, si és a Catalunya, a elecció dels creditors. Si no hi ha cap notaria al dit municipi, s'ha de fer en qualsevol de les que hi ha a la capital del districte notarial corresponent.

b) A la subhasta han d'ésser citats els deutors i, si són unes altres persones, els propietaris, de la manera que estableix la legislació notarial i, si no es troba alguna d'aquestes persones, per edictes. La subhasta s'ha d'anunciar, amb un mínim de deu i un màxim de quinze dies hàbils d'antelació respecte a la data d'aquesta, en un dels diaris de més circulació en el municipi on hagi de tenir lloc i en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

c) El tipus de la subhasta ha d'ésser l'acordat entre els creditors i els propietaris. Si no hi ha acord, el tipus ha d'ésser, com a mínim, igual a l'import de les obligacions que han originat la retenció més les

despeses previstes per a l'alienació i el lliurament del bé. No obstant això, es pot establir com a tipus l'import que resulti d'un peritatge tècnic aportat pels retenidors si és més alt que l'anterior.

d) Si en la subhasta no es presenta cap postura, s'ha de fer una segona subhasta, en un termini d'entre tres i quinze dies hàbils a comptar de la primera.

e) Els retenidors, si el bé no s'aliena en cap de les dues subhastes, el poden fer seu atorgant una carta de pagament de tot el crèdit i assumint les despeses originades pel procediment.

4. L'alienació, en el cas de retenció de valors sotmesos a cotització oficial, s'ha de fer segons el procediment específic que correspongui d'acord amb la legislació aplicable en aquesta matèria.

5. S'han d'aplicar, en el cas de retenció de béns mobles inscrits en el Registre de Béns Mobles, les lletres b i c de l'apartat 3 de l'article 569-8.

#### Article 569-8

##### *Realització del valor de la finca o del dret retinguts*

1. Els titulars d'un dret de retenció inscrit en el Registre de la Propietat poden realitzar el valor de la finca o del dret retinguts per alienació directa o subhasta pública notarial, d'acord amb les regles que estableix aquest article.

2. Els retenidors i els titulars de la cosa o del dret retinguts poden acordar que l'alieni directament qualsevol d'ells o que l'alieni una tercera persona. Aquest acord s'ha de formalitzar necessàriament en una escriptura pública, ha de contenir els criteris de l'alienació i el termini en què s'ha d'acomplir, que no pot superar els sis mesos, i s'ha de notificar fefaentment als titulars de drets reals posteriors inscrits, a fi que, si els interessa, paguin el deute i se subroguin en la posició dels creditors.

3. Els retenidors, si no hi ha un acord per a la venda directa, poden fer l'alienació per subhasta pública notarial, d'acord amb les regles següents:

a) La subhasta s'ha de fer a la notaria del lloc on és situada la finca o, si n'hi ha més d'una, a la que li correspongui per torn.

b) Els retenidors han de requerir al notari o notària competent la iniciació del procediment i han d'aportar la inscripció en una escriptura pública de la constitució de la retenció o, si escau, la resolució judicial corresponent.

c) El notari o notària, després d'haver examinat la documentació presentada, ha de sol·licitar al Registre de la Propietat el certificat de domini i càrregues de la finca o el dret inscrits sobre els quals recau el dret objecte de la retenció. L'expedició del certificat s'ha de fer constar en el marge de la inscripció del dret de retenció.

d) Una vegada transcorreguts cinc dies hàbils des de la recepció del certificat del Registre de la Propietat, sense necessitat de requerir el pagament als deutors, el notari o notària ha de notificar l'inici de les actuacions als titulars del dret retingut, als propietaris de la finca si són unes altres persones i, en ambdós casos, si consta que es tracta de llur habitatge familiar, als cònjuges o als convivents.

e) Una vegada s'ha fet la notificació, els deutors i els propietaris poden paralitzar la subhasta dipositant davant del notari o notària, en els vint dies hà-

bils següents, l'import suficient per a satisfer el deute, amb els interessos corresponents i les despeses originades fins al moment de fer el dit dipòsit. Una vegada transcorregut aquest termini, s'ha d'anunciar la subhasta, amb una antelació d'almenys quinze dies hàbils, en un dels diaris de més circulació en el municipi on s'ha de fer i en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

f) El tipus de la subhasta és el que acorden els creditors i els propietaris d'acord amb l'article 569-7.

g) Si no es presenta cap postura a la primera subhasta, se n'ha de fer una altra en un termini d'entre tres i quinze dies a comptar de la primera.

h) Els retenidors, tan sols si el bé no s'aliena en cap de les dues subhastes, el poden fer seu atorgant una carta de pagament de tot el crèdit i assumint les despeses originades pel procediment.

i) Una vegada adjudicada la finca o el dret retinguts, els seus titulars o, si s'hi neguen o no n'hi ha, l'autoritat judicial han d'atorgar una escriptura de venda a favor dels adjudicataris, que poden inscriure llur dret en el Registre de la Propietat. Les càrregues anteriors a l'adjudicació subsisteixen i les posteriors s'extingeixen i es cancel·len.

#### **Article 569-9**

##### *Destinació de l'import de l'alienació*

S'aplica el que estableix l'article 569-21 pel que fa a la destinació de l'import obtingut en la subhasta o encant públic.

#### **Article 569-10**

##### *Retenció de béns mobles de poc valor*

1. Es pot exercir el dret de retenció sobre un bé moble de valor inferior a l'import de tres mesos del salari mínim interprofessional originat per la retribució de l'activitat que s'hi ha acomplert per encàrrec dels posseïdors legítims, d'acord amb les regles que estableix aquest article.

2. La comunicació de la decisió de retenir a què fa referència l'article 569-5 es pot substituir, en el cas de béns mobles de poc valor, per una notificació feta per burofax, per correu certificat amb avís de recepció o per qualsevol altre mitjà que n'acrediti suficientment la recepció.

3. Els retenidors, una vegada transcorregut un mes des de la notificació sense que els deutors ni els propietaris del bé hagin pagat el deute o s'hagin oposat fefaentment a la retenció, poden disposar lliurement del bé. En aquest cas, les càrregues preexistents subsisteixen, llevat que constin inscrites en el registre corresponent limitacions de la facultat de disposició o reserves de domini.

4. Els propietaris, si el bé s'ha venut, tenen dret al romanent del preu obtingut una vegada deduïts l'import del crèdit que va originar la retenció i les despeses de conservació i d'alienació, si escau, del bé retingut.

#### **Article 569-11**

##### *Substitució del bé retingut*

1. Els deutors o els propietaris del bé retingut poden imposar als retenidors, mentre disposen del dret de retenció, la substitució de la retenció per

una altra garantia real o pel finançament solidari d'una entitat de crèdit que siguin suficients.

2. S'entén que la garantia real és suficient si el preu de mercat del bé ofert en garantia, encara que sigui inferior al dels béns retinguts, arriba a cobrir l'import del deute que va originar la retenció i un 25% més.

### **Subsecció segona**

#### **Dret de penyora**

#### **Article 569-12**

##### *Concepte de penyora*

El dret de penyora, que es pot constituir sobre béns mobles, valors, drets de crèdit o diners en garantia del compliment de qualsevol obligació, facultat el creditor a posseir-los, per ell mateix o per una tercera persona si s'ha pactat, i, en cas d'incompliment de l'obligació garantida, a sol·licitar-ne la realització del valor.

#### **Article 569-13**

##### *Requisits de constitució*

1. La penyora, constituïda per qualsevol títol, requereix:

a) La transmissió de la possessió dels béns als creditors o a terceres persones, d'acord amb els pignorants, per qualsevol mitjà admès per aquest codi.

b) El poder de lliure disposició del bé moble empenyorat per la persona que l'empenyora.

2. La penyora tan sols té efectes contra terceres persones des del moment en què la data en què s'ha acordat de constituir-la consta en un document públic.

3. La penyora de crèdits s'ha de constituir en un document públic i s'ha de notificar al deutor o deutora de crèdit empenyorat.

#### **Article 569-14**

##### *Obligacions garantibles amb penyora*

1. La penyora pot garantir qualsevol obligació, present o futura, pròpia o aliena, dels pignorants.

2. La penyora pot garantir obligacions de les quals es desconeix l'import en el moment de constituir-la. En aquest cas, s'ha de determinar la quantitat màxima que garanteix.

#### **Article 569-15**

##### *Pluralitat de penyores i indivisibilitat*

1. Un bé empenyorat no es pot tornar a empenyorar, llevat que sigui a favor dels mateixos creditors i es distribueixi la responsabilitat de les obligacions garantides.

2. La garantia és indivisible, encara que es divideixin el crèdit o el deute.

#### **Article 569-16**

##### *Règim de la penyora amb relació a l'objecte empenyorat*

1. Els creditors i els deutors o, si escau, els propietaris del bé, si hi ha més d'un objecte empenyorat, poden fixar la part de crèdit que garanteix cadascun. En aquest cas, s'entén que s'han constituït tants drets de penyora com objectes hi ha.

2. El conjunt de béns el valor dels quals es determina en el tràfic tenint-ne en compte el nombre, el pes o la mida és un únic objecte de penyora.

3. Els conjunts o paquets de valors, entre els quals s'inclouen les accions, les obligacions, els bons, els crèdits i els efectes en general, es poden configurar com a objectes unitaris de penyora, d'acord amb la legislació aplicable en aquesta matèria.

#### Article 569-17

##### *Substitució del bé empenyorat*

1. El deutor o deutora o, si és una altra persona, el pignorant o la pignorant, si la penyora recau sobre béns fungibles i s'ha pactat expressament, pot substituir la totalitat o una part dels béns empenyorats.

2. La substitució d'uns valors per uns altres, en el cas de valors cotitzables, es fa d'acord amb el preu de les cotitzacions respectives en el mercat oficial el dia de la substitució. En el cas de valors no cotitzables, per a acreditar la substitució és suficient que els tinguin en llur poder els creditors pignoratius o les terceres persones designades i que consti inscrita en el mateix efecte o document que acredita el dret.

3. S'entén a tots els efectes, en els dos casos a què fa referència l'apartat 2, que la data de l'empenyorament es manté, com si s'hagués constituït inicialment sobre els béns que substitueixen els inicialment gravats.

4. S'entén a tots els efectes, en els casos de substitució del bé empenyorat, que la data de l'empenyorament es manté, com si s'hagués constituït inicialment sobre els béns que substitueixen els inicialment gravats.

#### Article 569-18

##### *Principi de subrogació real*

La garantia, si l'objecte de la penyora és un dret de crèdit i aquest es paga abans que venci el crèdit garantit per la penyora, recau sobre l'objecte rebut com a conseqüència del pagament.

#### Article 569-19

##### *Possessió del bé empenyorat*

1. Els creditors pignoratius es poden negar a restituir el bé empenyorat fins que se'ls pagui totalment el crèdit garantit pel principal, els interessos i les despeses de procediment pactades.

2. Els creditors pignoratius han de conservar el bé empenyorat amb la diligència exigible i no en poden fer cap altre ús que el merament conservatiu. Les despeses necessàries per a conservar-la se sotmeten al règim de retenció.

3. S'entén que s'ha renunciat al dret de penyora si el bé empenyorat es troba en mans del seu propietari o propietària.

#### Article 569-20

##### *Realització del valor del bé empenyorat*

1. Els creditors, una vegada vençut el deute garantit amb la penyora, poden realitzar el valor del bé empenyorat, d'acord amb el que estableix aquest article, si han requerit el pagament als deutors i si en el termini d'un mes no hi ha oposició judicial

d'aquests acompanyada de la consignació o del finançament del valor del deute per una entitat de crèdit.

2. El notari o notària, en els casos d'empenyorament de participacions socials o d'accions nominatives, ha de notificar, d'ofici, a la societat l'inici del procés.

3. Els creditors pignoratius i els pignorants poden acordar que qualsevol d'ells o una tercera persona vengui el bé empenyorat. Aquest acord, que s'ha de formalitzar en un document públic, ha de contenir els criteris de l'alienació i el termini en què s'ha d'acomplir, que no pot superar els sis mesos, i s'ha de notificar fefaentment als titulars coneguts de drets reals sobre el bé, a fi que, si els interessa, paguin el deute i se subroguin en la posició dels creditors pignoratius.

4. Els creditors pignoratius, si no hi ha un acord per a la venda directa, poden alienar el bé per mitjà d'una subhasta notarial si aporten al notari o notària que l'autoritza el títol de constitució de la penyora i el requeriment de pagament i li garanteixen la manca d'oposició judicial, d'acord amb les regles següents:

a) La subhasta, llevat de pacte en contra, s'ha de fer en qualsevol notaria del municipi on els deutors tenen el domicili, si és a Catalunya, a elecció dels creditors. Si no hi ha cap notaria al dit municipi, s'ha de fer en qualsevol de les que hi ha a la capital del districte notarial corresponent.

b) A la subhasta han d'ésser citats els deutors i, si són unes altres persones, els propietaris, de la manera que estableix la legislació notarial i, si no es troba alguna d'aquestes persones, per edictes. La subhasta s'ha d'anunciar, amb un mínim de cinc i un màxim de quinze dies hàbils d'antelació respecte a la data d'aquesta, en un dels diaris de més circulació al municipi on hagi de tenir lloc i en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

c) No s'admeten, en primera subhasta, postures inferiors a l'import del deute garantit per la penyora més un 20% per les despeses originades pel procediment. La segona subhasta, que es pot fer immediatament després de la primera, té com a tipus mínim el 75% d'aquesta quantitat.

d) Els creditors, tan sols si el bé no s'aliena en cap de les subhastes, el poden fer seu atorgant una carta de pagament de tot el crèdit i assumint les despeses originades pel procediment.

e) El romanent, si el bé se subhasta per un import superior al crèdit, s'ha de lliurar als propietaris del bé o, si escau, als creditors que correspongui.

5. Els creditors pignoratius, si la penyora recau sobre diners o sobre un títol representatiu de diners, sempre que sigui per una quantitat líquida i exigible, els poden fer seus, sense necessitat de subhasta prèvia, però solament fins al límit de l'import del crèdit garantit, amb l'únic requisit de notificar-ho fefaentment als deutors abans de fer-ho.

6. L'alienació, si la penyora recau sobre valors cotitzables i altres instruments financers que s'hi assemblen d'acord amb les lleis, s'ha de fer segons el procediment específic que estableix la legislació aplicable en matèria de mercat de valors.

7. Els deutors, si els objectes empenyorats són diversos, poden exigir que en fineixi la realització

quan l'alienació d'alguns ja hagi cobert el deute garantit i les despeses de l'execució.

8. L'execució que estableix aquest article és aplicable supletòriament a les penyores que constitueixen els monts de pietat reconeguts legalment i a les penyores de garantia financera.

#### **Article 569-21**

##### *Destinació de l'import de l'alienació*

1. L'import obtingut en la subhasta o l'encant públic s'ha de destinar primerament a pagar les despeses d'alienació i, després, a satisfer el deute.

2. El romanent, si n'hi ha, sens perjudici del que estableix la legislació concursal, es destina a pagar els titulars de càrregues inscrites o els creditors amb millor dret posteriors al deute que va originar la constitució del dret real de garantia, segons l'ordre de prelación que correspongui. Finalment, el darrer romanent es lliura al propietari o propietària del bé.

3. El notari o notària, si no hi ha un acord entre el propietari o propietària del bé i els creditors posteriors pel que fa al romanent, l'ha de consignar judicialment.

#### **Article 569-22**

##### *Penyora de valors cotitzables*

Les disposicions d'aquest capítol són aplicables a la penyora de valors cotitzables i d'altres instruments financers que s'hi assimilien d'acord amb les lleis en tot allò que no estableixi la legislació específica aplicable en matèria de mercat de valors.

### **Subsecció tercera Dret d'anticresi**

#### **Article 569-23**

##### *Concepte de dret d'anticresi*

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

#### **Article 569-24**

##### *Constitució*

1. L'anticresi, constituïda per qualsevol títol, requereix:

- a) El poder de lliure disposició de l'immoble sobre el qual recau per la persona que constitueix la garantia.
- b) La transmissió de la possessió de la finca als creditors o a una tercera persona, d'acord amb els garants anticrètics, per qualsevol mitjà admès per les lleis.

2. El dret d'anticresi s'ha de constituir necessàriament en una escriptura pública i solament es pot oposar a terceres persones a partir del moment en què s'inscriu en el Registre de la Propietat.

#### **Article 569-25**

##### *Règim*

1. Les normes que estableixen els articles 569-14, 569-15 i 569-19.1 pel que fa a les obligacions garantibles amb penyora, a la pluralitat i la indivisibilitat de garanties anticrètiques i a la facultat dels creditors de negar-se a restituir la finca fins que se'ls pagui totalment el crèdit garantit, són aplicables al dret real d'anticresi en allò que sigui compatible amb la naturalesa d'aquest dret.

2. El crèdit, si hi ha més d'una finca gravada, s'ha de distribuir necessàriament entre aquestes finques per a determinar la part que en garanteix cadascuna.

3. Els creditors i els propietaris, si la finca gravada se segrega o es divideix, poden convenir, en una escriptura pública, la part del crèdit que garanteix cadascuna de les finques resultants. Si no ho fan, les finques resultants continuen garantint el crèdit de manera solidària.

4. Els titulars del dret d'anticresi, durant la retenció, han d'administrar el bé amb la diligència necessària per a obtenir-ne el màxim rendiment possible i conservar-lo en bon estat d'acord amb la seva naturalesa, i tenen dret a fer seus els rendiments nets per a aplicar-los al pagament de l'obligació garantida i, si escau, dels seus interessos. Els propietaris de la finca gravada poden exigir als creditors o a la tercera persona que la posseeixen la rendició anual de comptes de llur gestió.

#### **Article 569-26**

##### *Realització del valor de la finca anticrètica*

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

### **Secció tercera Dret d'hipoteca Subsecció primera Disposicions generals**

#### **Article 569-27**

##### *Béns i drets hipotecables*

Es poden hipotecar, a més dels béns i drets hipotecables d'acord amb la legislació hipotecària, els que estableix la subsecció segona, d'acord amb el que disposa la dita subsecció.

#### **Article 569-28**

##### *Obligacions garantides per una hipoteca*

Es pot constituir una hipoteca en garantia de totes les classes d'obligacions, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i amb el que, per a cada cas, disposa la subsecció segona.

#### **Article 569-29**

##### *Capacitat i legitimitat per a constituir una hipoteca*

1. Per a constituir una hipoteca es requereix la lliure disposició dels béns.

2. Els menors d'edat i els incapacitats solament poden constituir una hipoteca si compleixen els requisits que el Codi de família i les altres lleis estableixen per a l'alienació i el gravamen de llurs béns.

3. Si la hipoteca es constitueix per mitjà d'apoderats, el poder ha de contenir expressament la facultat d'hipotecar, tant si és en poder especial com en poder general. La persona representada, si escau, pot ratificar la hipoteca constituïda sense poder o amb un poder insuficient abans que l'altra part l'hagi revocat.

### **Subsecció segona Supòsits especials d'hipoteca**

#### **Article 569-30**

##### *Hipoteca constituïda pels cònjuges*

La hipoteca constituïda sobre béns comprats amb pacte de supervivència o sobre béns comuns comprats en els règims matrimonials de comunitat requereix el consentiment d'ambdós cònjuges, llevat que hi hagi un pacte o una disposició que admeti expressament que un sol cònjuge disposi unilateralment dels béns immobles comuns.

#### **Article 569-31**

##### *Hipoteca sobre l'habitatge familiar o comú*

1. En les hipoteques que un cònjuge o una cònjuge constitueix sobre drets o participacions de l'habitatge familiar del matrimoni o que un convivent o una convivent constitueix sobre drets o participacions de l'habitatge comú de la unió estable de parella, l'altre o altra cònjuge o l'altre o altra convivent no titular hi ha de donar el consentiment. Si no l'hi dóna, es requereix una autorització judicial.

2. La persona que hipoteca un habitatge, si aquest no té el caràcter de familiar o comú, ho ha de manifestar expressament en l'escriptura de constitució de la hipoteca. La impugnació per l'altre o altra cònjuge o convivent, en cas de declaració falsa o errònia de la persona que hipoteca, no pot perjudicar els creditors hipotecaris de bona fe.

#### **Article 569-32**

##### *Hipoteca de l'usdefruit legal dels cònjuges vidus*

1. L'usdefruit legal concedit als cònjuges vidus en la successió intestada de llurs cònjuges premorts és hipotecable.

2. La pèrdua de l'usdefruit per les causes que estableix aquest codi determina l'extinció automàtica de la hipoteca, llevat que els nus propietaris n'hagin consentit la constitució, cas en el qual s'estén al ple domini.

#### **Article 569-33**

##### *Hipoteca sobre els drets resultants de la venda a carta de gràcia*

1. El dret de redempció o de recuperació del bé venut a carta de gràcia es pot hipotecar si la durada de la hipoteca no és superior al termini fixat per a exercir-lo.

2. Els creditors hipotecaris, en cas d'incompliment de l'obligació garantida, poden executar directament el dret de redempció, o bé exercir-lo prèviament i realitzar tot seguit la finca hipotecada.

3. Si els deutors exerceixen prèviament el dret de redempció, abans del venciment del termini de la hipoteca, es produeix la subrogació real de l'objecte hipotecat, que recau des d'aquest moment sobre la finca recuperada.

4. Els compradors poden hipotecar la finca gravada amb el dret de redempció. En aquest cas, l'exercici del dret de redempció, que s'ha de comunicar fefaentment als creditors hipotecaris, comporta la recuperació de la finca venuda lliure de la hipoteca, encara que el preu de la redempció resta subjecte al pagament del crèdit hipotecari i cal acreditar que s'ha consignat notarialment o judicialment a favor dels creditors hipotecaris i, si escau, de terceres persones titulars de drets sobre la finca gravada per a poder inscriure la cancel·lació de la hipoteca.

5. La hipoteca, si els venedors no exerceixen el dret de redempció sobre la finca hipotecada en el termini fixat, continua gravant la finca, lliure del dret de redempció.

#### **Article 569-34**

##### *Hipoteca del dret de superfície*

1. El dret de superfície es pot hipotecar tant si l'han concedit ens públics com si l'han concedit persones privades.

2. L'extinció del dret de superfície pel venciment del termini produeix l'extinció automàtica de la hipoteca constituïda sobre aquest dret, llevat que hi hagi un pacte en contra en el títol de constitució.

3. La hipoteca que recau sobre el dret de propietat del sòl i el dret de superfície, si concorren en la mateixa persona, els continua gravant separatament, si bé la hipoteca que s'ha constituït sobre el dret de superfície s'extingeix quan venç el termini per al qual es va pactar.

#### **Article 569-35**

##### *Hipoteca sobre els drets d'adquisició preferent*

1. Els drets d'adquisició de caràcter real es poden hipotecar.

2. L'exercici del dret d'opció en el termini fixat comporta l'extensió de la hipoteca sobre la finca adquirida pels titulars del dret d'opció.

3. Els creditors, en cas d'incompliment de l'obligació garantida per la hipoteca, poden executar directament el dret d'opció, o bé exercir prèviament el dret en nom dels deutors en el temps en què aquests hi tinguin dret, avançant la quantitat que calgui, i seguidament instar-ne l'execució sobre la finca adquirida.

4. El que estableixen els apartats 2 i 3 s'aplica també a les hipoteques constituïdes sobre el dret de tanteig.

5. La hipoteca, en tots els tipus d'arrendament amb opció de compra, recau sobre el dret d'arrendament amb opció de compra en conjunt.

#### **Article 569-36**

##### *Hipoteca en garantia de pensions compensatòries*

1. Els cònjuges amb dret a percebre una pensió compensatòria o d'aliments, en cas de nul·litat del matrimoni, divorci o separació judicial, poden exigir que se'ls en garanteixi la percepció per mitjà d'una hipoteca sobre els béns dels cònjuges deutors.

2. Les condicions de la hipoteca es poden establir de comú acord entre els cònjuges en el conveni regulador aprovat judicialment o en un conveni posterior. Si no hi ha pacte, a petició del cònjuge o la cònjuge amb dret a pensió, l'autoritat judicial que

ha conegut del procediment pot fixar les condicions per mitjà d'una resolució, donant audiència a ambdues parts.

3. S'ha d'establir, en tots els casos, a més del valor de taxació de la finca i del domicili per a rebre les notificacions als efectes de l'execució, el termini de durada de la hipoteca, l'import de la pensió i la manera i els terminis de pagament. Si se n'ha pactat l'actualització, l'índex de referència ha d'ésser objectiu i s'ha d'establir un percentatge màxim, als efectes de la responsabilitat hipotecària.

4. La persona que remata els béns hipotecats els adquireix amb subsistència de la hipoteca i amb la responsabilitat real del pagament de les pensions fins que s'extingeixi l'obligació, sens perjudici de l'obligació personal de pagament del cònjuge o la cònjuge. Les pensions vençudes i no satisfetes en el temps de l'execució solament perjudiquen terceres persones en els termes que estableix la legislació hipotecària.

5. La hipoteca es pot modificar, en funció de les circumstàncies de l'obligació garantida, per acord entre les persones interessades i, si no hi ha acord, per resolució judicial.

6. La hipoteca es pot cancel·lar sense consentiment dels cònjuges creditors si han transcorregut sis mesos des de la data del venciment de la darrera pensió sense que consti en el Registre de la Propietat l'inici de l'execució de la hipoteca.

7. Hom s'ha d'atenir, en cas de mort de la persona obligada a pagar la pensió, al que estableix l'article 86.2 del Codi de família.

8. El que estableix aquest article és aplicable a la compensació econòmica per raó del treball si se n'ha ajornat el pagament.

#### **Article 569-37**

##### *Hipoteca en garantia d'aliments*

L'autoritat judicial pot adoptar, entre les mesures necessàries per a assegurar l'obligació de prestar aliments als parents que hi tinguin dret d'acord amb el que estableix el Codi de família i a petició d'aquests, la d'exigir a la persona obligada la constitució d'una hipoteca en garantia de l'obligació, la qual resta sotmesa a les normes de l'article 569-36 en tot allò que no s'oposi a la naturalesa específica del dret d'aliments.

#### **Article 569-38**

##### *Hipoteca en garantia de pensions periòdiques*

1. L'obligació de pagar la pensió periòdica derivada de la constitució d'un censal o d'una pensió vitalícia es pot garantir amb una hipoteca.

2. La hipoteca a què fa referència l'apartat 1 es regeix pel que estableix la legislació hipotecària amb relació a la hipoteca en garantia de rendes o prestacions periòdiques.

3. S'ha de fer constar, en la hipoteca en garantia d'un censal, a més de les circumstàncies generals, si s'ha fet o no un pacte de millorament i si el censal s'ha constituït com a irredimible. En la hipoteca en garantia d'una pensió vitalícia, s'han de determinar la persona o les persones sobre la vida de les quals es constitueix, la naturalesa simultània o successiva de la designació dels creditors o beneficiaris i, especialment, l'existència d'un pacte de re-

solució del contracte per impagament de les pensions.

4. Hom pot pactar, en cas de venda de la finca hipotecada en garantia del censal, que els adquirents se subroguin en l'obligació de pagar les pensions, de manera que els venedors restin alliberats de les obligacions des del moment en què els creditors de la pensió consenten la subrogació de manera expressa o tàcita per mitjà d'una conducta clara i concloent.

#### **Article 569-39**

##### *Hipoteca per raó de tutela o administració patrimonial*

La caució exigible judicialment per raó de l'exercici d'un càrrec tutelar o d'una administració patrimonial es pot constituir en:

a) Una hipoteca de màxim en garantia de les indemnitzacions i les obligacions dels tutors en l'exercici de llur càrrec.

b) Una hipoteca unilateral, que ha d'ésser aprovada, si escau, per l'autoritat judicial.

c) Un expedient de presa de possessió del càrrec de tutor o tutora o administrador o administradora patrimonial.

#### **Article 569-40**

##### *Hipoteca per raó de reserva vital*

1. Si hi ha béns immobles reservables, els reservistes han de sol·licitar que la qualitat de reservable consti en una nota al marge de la inscripció dels béns en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que estableix la Llei hipotecària de l'Estat.

2. Hom pot exigir, en garantia del valor dels béns mobles reservables, la constitució d'una hipoteca legal de màxim sobre qualsevol bé immoble dels reservistes que sigui suficient per a garantir el dit valor.

3. Els reservataris, llurs representants legals i el Ministeri Fiscal, d'acord amb la legislació hipotecària, poden exigir el compliment de les obligacions que estableix aquest article.

#### **Article 569-41**

##### *Hipoteca en cas de substitució fideïcomissària*

1. Hom ha de fixar, si la caució a què fa referència l'article 207 del Codi de successions és hipotecària, una quantitat màxima de responsabilitat dels fiduciaris en garantia dels béns mobles fideïcomesos, de la indemnització pels danys i perjudicis causats pels fiduciaris als dits béns i de les costes.

2. Els fideïcomissaris, si no hi ha un acord sobre la prestació i l'import de la hipoteca, poden utilitzar el procediment que estableix la legislació hipotecària per a exigir la constitució de les hipoteques legals.

3. Hom ha de complir, per a inscriure les hipoteques constituïdes pels fiduciaris sobre els béns fideïcomesos, els requisits que, en cada cas, estableixen els articles del 217 al 228 del Codi de successions, a més dels requisits generals que estableix la legislació hipotecària.

4. Els fideïcomissaris poden constituir una hipoteca sobre llur dret a adquirir l'herència o el llegat fideïcomesos, que també pot ésser objecte d'una anotació preventiva, sempre que consti inscrita a llur

favor la clàusula de substitució fideïcomissària. La hipoteca s'ha de limitar als béns que li corresponguin en deferir-se el fideïcomís, moment en el qual es converteix en una inscripció d'hipoteca sobre els béns amb intervenció dels creditors hipotecaris. Si el fideïcomís era condicional i no s'arriba a deferir per incompliment de la condició, la hipoteca resta sense efecte.

5. Els fideïcomissaris, en el fideïcomís de residu, poden exigir que se'ls garanteixi amb una hipoteca l'import de la quarta part que, com a mínim, els correspon, llevat que els testadors n'hagin prohibit la detracció o la garantia. També poden fer constar llur dret en el Registre de la Propietat amb una nota marginal sobre un o diversos béns de valor suficient, per acord amb els fiduciaris o, si no n'hi ha, per decisió judicial. Mentre no consti en el Registre de la Propietat el dret o la hipoteca, els fiduciaris poden alienar o gravar els béns fideïcomesos com a lliures, sens perjudici de llur responsabilitat pel que fa a les obligacions cap als fideïcomissaris de residu.

6. Els fiduciaris o llurs hereus, una vegada deferit el fideïcomís als fideïcomissaris, mentre no s'ha pagat la quarta trebel·liànica, poden fer constar en el Registre de la Propietat llur dret amb una nota marginal, sempre que se n'acreditin els requisits. També es pot constituir una hipoteca en garantia del pagament de la dita quarta trebel·liànica, per acord de les persones interessades.

7. Hom ha de fixar, en tots els casos a què fa referència aquest article, per conveni o per resolució judicial obtinguda d'acord amb el procediment que estableix la Llei hipotecària de l'Estat per a exigir la constitució de les hipoteques legals, la quantitat màxima que garanteix la finca hipotecada i, si escau, el termini de compliment de l'obligació.

#### **Article 569-42**

##### *Hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar*

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

2. La hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar que han de constituir els promotors de plans urbanístics d'iniciativa popular, d'acord amb la legislació urbanística, es pot constituir unilateralment i resta pendent d'ésser acceptada per l'administració actuant com a hipoteca de màxim. Aquesta hipoteca s'ha de constituir per un valor suficient per a cobrir l'import del percentatge exigint per la legislació urbanística del valor de les obres d'urbanització, o d'una quantitat menor si es completa amb una altra garantia. L'administració actuant la pot acceptar per mitjà d'una escriptura pública o d'un document administratiu.

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

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

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

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

#### **Disposicions transitòries**

##### **Primera**

###### *Revocació de donacions*

La revocació de les donacions fetes abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeix per les normes d'aquest, que també s'apliquen a les donacions fetes amb clàusula de reversió i amb reserva de la facultat de disposar.

##### **Segona**

###### *Usucapió*

La usucapió iniciada abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeix per les normes d'aquest, llevat dels terminis, que són els que estableix l'article 342 de la Compilació del dret civil de Catalunya. No obstant això, si la usucapió s'havia de consumir més enllà del temps per a usucapir que estableix aquest codi, se li apliquen els terminis que fixa aquest, que comencen a comptar a partir de l'entrada en vigor d'aquest llibre.

##### **Tercera**

###### *Règim de l'accessió*

Els efectes de l'accessió que resulten d'actes fets abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per les normes d'aquest, llevat que les opcions que estableix la Llei 25/2001, del 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació, s'hagin efectuat fefaentment o que l'acció judicial s'hagi interposat abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre, cas en el qual es regeixen per la legislació que la regulava.

##### **Quarta**

###### *Accions reivindicatòria i negatòria*

1. L'acció reivindicatòria nascuda i no exercida abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre subsis-

teix si qui no és propietari del bé en manté la possessió, amb l'abast i en els termes que li reconeixia la legislació anterior, però subjecta al que estableix aquest codi pel que fa a l'exercici, la durada i el procediment.

2. L'acció negatòria nascuda i no exercida abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre subsisteix si es manté la pertorbació, amb l'abast i en els termes que li reconeixia la Llei 13/1990, del 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge, però subjecta al que estableix aquest codi pel que fa a l'exercici, la durada i el procediment.

### **Cinquena**

#### *Situacions de comunitat*

Les situacions de comunitat constituïdes abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen íntegrament per les normes d'aquest, fins i tot pel que fa a l'administració i al procediment de divisió.

### **Sisena**

#### *Règim de la propietat horitzontal*

1. Els edificis i els conjunts establerts en règim de propietat horitzontal abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen íntegrament per les normes d'aquest, que, a partir de la seva entrada en vigor, s'apliquen amb preferència a les normes de comunitat o els estatuts que les regien, fins i tot si consten inscrites, sense que sigui necessari cap acte d'adaptació específica.

2. La junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'apartat 1, ha d'adaptar els estatuts i, si escau, el títol de constitució a aquest codi si ho demana una desena part dels propietaris. Per a adoptar l'acord que correspon, és suficient la majoria de les quotes en primera convocatòria i la majoria de les quotes dels presents o representats en segona convocatòria. Si l'adaptació que es proposa no assoleix la majoria necessària, qualsevol dels propietaris que l'ha proposada pot demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a fer l'adaptació. L'autoritat judicial ha de dictar una resolució, en tots els casos, amb imposició de les costes.

### **Setena**

#### *Propietats horitzontals per parcel·les preexistents*

1. Les propietats horitzontals per parcel·les existents abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre s'han de constituir d'acord amb les normes del títol cinquè. Una vegada transcorregut el termini de cinc anys, qualsevol propietari o propietària pot demanar judicialment l'atorgament del títol.

2. Per a l'atorgament del títol, és suficient el vot favorable dels propietaris que representin dues terceres parts del total de les parcel·les concernides, però cal aportar la llicència de l'ajuntament del terme municipal on està situada la urbanització, o bé acreditar que s'ha sol·licitat amb més de tres mesos d'anticipació respecte a l'atorgament de l'escriptura.

3. Les parcel·les o els elements privatis es poden descriure simplement fent referència a la descripció que consta en el Registre de la Propietat, assenyalant el número que els correspon en la urbanització, les dades registrals de cada una i, si escau, la referència cadastral, i també, si escau, els elements

privatis destinats a l'aprofitament exclusiu de determinats propietaris.

4. La descripció dels elements comuns ha d'especificar els vials, els espais, les zones verdes i les obres d'infraestructura comunes que tingui la propietat horitzontal per parcel·les, sense que sigui imprescindible que hi consti la superfície ni la longitud dels carrers, els vials i les zones verdes.

5. S'ha d'acompanyar el títol de constitució, que s'atorga d'acord amb l'article 553-57, del plànol actualitzat de les finques que integren la propietat horitzontal per parcel·les i de les finques ocupades pels elements comuns. Si els vials han passat al domini públic, el règim de comunitat es pot constituir fins i tot si els propietaris d'un nombre no superior al 20% de les parcel·les concernides no s'hi integren.

6. Perquè les modificacions que provenen de l'adaptació del títol de constitució o de l'atorgament d'un nou títol, si escau, constin en el Registre de la Propietat, s'ha d'obrir un foli separat i independent per a la urbanització en conjunt i s'ha de fer una referència amb una nota marginal a cadascuna de les inscripcions de les finques privatives, en la qual s'ha de fer constar la quota que li correspon, d'acord amb l'article 553-58.

7. Les associacions de propietaris constituïdes legalment tenen la consideració de propietaris si els béns que gestionen són de llur propietat i llurs béns tenen la qualificació que resulta de la titularitat i la destinació que estableix el títol. Els òrgans de govern d'aquestes associacions estan legitimats per a promoure i gestionar el procés de constitució de la propietat horitzontal per parcel·les.

8. La propietat dels béns correspon particularment als membres de les associacions de propietaris d'acord amb les normes civils si els dits béns no són patrimoni de l'associació o si aquesta no està constituïda legalment.

9. L'atorgament del títol de constitució no permet ni comporta en cap cas la regularització de situacions urbanísticament irregulars i no comporta necessàriament l'extinció de les associacions de propietaris.

### **Vuitena**

#### *Mitgeria de càrrega*

Les parets de càrrega que tenien la consideració de mitgeres abans del 8 d'agost de 1990 es continuen regint per la legislació anterior a aquella data mentre es conservin, encara que no s'hagi fet ús del dret de càrrega, fins que hagin transcorregut deu anys des de l'entrada en vigor d'aquest llibre.

### **Novena**

#### *Drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació*

1. Els usdefruits constituïts a títol gratuït abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen íntegrament per les normes d'aquest a partir del dia en què entra en vigor.

2. Els usdefruits constituïts a títol onerosos abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per la legislació anterior si els usufructuaris i els nus propietaris no pacten una altra cosa.

### **Desena**

#### *Drets d'aprofitament parcial*

Els drets d'aprofitament parcial existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per les normes d'aquest. No obstant això, el termini de redempció que estableix l'article 563-3 es compta a partir de la dita entrada en vigor.

### **Onzena**

#### *Drets de superfície*

Els drets de superfície constituïts sobre finques situades a Catalunya abans de l'entrada en vigor d'aquest codi es regeixen per la legislació anterior que els era aplicable.

### **Dotzena**

#### *L'acreditació d'existència i el règim jurídic de la rabassa morta*

1. S'entén per *rabassa morta* el contracte en virtut del qual els propietaris del sòl en cedeixen l'ús per a plantar-hi vinya pel temps que visquin els primers ceps plantats, en canvi d'una renda o pensió anual a càrrec dels cessionaris, en fruits o en diners.

2. Els titulars d'una rabassa morta inscrita en el Registre de la Propietat abans del 18 d'abril de 2002 n'han d'acreditar la vigència abans del 18 d'abril de 2007, la qual cosa s'ha de fer constar en una nota marginal.

3. La rabassa morta s'acredita per mitjà d'una sol·licitud signada pel seu titular registral, adreçada al Registre de la Propietat on està inscrita, en la qual s'han d'identificar la rabassa morta i la finca sobre la qual recau i s'ha de sol·licitar la nota marginal.

4. La rabassa morta s'extingeix una vegada transcorregut el termini que estableix l'apartat 1 sense que se n'hagi fet constar la vigència i es pot cancel·lar per caducitat, a petició dels titulars de la propietat, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i sense que calgui tramitar l'expedient d'alliberament de càrregues.

5. Les rabasses mortes constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Llei 22/2001, del 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent, que continuïn vigents s'han de regir, mentre subsisteixin, per les normes següents:

a) La rabassa morta s'extingeix al cap de cinquanta anys de la concessió, si no es va pactar un termini diferent, o per la mort dels primers ceps, o perquè dues terceres parts dels ceps plantats no donen fruit.

b) Els cessionaris o els rabassaires poden fer tants i murgons durant el temps que duri el contracte.

c) El contracte no perd el seu caràcter pel fet que els cessionaris facin altres plantacions en el terreny concedit, sempre que la vinya sigui l'objecte principal de la plantació.

d) Els cessionaris poden transmetre lliurement llur dret a títol oneros o gratuït, però no es poden dividir l'ús de la finca sense que ho hagin consentit els propietaris.

e) Els cedents i els cessionaris, en les alienacions a títol oneros, tenen reciprocament els drets de tanteig i retracte, d'acord amb el que aquest codi estableix per al cens emfitèutic, i tenen l'obligació de donar-se l'avís previ que aquest codi estableix per al tanteig.

f) Els cessionaris poden dimitir i retornar la finca als cedents quan els convingui, cas en el qual han de pagar els deterioraments que hi hagin causat.

g) En el moment de l'extinció del contracte, els cessionaris no tenen dret a les millores que hagin introduït en la finca si són necessàries o s'han fet en compliment del que es va pactar.

h) Els cessionaris no tenen dret que els paguin les millores útils i voluntàries si les han fetes sense que el propietari o propietària del terreny els n'hagi donat per escrit el consentiment per mitjà del qual s'obligava a pagar-les. Si s'han fet amb el dit consentiment, les millores s'han de pagar d'acord amb el valor que tinguin en el moment de la devolució de la finca.

i) El cedent o la cedent pot fer ús de l'acció de desnonament si ha vençut el termini del contracte.

j) No es poden desnonar els cessionaris, una vegada vençut el termini de cinquanta anys o el pactat per les parts, si continuen tenint l'ús i l'aprofitament de la finca amb el consentiment tàcit dels cedents per més de tres mesos i aquests no els donen l'avís previ amb un any d'antelació.

### **Tretzena**

#### *Extinció i cancel·lació dels censos anteriors a 1990*

1. Els censos constituïts abans del 16 d'abril de 1990, siguin de la classe que siguin, els titulars dels quals no en van acreditar la vigència d'acord amb les disposicions transitòries primera o tercera de la Llei 6/1990, del 16 de març, dels censos, s'extingeixen i es poden cancel·lar a simple petició dels propietaris de la finca gravada, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i sense que calgui tramitar l'expedient d'alliberament de càrregues.

2. No es poden fer assentaments registrals relatius als censos constituïts abans del 16 d'abril de 1990 la vigència dels quals estigui acreditada, si afecten diverses finques, fins que s'inscriu l'escriptura de divisió, atorgada de la manera i amb el termini que estableix la disposició transitòria primera de la Llei 6/1990. Si l'escriptura de divisió no s'inscriu en el termini d'un any comptat des de l'entrada en vigor d'aquest llibre, els censos s'extingeixen i es poden cancel·lar d'acord amb el que estableix l'apartat 1.

### **Catorzena**

#### *Redempció dels censos constituïts d'acord amb la legislació anterior a la Llei 6/1990*

1. Tots els censos, siguin de la classe que siguin, constituïts d'acord amb la legislació anterior a la Llei 6/1990, siguin quines siguin les condicions pactades en llur títol de constitució, es poden redimir a petició del censatari en el termini pactat i, en tots els casos, si han transcorregut més de vint anys des de llur constitució i el censatari està al corrent en el pagament al censalista de pensions, de lluismes i de qualsevol altre concepte derivat del cens.

2. El censatari ha de redimir els censos a què fa referència l'apartat 1 a petició del censalista si aquest ha acreditat la vigència del seu dret d'acord amb les disposicions transitòries de la Llei 6/1990.

3. Les normes de redempció dels censos a què fan referència els apartats 1 i 2 són les següents:

a) La redempció ha de comprendre necessàriament la pensió i els altres drets inherents al cens, fins i

tot els drets dominicals. No es pot redimir una part de la pensió.

b) El censatari pot exigir, conjuntament o separatament, en l'ordre que estimi pertinent, la redempció dels censos que hi hagi sobre la finca, siguin de la naturalesa o la subordinació que siguin. La part de lluïisme relativa a un cens redimit no acreix els subsistents. Es considera també extingida en benefici del censatari la part de lluïisme d'alguns dels censos anteriorment existents que hagi restat sense efecte per redempció, per prescripció o per qualsevol altra causa.

c) La redempció s'ha de formalitzar en una escriptura pública i s'efectua per la quantitat convinguda en constituir-se el cens o en un pacte posterior. El preu de la redempció, si no hi ha pacte en contra, s'ha de satisfer en diners i al comptat. Les despeses de la redempció i de les operacions de registre són a càrrec del censatari.

d) En els censos amb domini, si no hi ha un conveni entre les persones interessades, s'apliquen les regles següents:

Primera. El censalista percep, en concepte de redempció de la pensió, la quantitat que resulta de capitalitzar-la al tipus acordat o, si no se n'ha acordat cap, al 3%. Si la pensió es paga en fruits, aquests s'estimen al preu mitjà que en el darrer quinquenni han obtingut en el terme municipal on radiquen les finques. Si la pensió consisteix en una part alíquota de fruits, es pren també com a base per a capitalitzar-la la quantitat mitjana que el censalista hagi percebut o hagut de percebre en el darrer quinquenni. Si el cens presta corresponsió, entès això en el sentit que els subemfiteutes paguen el total de la pensió convinguda als senyors mitjans, la dita corresponsió es dedueix de la pensió a l'efecte de capitalitzar-la. Els rediments se subroguen en l'obligació de pagar les corresponsions deduïdes.

Segona. El censalista percep, per l'extinció dels drets de lluïisme, fadiga i altres d'inherents al domini, l'import d'un lluïisme al tipus pactat en el títol de constitució o, si no hi ha pacte, al 2%, o bé al 10% si es tracta de l'antic territori emfitèutic de Barcelona, calculat sobre el valor total de l'immoble, que comprèn les edificacions fetes, les accessions i les millores anteriors a l'entrada en vigor d'aquest llibre, però no les posteriors. Ha de percebre, a més, una quarantena part d'un altre lluïisme per cada any complet transcorregut des de la darrera transmissió de la finca que l'hagués meritat, fins a rebre, com a màxim, l'import de dos lluïismes.

Tercera. El preu de la finca a l'efecte de la redempció, si no hi ha acord, és el valor cadastral en el moment en què es demana la redempció si la finca és urbana i el que es determini judicialment si és rústica.

Quarta. S'han de deduir, per a determinar el lluïisme i els altres drets dominicals del valor atribuït a la finca, el preu de redempció del cens, calculat d'acord amb el que estableix aquesta lletra, i l'entrada, si es va pagar en constituir-se el cens.

Cinquena. No tenen eficàcia, en l'aplicació del que estableix aquesta lletra, cap de les al·legacions formulades pels censalistes sobre l'impagament d'alguns dels lluïismes meritats, ni el fet que els hagin percebut persones diferents de la que era titular del cens, ni el fet que el lluïisme hagi estat d'un im-

port menor amb relació al major dels que li corresponen per raó de les millores posteriors a la darrera transmissió.

e) El censalista, en els censos a nua percepció i en els de tota altra classe, tant si són emfitèutics com si no ho són, i també si el cens procedeix de la desamortització i ha estat transmès per l'Estat, ha de percebre únicament la suma a la qual fa referència la lletra d.primera.

f) Les quantitats a percebre per l'extinció del lluïisme i altres drets dominicals s'han de distribuir de la manera següent:

Primer. Si el domini directe és únic, li correspon el total del preu.

Segon. Si hi ha un domini directe i un domini mitjà, n'han de percebre una quarta part i tres quartes parts, respectivament.

Tercer. Si hi concorren un domini directe i dos de mitjans, el segon mitjà ha de cobrar dues quartes parts i l'altre mitjà i el directe, una quarta part cadascun.

Quart. Si hi concorren un domini directe i tres de mitjans, correspon una quarta part a cadascun.

g) S'ha de tenir en compte, a l'efecte de la distribució que estableix la lletra f, el no-acreixement del lluïisme que estableix la lletra d.segona.

h) La quantitat total que ha de percebre el censalista, en els censos transmesos una o més vegades a títol oneros des de l'1 de gener de 1900 fins al 31 de desembre de 1945, no pot excedir el quàdruple del preu lliurat en la darrera de les dites transmissions, ni la quantitat que en concepte de redempció li correspondria d'acord amb el que estableix aquesta disposició transitòria.

i) El fet que el cens estigui adscrit a condicions, retractes, substitucions, reserves, gravàmens de qualsevol classe o limitacions de la facultat de disposar, encara que hi tinguin interès persones incertes o no nascudes, no és cap obstacle per a demanar la redempció al censatari. En virtut d'això, els censos es poden redimir a petició dels titulars de la finca gravada. Les persones que els tinguin inscrits a llur favor, sigui amb caràcter de marmessor o d'hereu fiduciari, i, en general, les persones que exerceixin la representació de la titularitat dels dits censos han d'accedir a redimir-los. En aquest cas, l'import de la redempció s'ha de dipositar, amb la intervenció d'un notari o notària, en un establiment bancari o una caixa d'estalvis, a disposició dels qui en puguin ésser beneficiaris definitius. En la redempció de censos afectes a l·legítimes corresponents a herències causades abans de l'entrada en vigor de la Llei 8/1990, del 9 d'abril, de modificació de la regulació de la l·legítima, hom s'ha d'atenir al que estableix la legislació hipotecària.

j) El censatari, en les redempcions fetes a petició del censalista, pot optar per capitalitzar l'import de les quantitats que ha de pagar per la redempció i imposar el capital a l'interès legal garantint-lo amb una primera hipoteca que sigui suficient, la qual s'ha d'amortitzar en el termini de deu anys. L'autoritat judicial ha de decidir sobre la procedència d'aquesta capitalització si el censalista no accepta la decisió del censatari.

4. Les normes que estableix l'apartat 3 no són aplicables als censos vitalicis constituïts d'acord amb la

legislació anterior a la Llei 6/1990, llevat que s'hi hagués pactat expressament la redempció.

5. Hom s'ha d'atènyer, pel que fa a la redempció dels censos de l'Estat, a les normes vigents sobre el règim patrimonial d'aquest.

### **Quinzena**

*Terminis d'usucapció i de prescripció de censos, Il·lustracions i pensions*

1. Les normes del capítol cinquè del títol sisè que regulen els terminis per a la usucapció i la prescripció de censos, pensions i Il·lustracions s'apliquen a tots els censos, siguin de la classe que siguin i siguin quines siguin la data de constitució i la normativa aplicable.

2. El termini per a la prescripció o la usucapció que estableix aquest codi comença a comptar des del moment en què entra en vigor aquest llibre. No obstant això, si el termini que establí la regulació anterior, tot i ésser més llarg, venç abans que el termini que estableix aquest codi, la prescripció es consuma quan venç el termini que establí la regulació anterior.

### **Setzena**

*Drets de servitud*

Les servituds constituïdes abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per les normes d'aquest a partir del dia en què entra en vigor.

### **Dissetena**

*Drets de vol*

1. Els drets de vol i les reserves per a edificar constituïts sobre finques situades a Catalunya abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per la legislació anterior que els era aplicable, però els són aplicables les causes d'extinció que estableix l'article 567-6.

2. Els drets de vol constituïts per un termini indefinit o superior a trenta anys s'extingeixen una vegada transcorreguts trenta anys comptats des de l'entrada en vigor d'aquest llibre. No obstant això, si el termini convingut, tot i ser més llarg, s'exhaureix abans que hagin transcorregut els trenta anys comptats des de l'entrada en vigor d'aquest llibre, s'extingeixen quan ha transcorregut el termini pactat, sens perjudici, si escau, del que estableix l'article 567-6.1.a.

### **Divuitena**

*Drets d'adquisició preferent*

Els drets voluntaris d'adquisició preferent constituïts sobre béns situats a Catalunya abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per la legislació anterior que els era aplicable. No obstant això, els és aplicable el que estableix l'article 568-12.

### **Dinovena**

*Retractes legals*

L'acció per a exercir els retractes legals que estableix aquest codi solament és aplicable a les transmissions fetes després que hagi entrat en vigor aquest llibre.

### **Vintena**

*Drets de garantia*

Els drets reals de garantia constituïts sobre béns situats a Catalunya abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen íntegrament per la legislació anterior que els era aplicable.

### **Disposició derogatòria**

Es deroguen les normes següents:

- a) Els articles 277, 329, 340, 341 i 342 del Decret legislatiu 1/1984, del 19 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Compilació del dret civil de Catalunya.
- b) La Llei 6/1990, del 16 de març, dels censos.
- c) La Llei 13/1990, del 8 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge.
- d) La Llei 13/2000, del 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, ús i habitació.
- e) La Llei 22/2001, del 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent.
- f) La Llei 25/2001, del 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació.
- g) La Llei 19/2002, del 5 de juliol, de drets reals de garantia.

### **Disposició Final**

*Entrada en vigor*

Aquesta llei entra en vigor l'1 de juliol de 2006.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 10 de maig de 2006

Pasqual Maragall i Mira

President de la Generalitat de Catalunya

Josep Maria Vallès

Conseller de Justícia

**Advertiments:** Aquest document no és un text oficial.

Per tant, tot i que la intenció del Projecte Norma Civil és oferir una informació exacta, no es garanteix que el contingut, validesa, efectivitat o vigència de la norma reproduïda siguin fiables absolutament.

Per aquest motiu, es recomana als usuaris la consulta de les publicacions oficials corresponents (BOE, DOGC, etc.)

Aquesta norma apareix actualitzada a la pàgina web: <http://civil.udg.es/normacivil>

© [Projecte Norma Civil](#)

Àrea de Dret Civil  
Facultat de Dret  
Universitat de Girona  
Campus Montilivi  
E-17071  
Girona