

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

TEXT CONSOLIDAT

Vigència 18/03/2023 -

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 indispensables 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 introductori 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 posseint. També regula els criteris de liquidació de la situació possessòria, per al cas en què els posseïdors 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 usucapió. 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 usucapió, 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 49/1960, 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

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 la seva 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 disposa 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 indivisió, 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 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 Mobles 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 onerós comporta l'adquisició del dret en què es basa el concepte possessori, encara que els posseïdors anteriors no tinguessin poder de disposició suficient sobre el bé o el dret.
2. Els adquirents han de facilitar als propietaris inicials, si els ho requereixen fefaentment, les dades que tinguin per a identificar les persones que els van transmetre el bé. Altrament, responen de la indemnització pels danys i perjudicis que els hagin ocasionat.
3. Els propietaris d'un bé moble perdut, furtat, robat o apropiat indegudament el poden reivindicar dels posseïdors que en tenen la possessió efectiva, tret que aquests l'hagin adquirit de bona fe i a títol onerós en subhasta pública o en un establiment dedicat a la venda d'objectes semblants al dit bé i establert legalment.

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 transmissors.
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 llibre segon i del llibre quart.

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.

Secció 531-13

Sanejament

1. Els donants no han de garantir ni els defectes jurídics ni els defectes materials 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 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 garantir la conformitat 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 supervivència 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 condemnables que el donatari faci contra la persona o els béns del donant, dels fills, del cònjuge o de l'altre membre de la parella estable, 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 oneroses 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 ingrati. 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 sobrevenença 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 interin aquests moren.
2. Els donataris o llurs successors, en la donació sotmesa a termini o condició resolutori, 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, configurin 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 428-6.

Article 531-19

Donació amb clàusula de reversió

1. El donant pot establir, a termini o condicionalment, que els béns reverteixin al mateix donant, al cònjuge, a l'altre membre de la parella estable 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 reversiones establertes a favor del donant, del cònjuge, de l'altre membre de la parella estable o dels seus hereus, en tot allò que no estableix aquest article, es regeixen per l'article 431-27, 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 onerós.

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, de la seva família o de l'altre membre de la parella estable, 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 en potestat parental o posades en tutela o un altre règim de protecció han d'ésser acceptades amb la intervenció o l'assistència de les persones que estableix el llibre segon.
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'acreciment 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 usucapeix 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 usucapeix ha posseït el bé de manera continuada des que va

adquirir la possessió.

4. La persona que usucapeix 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 usucapeix 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 usucapeix 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 el cònjuge o l'altre membre de la parella estable, mentre dura la convivència.
- c) Entre les persones vinculades per la potestat dels pares o per una institució tutelar, o entre la persona assistida i l'apoderat, d'acord amb el que estableix l'article 222-2.1, en l'àmbit de les seves funcions.

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 furtat, robat o objecte d'apropiació indeguda no es comencen a comptar fins que no ha prescrit el delictes, 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 usucapeix 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 ineficaç.

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-ne i disposar-ne.
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 la seva 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 sens 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 destinació econòmica, són habitualment posseïts per algú es poden adquirir d'acord amb 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 dipositar 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'usucapió.

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.
3. En l'exercici de l'acció negatòria 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

Criteris 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 derivin 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 convenientes 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 menyscabar-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 faculten els propietaris veïns afectats a sol·licitar l'adopció de les mesures tècniques 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.

Capítol VII

Propietat temporal

Article 547-1

Concepte

El dret de propietat temporal confereix al seu titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat, vençut el qual el domini fa trànsit al titular successiu.

Article 547-2

Objecte

Poden ésser objecte de propietat temporal els béns immobles. També ho poden ésser els béns mobles duradors no fungibles que puguin constar en un registre públic.

Article 547-3

Règim jurídic

1. La propietat temporal, en tot allò que no estableixen el títol d'adquisició ni les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives al dret de propietat.
2. Els règims del fideïcomís, de la donació amb clàusula de reversió, del dret de superfície o qualssevol altres situacions temporals de la propietat es regeixen per llurs disposicions específiques.

Article 547-4

Adquisició i durada

1. El titular del dret de propietat pot retenir la propietat temporal i transmetre la titularitat successiva a un tercer o a la inversa o transmetre ambdues. En la transmissió de la propietat temporal d'un bé sotmès a propietat horitzontal s'apliquen, amb caràcter general, les regles que estableix el capítol III del títol V.
2. La propietat temporal s'adquireix per negoci jurídic entre vius, a títol oneros o gratuït, o per causa de mort.
3. En el negoci jurídic d'adquisició hi ha de constar el termini cert i determinat de durada de la propietat temporal, que no pot ésser inferior a deu anys per als immobles i a un any per als mobles, ni superior, en cap cas, a noranta-nou anys.
4. La transmissió de la propietat temporal s'ha d'acompanyar amb un inventari dels béns que, si escau, la integren.

Article 547-5

Règim voluntari

En el títol d'adquisició de la propietat temporal es pot establir:

- a) El pagament a terminis del preu d'adquisició.
- b) La facultat del propietari temporal de prorrogar el seu dret per un termini que, sumat a l'inicial, no excedeixi del màxim legal, sens perjudici de tercers.
- c) El dret d'adquisició preferent del propietari temporal per al cas de transmissió onerosa del dret del titular successiu, i el dret d'adquisició preferent d'aquest últim per al cas de transmissió onerosa de la propietat temporal.
- d) Un dret d'opció de compra de la titularitat successiva a favor del propietari temporal.
- e) El dret del propietari temporal que el titular successiu li pagui les despeses per obres o reparacions necessàries i exigibles, atenent, principalment, el temps que resta de la durada de la propietat temporal i l'import de les dites despeses.

Article 547-6

Facultats del propietari temporal

1. El propietari temporal té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les derivades de la durada i de l'existència del titular successiu.
2. La propietat temporal es pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen amb el límit del termini fixat, sense que calgui la intervenció del titular successiu i sens perjudici que li sigui notificat l'acte una vegada celebrat. La propietat temporal també es pot transmetre per causa de mort.
3. Si el bé objecte de propietat temporal és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari temporal.
4. El propietari temporal pot transmetre una altra propietat temporal de menor durada en favor d'una o més persones, alhora o una després de l'altra.

Article 547-7

Facultats del titular successiu

1. El titular successiu pot alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen el seu dret, i també en pot disposar per causa de mort.
2. Els actes i els contractes no consentits pel titular successiu que excedeixin de la durada de la propietat temporal no el perjudiquen.
3. El titular successiu pot exigir al propietari temporal que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal. A aquests efectes, s'ha de prendre com a referència el valor del bé en el moment en què es produeix el fet culpable o dolós.

Article 547-8

Inscripció

1. El títol d'adquisició de la propietat temporal s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.
2. En la inscripció del títol d'adquisició s'ha de fer constar la durada de la propietat temporal i, si escau, el règim voluntari que s'hagi pactat d'acord amb el que estableix l'article 547-5.

Article 547-9

Extinció

1. La propietat temporal s'extingeix per les causes generals d'extinció de la propietat i, a més, per les causes següents:
 - a) Pel venciment del termini.
 - b) Per deteriorament del bé en un 50% o més del seu valor per culpa o dol del propietari temporal, si aquest, una vegada requerit pel titular successiu, no s'ha fet càrrec de les obres de reparació o reconstrucció.
2. Els drets reals que graven la propietat temporal, en cas de renúncia del dret i d'abandonament de la possessió del bé o de qualsevol altra causa d'extinció voluntària de la propietat temporal, subsisteixen fins que no venci el termini o no es produeixi el fet o la causa que en comporti l'extinció.

Article 547-10

Efectes de l'extinció

1. L'extinció de la propietat temporal comporta que el titular successiu adquireix el domini del bé, en pren possessió per ell mateix i pot exercir les accions de protecció de la propietat i de la possessió que li corresponguin.
2. El propietari temporal respon davant el titular successiu dels danys ocasionats al bé per culpa o dol.
3. Les millores i accessions introduïdes en el bé que subsisteixen i els fruits pendents en el moment de l'extinció, si no hi ha pacte, pertanyen al titular successiu. En tot cas, en el moment de la finalització de la propietat temporal s'ha d'elaborar un inventari que s'ha de lliurar amb el bé.

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 al que estableix el capítol III. Les situacions de comunitat que compleixen els requisits de la propietat horitzontal i no s'hagin configurat d'acord amb el que estableix el capítol III es regeixen pels pactes establerts entre els copropietaris, per les normes de la comunitat ordinària i, si escau, per les disposicions del capítol III que siguin adequades a les circumstàncies del cas.
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 onerós 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'acreixement 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 quarts 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.
- e) 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 indivisió per un termini que no pot superar els deu anys.
3. L'autoritat judicial, si algun dels cotitulars és menor d'edat o incapac i la divisió el pot perjudicar, pot establir, de manera raonada, la indivisió 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'excés 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 232-12. S'aplica el mateix criteri en els casos de separació de fet i de ruptura d'una parella estable.

Article 552-12

Efectes de la divisió

1. La divisió atribueix a cada adjudicatari 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 a garantir la conformitat per defectes jurídics i materials dels béns adjudicats.

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 implica, per als propietaris, el dret de propietat en exclusiva sobre els elements privatius i en comunitat amb els altres propietaris sobre els elements comuns.
2. El règim jurídic de la propietat horitzontal requereix l'atorgament del títol de constitució i suposa:
 - a) L'existència, present o futura, d'un o més titulars de la propietat d'almenys un immoble integrat per elements privatius i elements comuns.
 - b) La determinació de la quota de participació en els elements comuns que correspon a cada element privatiu.
 - c) La configuració d'una organització per a l'exercici dels drets i el compliment dels deures dels propietaris.
3. Els elements comuns són inseparables dels elements privatius. Els actes d'alienació i gravamen i l'embargament dels elements privatius s'estenen a la participació que els correspon en els elements comuns.
4. El règim de la propietat horitzontal exclou l'acció de divisió sobre els elements comuns i els drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents elements privatius. Aquesta exclusió no afecta les situacions de comunitat indivisa sobre els elements privatius.

Article 553-2

Objecte

1. Poden ésser objecte de propietat horitzontal els edificis i qualssevol altres immobles, 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 a diferents propietaris, amb elements comuns, necessaris per a l'ús i el gaudi adequat dels privatis.

2. Es pot constituir un règim de propietat horitzontal en els casos de coexistència en sòl, vol o subsòl d'edificacions o usos privats i domini públic, de ports esportius amb relació als punts d'amarratge, de mercats amb relació a les parades, de cementiris amb relació a les sepultures i en altres de semblants. Aquestes situacions es regeixen pels preceptes d'aquest capítol adaptats 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 participació que correspon als elements privatis sobre la propietat dels elements 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 s'expressen en percentatge sobre el total de l'immoble i es fixen proporcionalment a la superfície i ponderant l'ús, la destinació i les altres dades físiques i jurídiques dels béns que integren la comunitat.

3. Les quotes de participació es determinen i es modifiquen per acord unànim dels propietaris o, si aquest no és possible, per mitjà de l'autoritat judicial o d'un procediment de resolució extrajudicial de conflictes.

4. Es poden establir, a més de la quota de participació, quotes especials per a despeses determinades.

Article 553-4

Crèdits i deutes

1. Tots els propietaris són titulars mancomunats, tant dels crèdits constituïts a favor de la comunitat com dels deutes contrets vàlidament en la seva gestió, d'acord amb les quotes de participació respectives.

2. L'import de la contribució de cada propietari a les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i al fons de reserva és el que resulta de l'acord de la junta i de la liquidació del deute segons la quota que correspongui.

3. Els crèdits de la comunitat contra els propietaris per les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i pel fons de reserva corresponents a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, tenen preferència de cobrament sobre l'element privatiu amb la prelació que determini la llei.

4. Els crèdits meriten interessos des del moment en què se n'ha de fer el pagament corresponent i aquest no es fa efectiu.

Article 553-5

Afectació real

1. Els elements privatius estan afectats amb caràcter real i responen del pagament dels imports que deuen els titulars, i també els anteriors titulars, per raó de les despeses comunes, ordinàries o extraordinàries, i pel fons de reserva, que corresponguin a la part vençuda de l'any en curs i als quatre anys immediatament anteriors, comptats de l'1 de gener al 31 de desembre, sens perjudici, si escau, de la responsabilitat de qui transmet.

2. Els transmissors d'un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i les aportacions al fons de reserva aprovades però pendents de venciment. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, llevat que les parts hi renunciïn expressament. En qualsevol cas, sens perjudici de l'afecció real que estableix l'apartat 1, el transmissor respon del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió.

3. El certificat a què fa referència l'apartat 2 no requereix el vistiplau de la presidència si l'administració de la comunitat la duu un professional que n'exerceix la secretaria.

Article 553-6

Fons de reserva

1. En el pressupost de la comunitat ha de figurar una quantitat no inferior al 5% de les despeses comunes destinada a la constitució d'un fons de reserva.

2. La titularitat del fons de reserva és de tots els propietaris i el fons resta afectat a la comunitat sense que cap propietari tingui dret a reclamar-ne el retorn en el moment de l'alienació de l'element privatiu.

3. El fons de reserva ha de figurar en comptabilitat separada i s'ha de dipositar en un compte bancari especial a nom de la comunitat. Els administradors només en poden disposar, amb l'autorització de la presidència, per a atendre despeses de la comunitat imprevistes de caràcter urgent o, amb l'autorització de la junta de propietaris, per a fer front a les obres extraordinàries de conservació, reparació,

rehabilitació, instal·lació de nous serveis comuns i seguretat, i també per a les que siguin exigibles d'acord amb les normatives especials.

4. Els romanents del fons de reserva de cada any s'acumulen en el fons de l'any següent.

Subsecció segona

Constitució de la comunitat

Article 553-7

Establiment del règim

1. L'immoble se sotmet al règim de propietat horitzontal des de l'atorgament del títol de constitució, encara que la construcció no estigui acabada.

2. El títol de constitució s'inscriu en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària i amb els efectes que aquesta legislació estableix.

Article 553-8

Legitimació

1. Estan legitimats per a l'establiment del règim de la propietat horitzontal el propietari o els propietaris de l'immoble que ho siguin en el moment de l'atorgament del títol de constitució.

2. El promotor que hagi transmès una quota indivisa de l'immoble no pot fer ús de la facultat que li concedeix l'article 552-11.4. En aquest cas, qualsevol adquirent pot exigir l'atorgament immediat del títol de constitució d'acord amb el projecte pel qual s'ha obtingut la llicència corresponent.

3. Quan el propietari de l'immoble que ha alienat elements privatis en un document privat atorga l'escriptura pública corresponent, ha de ressenyar el títol de constitució i incorporar-hi els estatuts i les altres normes de la comunitat.

Article 553-9

Escriptura 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 en tot cas ha de contenir:

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

b) La descripció de tots els elements privatis, amb el corresponent número d'ordre intern a l'immoble, la quota general de participació i, si escau, les especials que els corresponen, i també la superfície útil, la situació, els límits, la planta, la destinació i, si escau, els espais físics o els drets que en constitueixin annexos o vinculacions.

c) Un plànol descriptiu de l'immoble.

- d) Els estatuts, si n'hi ha.
- e) Les reserves de drets o facultats, si n'hi ha, establertes a favor del promotor o dels constituents del règim.
- f) La previsió, si escau, de formació de subcomunitats.

2. Els preceptes d'aquest capítol s'apliquen en tot allò que no és establert pel títol de constitució.

3. En la mateixa escriptura de constitució o en una altra de prèvia, cal que es declari l'obra nova d'acord amb el que estableixen la legislació hipotecària i les altres normes que hi siguin aplicables.

4. El règim de la propietat horitzontal s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general per a l'immoble i de tants de folis com finques privatives hi hagi.

5. Les estipulacions establertes en la constitució del règim, o en qualsevol altre document, que impliquin una reserva de la facultat de modificació unilateral del títol de constitució a favor del constituent, o que li permetin de decidir en el futur assumptes de competència de la junta de propietaris, són nul·les.

Article 553-10

Modificació del títol de constitució

1. Per a modificar el títol de constitució cal l'acord de la junta de propietaris i que l'escriptura observi els requisits de l'article 553-9 que siguin aplicables a la modificació de què es tracti.

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

- a) L'exercici d'un dret de vol, sobreelevació, subedificació i edificació si s'ha previst així en constituir el règim o el dret.
- b) Les agrupacions, agregacions, segregacions i divisions dels elements privatius o les desvinculacions d'annexos, si els estatuts ho estableixen així.
- c) Les alteracions de la destinació dels elements privatius, llevat que els estatuts les prohibeixin expressament.
- d) L'execució d'actuacions ordenades per l'Administració pública de conformitat amb la legislació vigent en matèria urbanística, d'habitabilitat, d'accessibilitat i sobre rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

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 privatius implicats en allò que resulti o sigui conseqüència de les operacions de modificació fetes a l'empara del que estableix l'apartat 2.

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:

- a) La destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatius i dels elements comuns.
- b) Les limitacions d'ús i altres càrregues dels elements privatius.
- 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 privatius 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 privatius afectats.
- b) Les que exoneren determinats propietaris d'elements privatius de l'obligació de satisfer les despeses de conservació d'elements comuns concrets, que poden incloure les 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 d'elements comuns per mitjà de la col·locació de cartells de publicitat.
- e) Les que limiten les activitats que es poden acomplir en els elements privatius.
- f) Les que preveuen la resolució dels conflictes per mitjà de l'arbitratge o la mediació per a qualsevol qüestió del règim de la propietat horitzontal.

3. Les normes dels estatuts que no siguin inscrites en el Registre de la Propietat no perjudiquen tercers de bona fe.

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 de les instal·lacions.

2. El reglament de règim interior obliga sempre els propietaris i els usuaris dels elements privatius.

Article 553-13

Constitució i reserva del dret de vol

1. La constitució o la reserva expressa del dret per a sobreelevar, subedificar o edificar en el mateix solar de l'immoble a favor dels constituents o de terceres persones és vàlida si l'estableix el títol de constitució del règim de propietat horitzontal.
2. Els titulars del dret de vol estan facultats per a edificar a llur càrrec d'acord amb el títol de constitució del dret, per a fer seus els elements privatius que en resulten i per a atorgar, tots sols i a llur càrrec, les corresponents declaracions o ampliacions d'obra nova i, si s'ha previst en constituir el règim o el dret, la modificació de la divisió horitzontal. L'exercici successiu del dret amb la construcció de la nova edificació 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 constitució o la reserva a què fa referència l'apartat 1 només és vàlida si consta en una clàusula específica i el dret es constitueix d'acord amb l'article 567-2.

Article 553-14

Extinció del règim

1. El règim de propietat horitzontal s'extingeix voluntàriament per acord unànim de la junta de propietaris de conversió en un altre tipus de comunitat o per decisió del propietari únic. L'acord o decisió requereix el consentiment dels titulars de drets reals sobre els elements privatius o comuns afectats. En qualsevol cas, es presumeix atorgat el consentiment si el titular del dret real no ha manifestat la seva oposició a l'acord o decisió en el termini d'un mes a comptar de la data en què se li hagi notificat.
2. El règim de propietat horitzontal s'extingeix en els supòsits de destrucció, declaració de ruïna i expropiació forçosa de l'immoble. Nogensmenys, en el títol de constitució es pot estipular que el règim no s'extingeixi malgrat la destrucció o la declaració de ruïna per tal de procedir a la rehabilitació o reconstrucció de l'immoble a càrrec dels propietaris.

Subsecció tercera

Òrgans de la comunitat

Article 553-15

Organització de la comunitat

1. Els òrgans de la comunitat són la presidència, la secretaria i la junta de propietaris. Els dos primers són unipersonals. El càrrec de la presidència ha d'ésser exercit per un propietari. La secretaria pot ésser exercida per un propietari o per la persona externa a la comunitat que assumeixi les funcions d'administració.

2. La comunitat pot encarregar l'administració a un professional extern que compleixi les condicions professionals legalment exigibles. En aquest cas, les funcions d'administració inclouen també les de secretaria.
3. Els càrrecs són designats per la junta de propietaris, davant la qual responen de llurs actuacions. També els pot designar el promotor de l'immoble, cas en què exerceixen fins a la primera reunió de la junta de propietaris.
4. Els càrrecs són reelegibles, duren un any i s'entenen prorrogats fins que no es faci la junta ordinària següent al venciment del termini per al qual es van designar.
5. L'exercici dels càrrecs és obligatori, tot i que la junta de propietaris pot considerar l'al·legació de motius d'excusa fonamentats. La designació es fa, si no hi ha candidats, per un torn rotatori o per sorteig entre les persones que no han exercit el càrrec.
6. Els càrrecs no són remunerats, llevat que recaiguin en persones alienes a la comunitat, cas en què poden ésser-ho. En qualsevol cas, hom té el dret de rescabalar-se de les despeses ocasionades per l'exercici del càrrec.
7. Els estatuts poden regular la creació d'altres òrgans, a més dels que estableix l'apartat 1.
8. En la designació dels càrrecs no s'ha de produir cap mena de discriminació per raó de sexe, orientació sexual, origen o creences ni per cap altre motiu.
9. En els casos en què el nombre de propietaris sigui inferior a tres, i mentre es mantingui aquesta situació, el règim de funcionament de l'organització de la comunitat és el que l'article 552-7 estableix per a la comunitat ordinària indivisa.

Article 553-16

Presidència

1. 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 pel bon funcionament de la comunitat i pel compliment dels deures del secretari i de l'administrador.
 - e) Qualsevol altres funcions que estableixi la llei.

2. La junta de propietaris pot designar un vicepresident, que exerceix les funcions de la presidència en cas de mort, impossibilitat, absència o incapacitat del seu titular. També pot exercir les funcions que la presidència li hagi delegat expressament.

Article 553-17

Secretaria

El secretari estén les actes de les reunions, fa les notificacions, expedeix els certificats i custodia, durant cinc anys com a mínim, les convocatòries, les comunicacions, els poders, la documentació comptable i els altres documents rellevants de les reunions i de la comunitat. La custòdia i la tenidoria dels llibres d'actes són regulades per l'article 553-28.

Article 553-18

Administració

1. L'administrador gestiona els assumptes ordinaris de la comunitat i exerceix 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 de propietaris 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.
- g) Les altres funcions que expressament li siguin delegades per la junta de propietaris o atribuïdes per la llei.

2. L'administrador és responsable de la seva actuació davant la junta de propietaris.

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 i modificació dels estatuts i del reglament de règim interior.
- 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 millora, de llur import i de la imposició de derrames per a finançar-les.
- f) L'establiment o la modificació dels criteris generals per a fixar o modificar quotes.
- g) L'extinció voluntària del règim.

Article 553-20

Reunions

1. La junta de propietaris s'ha de reunir, de manera ordinària, una vegada l'any per a aprovar els comptes i el pressupost i per a elegir les persones que han d'exercir els càrrecs.
2. La junta de propietaris s'ha de reunir quan ho consideri convenient el president i quan ho demani, com a mínim, una quarta part dels propietaris o els qui representin una quarta part de les quotes de participació.
3. Els estatuts poden establir la convocatòria de reunions especials per a tractar de qüestions que afectin només propietaris determinats o, si escau, 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.

Article 553-21

Convocatòries

1. La presidència convoca les reunions de la junta de propietaris. En cas de vacant, inactivitat o negativa de la presidència, pot convocar la reunió la vicepresidència o, en cas de vacant, inactivitat o negativa d'aquesta, els propietaris que promouen la reunió d'acord amb l'article 553-20.2.
2. Les convocatòries, citacions i notificacions, llevat que els estatuts estableixin expressament una altra cosa, s'han de trametre, amb una antelació mínima de vuit dies naturals, a l'adreça comunicada pel propietari a la secretaria. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic, o per altres mitjans de comunicació, sempre que es garanteixi l'autenticitat de la comunicació i del seu contingut. Si el propietari no ha comunicat cap adreça, s'han de trametre a l'element privatiu del qual és titular. A més, l'anunci de la convocatòria s'ha de publicar amb la mateixa antelació al tauler d'anuncis de la comunitat o en un lloc visible habilitat a aquest efecte. El dit anunci produeix l'efecte de notificació efectiva quan la personal no ha reeixit.
3. En el cas de juntes extraordinàries per a tractar d'assumptes urgents, tan sols cal que els propietaris hagin pogut tenir coneixement de les convocatòries, citacions i notificacions abans de la data en què s'hagi de fer 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. L'ordre del dia inclou, entre altres assumptes, els proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.

b) El dia, el lloc i l'hora de la reunió.

c) L'advertiment que, amb relació als acords a què fa referència l'article 553-26, els vots dels propietaris que no assisteixen a la reunió es computen en el sentit de l'acord pres per la majoria, sens perjudici de llur dret d'oposició.

d) La llista dels propietaris amb deutes pendents amb la comunitat per raó de les quotes, els quals, de conformitat amb l'article 553-24, tenen veu però no tenen dret de vot, de la qual cosa cal fer advertiment.

5. La documentació relativa als assumptes a tractar s'ha de trametre als propietaris juntament amb la convocatòria, o bé s'ha d'indicar el lloc on es troba a llur disposició. Si les funcions d'administració de la comunitat les fa un professional extern, aquest ha de tenir la dita documentació a disposició dels propietaris des del moment en què es tramet la convocatòria.

Article 553-22

Assistència

1. El dret d'assistència a la junta correspon als propietaris, els quals hi assisteixen personalment o per representació legal, orgànica o voluntària, que s'ha d'acreditar per escrit. Els estatuts poden establir, o la junta de propietaris pot acordar, que s'hi pugui assistir per videoconferència o per altres mitjans telemàtics de comunicació sincrònica similars.

2. El dret d'assistència inclou el dret de veu i el dret de vot a la junta de propietaris, sens perjudici del que estableix l'article 553-24.

3. En cas de comunitat d'un element privatiu, els cotitulars en designen un perquè exerceixi el dret d'assistir a la junta de propietaris.

4. En l'usdefruit s'entén que els nus propietaris, si no consta llur manifestació en contra, són representats pels usufructuaris. La representació ha d'ésser expressa si s'han d'adoptar acords sobre el títol de constitució, els estatuts i les obres extraordinàries o de millorament.

Article 553-23

Constitució

1. La junta de propietaris es constitueix vàlidament sigui quin sigui el nombre de propietaris que hi concorrin i les quotes de què siguin titulars o representants.

2. La junta de propietaris, si no hi assisteixen el president ni el vicepresident, designa un propietari

d'entre els assistents perquè la presideixi.

3. La junta de propietaris, si no hi assisteix el secretari, en designa un d'entre els assistents.

Article 553-24

Dret de vot

1. Tenen dret a votar en la junta els propietaris que no tinguin deutes pendents amb la comunitat quan la junta es reuneix. Els propietaris que tinguin deutes pendents amb la comunitat tenen dret a votar si acrediten que n'han consignat judicialment o notarialment l'import o que els han impugnats judicialment.

2. El dret de vot s'exerceix de les maneres següents:

a) Personalment.

b) Per representació, d'acord amb el que estableix l'article 553-22.1.

c) Per delegació en un altre propietari, feta per mitjà d'un escrit que designi nominativament la persona delegada i en el qual es pot indicar el sentit del vot amb relació als punts de l'ordre del dia. La delegació s'ha de fer per a una reunió concreta de la junta de propietaris i s'ha de rebre abans que comenci.

3. El vot de les persones que s'abstinguin i el vot corresponent als elements privatius de benefici comú es computen en el mateix sentit que el de la majoria assolida.

Article 553-25

Règim general d'adopció d'acords

1. Només es poden adoptar acords sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia.

2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, 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, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.

b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat, la seguretat de l'immoble o l'eficiència energètica o hídrica segons llur naturalesa i característiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

c) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar

la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

d) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures comunes o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables i llurs elements auxiliars d'ús comú en elements comuns, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior.

e) L'execució de les obres per a instal·lar infraestructures o equips amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com per a instal·lar sistemes d'energies renovables d'utilitat particular en elements comuns, a sol·licitud dels propietaris interessats, encara que afectin l'estructura o la configuració exterior. L'acord adoptat inclou, si la instal·lació existent ho permet, l'accés d'altres propietaris sempre que abonin l'import que els hagués correspost quan es va fer la instal·lació, degudament actualitzat, així com el cost de l'adaptació necessària per tenir-hi accés. Els propietaris que vulguin tenir accés a les instal·lacions preexistents han de comunicar-ho prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat.

f) La participació en la generació d'energies renovables compartides amb altres comunitats de propietaris, en l'agregació de la demanda, així com també en comunitats energètiques locals o ciutadanes d'energia, i en l'exercici dels drets derivats d'aquesta participació, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts.

g) Els contractes de finançament per a fer front a les despeses derivades de l'execució de les obres o de les instal·lacions previstes pels apartats anteriors.

h) Les normes del reglament de règim interior.

i) L'acord de sotmetre a mediació qualsevol qüestió pròpia del règim de la propietat horitzontal.

j) Els acords que no tinguin fixada una majoria diferent per a adoptar-los.

3. Per al càlcul de les majories es computen els vots i les quotes dels propietaris que han participat en la votació de cadascun dels punts de l'ordre del dia, sia de manera presencial, sia per representació o per delegació del vot. En els casos que un element privatiu pertanyi a diversos propietaris, aquests tenen conjuntament un únic vot indivisible per raó de la propietat del dit element privatiu. L'adopció de l'acord per majoria simple requereix que els vots i quotes a favor superin els vots i quotes en contra.

4. Els acords que modifiquin la quota de participació, els que privin qualsevol propietari de les facultats

d'ús i gaudi d'elements comuns i els que determinin l'extinció del règim de la propietat horitzontal simple o complexa requereixen el consentiment exprés dels propietaris afectats.

5. Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.

6. Als efectes únicament de la legitimació per a la impugnació dels acords i l'exoneració del pagament de despeses per a noves instal·lacions o serveis comuns, els propietaris que no han participat en la votació es poden oposar a l'acord per mitjà d'un escrit enviat a la secretaria, per qualsevol mitjà fefaent, en el termini d'un mes d'ençà que els ha estat notificat. Si una vegada passat el mes no han tramès l'escrit d'oposició, es considera que s'adhereixen a l'acord.

553-25 bis

Règim simplificat d'adopció d'acords per a instal·lacions d'energies renovables.

[No vigent]

Article 553-26

Adopció d'acords per unanimitat i per majories qualificades

1. Es requereix el vot favorable de tots els propietaris amb dret a vot per a:

a) Modificar les quotes de participació.

b) Desvincular un annex.

c) Vincular l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns a un o diversos elements privatis.

d) Cedir gratuïtament l'ús d'elements comuns que tenen un ús comú.

e) Constituir un dret de sobreelevació, subedificació i edificació sobre l'immoble.

f) Extingir el règim de propietat horitzontal, simple o complexa, i convertir-la en un tipus de comunitat diferent.

g) Acordar la integració en una propietat horitzontal complexa.

h) Sotmetre a arbitratge qualsevol qüestió relativa al règim de la propietat horitzontal, llevat que hi hagi una disposició estatutària contrària.

2. Cal el vot favorable de les quatre cinques parts dels propietaris amb dret a vot, que han de representar alhora les quatre cinques parts de les quotes de participació, per a:

a) Modificar el títol de constitució i els estatuts, llevat que hi hagi una disposició legal en sentit contrari.

b) Adoptar acords relatius a innovacions físiques en l'immoble, si n'afecten l'estructura o la configuració exterior, llevat dels supòsits regulats a les lletres b), d) i e) de l'article 553-25.2, així com els relatius a la construcció de piscines i instal·lacions recreatives.

c) Desafectar un element comú.

d) Constituir, alienar, gravar i dividir un element privatiu de benefici comú.

e) Acordar quotes especials de despeses, o un increment en la participació en les despeses comunes corresponents a un element privatiu per l'ús desproporcionat d'elements o serveis comuns, d'acord amb el que estableix l'article 553-45.4.

f) Acordar l'extinció voluntària del règim de propietat horitzontal per parcel·les.

g) La cessió onerosa de l'ús i l'arrendament d'elements comuns que tenen un ús comú per un termini superior a quinze anys.

h) Els contractes de finançament que tinguin un termini d'amortització superior a quinze anys.

3. Els acords dels apartats 1 i 2 s'entenen adoptats:

a) Si es requereix la unanimitat, quan hi han votat favorablement tots els propietaris que han participat en la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, no s'hi ha oposat cap altre propietari mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

b) Si es requereixen les quatre cinques parts, quan hi ha votat favorablement la majoria simple dels propietaris i de les quotes participants a la votació i, en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord, s'assoleix la majoria qualificada comptant com a vot favorable la posició dels propietaris absents que, en el dit termini, no s'han oposat a l'acord mitjançant un escrit tramès a la secretaria per qualsevol mitjà fefaent.

Article 553-27

Acta

1. El secretari ha de redactar l'acta, que s'ha d'autoritzar, amb les signatures del secretari i del president, en el termini de cinc dies a comptar de l'endemà de la reunió.
2. L'acta de la reunió s'ha de redactar almenys en català, o en aranès a Aran, i hi han de constar les dades següents:
 - a) La data i el lloc de celebració, el caràcter ordinari o extraordinari i el nom de la persona que n'ha fet la convocatòria.
 - b) L'ordre del dia.
 - c) La indicació de la persona que l'ha presidida i de la persona que hi ha actuat com a secretari.
 - d) La relació de persones que hi han assistit personalment o per representació i, si escau, de les qui deleguen.
 - e) Els acords adoptats, els participants en cada votació i llurs quotes respectives, i també el resultat de les votacions, amb la indicació dels qui han votat a favor, els qui han votat en contra i els qui s'han abstingut.
 - f) Els acords susceptibles de formació successiva, d'acord amb l'article 553-26.3.
3. El president pot requerir a un notari que aixequi acta dels acords de la reunió quan ho consideri pertinent i ho ha de fer, en tot cas, quan hi hagi una 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 de les quotes. En aquest cas, s'ha de fer en el llibre d'actes una referència clara a la data de celebració de la reunió i al nom i la residència del notari que hi va assistir.
4. L'acta s'ha de trametre a tots els propietaris en el termini de deu dies a comptar de l'endemà de la reunió de la junta de propietaris a l'adreça comunicada per cada propietari a la secretaria o, si manca, a l'element privatiu. La tramesa es pot fer per correu postal o electrònic o per altres mitjans de comunicació, amb les mateixes garanties requerides per a la convocatòria.
5. Una vegada transcorregut el termini que fixa l'article 553-26.3, s'ha de trametre a tots els propietaris un annex a l'acta en el qual s'ha d'indicar si els acords susceptibles de formació successiva han esdevingut efectius o no, i s'ha de fer constar, així mateix, el resultat final de la votació.

Article 553-28

Llibre d'actes

1. Els acords de la junta de propietaris s'han de transcriure en un llibre d'actes que s'ha de legalitzar, almenys en català, o en aranès a Aran, en el registre de la propietat que correspongui.
2. El secretari ha de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris, que s'han de conservar durant trenta anys mentre existeixi el règim de propietat horitzontal o durant cinc anys des del moment en què

s'hagi extingit.

Article 553-29

Execució

Els acords adoptats vàlidament per la junta de propietaris, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, són executius des del moment en què s'adopten.

Article 553-30

Vinculació dels acords

Els acords adoptats per la junta són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents.

2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els propietaris dissidents no estan obligats a satisfer les despeses originades per les noves instal·lacions o nous serveis comuns que no siguin exigibles d'acord amb la llei si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual vigent de la comunitat un cop descomptades les subvencions o els ajuts públics i els costos derivats de l'obtenció de crèdit necessari amb entitats financeres. Els propietaris només poden gaudir de les noves instal·lacions o els nous serveis si satisfan l'import de les despeses d'execució i de manteniment amb l'actualització que correspongui aplicant-hi l'índex general de preus de consum.

3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25-5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat.

4. Les despeses originades per les obres d'instal·lació d'infraestructures o equips comuns amb la finalitat de millorar l'eficiència energètica o hídrica, així com de la instal·lació de sistemes d'energies renovables d'ús comú en elements comuns, són a càrrec de tots els propietaris si deriven de l'acord de la junta, de conformitat amb el que estableix l'article 553-25.2.d). Els propietaris dissidents, en tot cas, estan obligats si el valor total de la despesa acordada no excedeix les tres quartes parts del pressupost anual vigent de la comunitat per raó de les despeses comunes ordinàries, un cop descomptades les subvencions o els ajuts públics que els puguin correspondre per aquest concepte.

5. Els propietaris que, sense causa justificada, s'oposin a les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent o les demorin responen individualment de les sancions que s'imposin en via administrativa.

Article 553-31

Impugnació

1. Els acords de la junta de propietaris 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 dels propietaris.

2. Estan legitimats per a la impugnació d'un acord els propietaris que hi han votat en contra, els absents que s'hi han oposat i els que han estat privats il·legítimament del dret de vot.

3. Per a exercir l'acció d'impugnació cal estar al corrent de pagament dels deutes amb la comunitat que estiguin vençuts en el moment d'adoptar-se l'acord que es vol impugnar o haver-ne consignat l'import.

4. L'acció d'impugnació dels acords caduca en el termini d'un any en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.a, i en el termini de tres mesos en els supòsits a què fa referència l'apartat 1.b. Els terminis es compten des de la notificació de l'acta o de l'annex de l'acta, segons que correspongui.

Article 553-32

Suspensió

1. La impugnació d'un acord de la junta de propietaris no en suspèn l'executabilitat.

2. L'autoritat judicial pot adoptar les mesures cautelars que consideri convenientes, fins i tot la de decretar provisionalment la suspensió de l'acord de la junta de propietaris impugnat.

Secció segona

Propietat horitzontal simple

Article 553-33

Elements privatius

Només es poden configurar com a elements privatius d'un immoble els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública.

Article 553-34

Elements privatius de benefici comú

1. Són elements privatius de benefici comú els que, per disposició de la llei, del títol de constitució o per acord de la junta de propietaris, pertanyen a tots els propietaris en proporció a la quota i de manera inseparable de la propietat de l'element privatiu concret.

2. Els elements comuns desafectats per acord de la junta de propietaris tenen caràcter d'element privatiu de benefici comú, llevat que s'estableixi altrament.

3. L'administració i disposició d'un element privatiu de benefici comú es regeix per les normes de la propietat horitzontal.

Article 553-35

Annexos

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

Article 553-36

Ús i gaudi dels elements privatius

1. Els propietaris d'elements privatius hi poden exercir totes les facultats del dret de propietat sense cap altra restricció que les que deriven del règim de propietat horitzontal.
2. 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 ni l'accessibilitat de l'immoble ni alterin la configuració o l'aspecte exterior del conjunt.
3. Els propietaris que es proposin de fer obres en llur element privatiu ho han de comunicar prèviament a la presidència o a l'administració de la comunitat. Si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns, cal l'acord de la junta de propietaris. En cas d'instal·lació d'un punt de recàrrega individual de vehicle elèctric, només cal enviar a la presidència o a l'administració el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació a l'inici de l'obra i la certificació tècnica corresponent una vegada finalitzada la instal·lació. Dins aquest termini la comunitat pot proposar una alternativa raonable i més adequada als seus interessos generals. Si la instal·lació alternativa no es fa efectiva en el termini de dos mesos, el propietari interessat pot executar la instal·lació que havia projectat inicialment.
4. 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'execució de les obres és notòria, no disminueix la solidesa de l'edifici ni comporta l'ocupació d'elements comuns ni la constitució de noves servituds i la comunitat no s'ha oposat en el termini de caducitat de quatre anys a comptar de l'acabament de les obres.

Article 553-37

Disposició dels elements privatius

1. Els propietaris d'elements privatius els poden modificar, alienar i gravar i hi poden fer tota mena d'actes de disposició. 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 aliena un element privatiu ha de comunicar el canvi de titularitat a la secretaria de la comunitat. Mentre no el comuniqui respon solidàriament dels deutes envers la comunitat.

Article 553-38

Obligacions de conservació i manteniment dels elements privatius

Els propietaris d'elements privatius els han de conservar en bon estat i han de mantenir els serveis i les instal·lacions que s'hi emplacin.

Article 553-39

Restriccions i servituds forçoses

1. Els elements privatius estan subjectes, en benefici dels altres i de la comunitat, a les restriccions imprescindibles per a fer les obres de conservació i manteniment dels elements comuns i dels altres elements privatius, si no hi ha cap altra manera de fer-les o l'altra manera és desproporcionadament cara o carregosa.
2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de les barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la junta de propietaris o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin d'altre.
3. Els propietaris d'elements privatius poden exigir la constitució de les servituds, permanents o temporals, imprescindibles per a fer-hi les obres de conservació i d'accés a xarxes generals de subministraments de serveis.
4. Els titulars de les servituds han de compensar els danys i el menyscabament que causin en els elements privatius o comuns afectats.

Article 553-40

Prohibicions i restriccions d'ús dels elements privatius i comuns

1. Els propietaris i els ocupants no poden fer en els elements privatius, ni en la resta de l'immoble, activitats o actes contraris a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble. Tampoc no poden dur a terme les activitats que els estatuts, la normativa urbanística o la llei exclouen o prohibeixen de manera expressa.
2. La presidència de la comunitat, si es fan les activitats o els actes 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 els faci que deixi de fer-los. Si la persona o persones requerides persisteixen en llur activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció per a fer-la cessar, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes processals corresponents. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar amb el requeriment i el certificat 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. En cas d'ocupació sense títol habilitant, l'acció es pot exercir contra els ocupants encara que no se'n conegui la identitat. Si les activitats o els actes

contraris a la convivència o que malmetin o facin perillar l'immoble els fan els ocupants de l'element privatiu il·legítimament i sense la voluntat dels propietaris, la junta de propietaris pot denunciar els fets a l'ajuntament del seu municipi a fi que iniciï, amb l'expedient acreditatiu previ que s'han produït efectivament les activitats o els actes prohibits, el procediment que estableix l'article 44 *bis* de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment a la privació de l'ús i gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, a 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 dels elements privatis que es destinen a l'ús comunitari o a facilitar l'ús i gaudi dels dits elements privatis.

Article 553-42

Ús i gaudi dels elements comuns

1. L'ús i gaudi dels elements comuns corresponen a tots els propietaris d'elements privatis i s'ha d'adaptar 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. En el cas que la junta acordi instal·lacions per a l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes d'energia renovable per a l'ús comunitari en elements comuns on existeixin instal·lacions o sistemes d'utilitat particular prèviament autoritzades, incompatibles amb el nou acord, la comunitat assumeix la remoció i ha d'indemnitzar els danys que la remoció comporti al propietari.

Article 553-43

Elements comuns d'ús exclusiu

1. En el títol de constitució o per acord unànim de la junta, es pot vincular a un o a diversos elements privatis l'ús exclusiu de patis, jardins, terrasses, cobertes de l'immoble o altres elements comuns. Aquesta vinculació no els fa perdre la naturalesa d'element comú.

2. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi exclusiu dels elements comuns n'assumeixen totes les despeses de conservació i manteniment i tenen l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat.

3. Els propietaris dels elements privatis que tenen l'ús exclusiu dels elements comuns poden executar obres de millora per a l'eficiència energètica o hídrica o la instal·lació de sistemes d'energies renovables en els dits elements comuns, fent-se càrrec dels costos que se'n derivin, així com de les despeses de

manteniment. En tot cas, han d'enviar el projecte tècnic amb trenta dies d'antelació de l'inici de l'obra a la presidència o a l'administració. Dins aquest termini, la comunitat pot proposar una alternativa més adequada als seus interessos generals sempre que sigui raonable i proporcionada i que no comporti a les persones promotores un increment substancial del cost del projecte tècnic presentat. A falta d'alternativa, els propietaris poden dur a terme les dites obres o instal·lacions.

4. Les reparacions que es deuen a vicis de construcció o estructurals, originaris o sobrevinguts, o les reparacions que afecten i beneficien tot l'immoble, són a càrrec de la comunitat, llevat que siguin conseqüència d'un mal ús o d'una mala conservació.

Article 553-44

Conservació i manteniment d'elements comuns

1. La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat, de seguretat i d'eficiència energètica o hídrica segons la normativa vigent i ha de 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 que es beneficien de la instal·lació d'infraestructures o equips de millora de l'eficiència energètica o hídrica o de sistemes de energies renovables d'utilitat particular situats en elements comuns o en elements comuns d'ús exclusiu han d'assumir la conservació i el manteniment en la seva totalitat.

Article 553-45

Contribució al pagament de les despeses comunes

1. Els propietaris han de sufragar les despeses comunes en proporció a llur quota de participació o d'acord amb les especialitats que fixen el títol de constitució, els estatuts o els acords de la junta.

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 i sens perjudici del que estableix l'article 553-30.2.

3. La contribució al pagament de determinades despeses sobre les quals els estatuts estableixen quotes especials diferents de les de participació, entre les quals s'inclouen les d'escaleres 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 correspon a un element privatiu concret, en el cas d'ús o gaudi especialment intensiu d'elements o serveis comuns com 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. 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. Dels deutes contrets per raó de la comunitat en responen els crèdits i fons comuns dels propietaris i els elements privatis de benefici comú. Subsidiàriament, en responen els propietaris dels elements privatis en proporció a la quota de participació.
2. Per a embargar els fons, els crèdits i els elements privatis de benefici comú, n'hi ha prou de demandar la comunitat. Per a embargar els altres elements privatis, s'ha de requerir el pagament a tots els propietaris i demandar-los personalment.

Article 553-47

Reclamació en cas d'impagament de les despeses comunes

1. La comunitat pot reclamar totes les quantitats que li siguin degudes per l'impagament de les despeses comunes, tant si són ordinàries com extraordinàries, o del fons de reserva, per mitjà del procés monitori especial aplicable a les comunitats de propietaris d'immobles en règim de propietat horitzontal que estableix la legislació processal.
2. Per a instar la reclamació n'hi ha prou amb un certificat de l'impagament de les despeses comunes, emès per qui faci les funcions de secretari de la comunitat amb el vistiplau del president. En aquest certificat hi han de constar l'existència del deute i el seu import, la manifestació que el deute és exigible i que es correspon de manera exacta amb els comptes aprovats per la junta de propietaris que consten en el llibre d'actes corresponent, i el requeriment de pagament fet al deutor.

Secció tercera

Propietat horitzontal complexa

Article 553-48

Configuració

1. La propietat horitzontal complexa implica la coexistència de subcomunitats integrades en un immoble o en un conjunt immobiliari format per diverses escales o portals o per una pluralitat d'edificis independents i separats que es connecten entre ells i comparteixen zones enjardinades i d'esbarjo, piscines o altres elements comuns semblants.
2. En el règim de la propietat horitzontal complexa, cada escala, portal o edifici constitueix una subcomunitat que es regeix pels preceptes de les seccions primera i segona.
3. Es poden configurar com una subcomunitat els elements privatis, situats en un o més immobles, que estan connectats entre si i que tenen independència econòmica i funcional.

Article 553-49

Quotes

Cadascun dels elements privatius que integren una subcomunitat té assignada una quota particular de participació, separada de la quota general que li correspon en el conjunt de la propietat horitzontal complexa.

Article 553-50

Constitució

1. La propietat horitzontal complexa es constitueix inicialment com una sola comunitat amb subcomunitats o bé com una agrupació de diverses comunitats. En aquest darrer cas, poden atorgar el títol els propietaris únics dels diversos immobles o els presidents de les respectives comunitats autoritzats per un acord previ de cada junta.

2. El títol de constitució ha de constar en una escriptura pública que ha de descriure:

- a) El complex immobiliari en conjunt.
- b) Cadascun dels elements privatius que el componen, amb la indicació de la subcomunitat de la qual formen part i de la quota de participació general i particular.
- c) Els vials, les zones enjardinades i d'esbarjo i els altres serveis i elements comuns del complex.

3. El règim de la propietat horitzontal complexa s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació hipotecària, per mitjà d'una inscripció general en foli propi per a la propietat horitzontal complexa i, a més, en un altre foli propi per a cada subcomunitat i cada element privatiu.

Article 553-51

Regulació i acords

1. En la propietat horitzontal complexa, cada subcomunitat té els seus òrgans específics i adopta els seus propis acords amb independència de les altres subcomunitats i de la comunitat general, dins de l'àmbit material que li sigui reconegut en el títol de constitució.

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

Article 553-52

Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters

1. La comunitat de garatge o trasters, llevat que els estatuts estableixin una altra cosa, 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 de la quota indivisa 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. En aquest cas, s'assigna a cada plaça, a més del número d'ordre i de la quota que li correspon en el règim de propietat horitzontal, un número o lletra d'identificació concrets; les rampes, les escales i les zones d'accés, maniobra i sortida dels vehicles es consideren elements comuns del garatge o el traster.

2. No hi ha subcomunitat 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 el que estableix l'article 553-35.

b) Si el local destinat a garatge o trasters es configura com a element comú del règim de propietat 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 de l'element privatiu respectiu.

3. Es pot constituir una subcomunitat per al local o els locals destinats a garatge o trasters si diversos immobles subjectes a règim de propietat horitzontal en comparteixen l'ús. En aquest cas, la subcomunitat 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 o els locals amb independència de l'immoble 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 independents que tenen la consideració de solars, edificats o no, formen part d'una actuació urbanística i participen amb caràcter inseparable d'uns elements de titularitat comuna.

2. El règim de propietat horitzontal per parcel·les es regeix, en allò que no estableixi el títol de constitució, 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 quota de participació que els correspon en els elements comuns.
3. L'alienació d'una finca privativa no dona als propietaris de les altres cap dret d'adquisició preferent de naturalesa legal.

Article 553-55

Elements comuns

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 centèsimes, correspon a cada finca en el conjunt.

Article 553-56

Restriccions

Les restriccions a l'exercici de les facultats dominicals sobre finques privatives que imposen el títol de constitució, 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 règim de propietat horitzontal per parcel·les ha de constar en una escriptura pública, la qual ha de contenir:
 - 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 descripció 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 constitueixin 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 d'ús i domini públic compresos en l'àmbit de la propietat horitzontal per parcel·les.

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 contingui el títol de constitució tenen efectes merament informatius.

3. No cal descriure cadascuna de les parcel·les si el règim de propietat horitzontal per parcel·les 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 estan inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents, però s'ha fet 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. El 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 a cada una de les finques privatives i, si escau, de les finques destinades a ús i gaudi o a serveis comuns, per a cada una de les quals s'ha d'obrir un foli especial separat.

2. Si la propietat horitzontal per parcel·les recau totalment o parcialment sobre diverses finques, se n'ha de fer una agrupació instrumental. En la nota de referència s'ha de fer constar el caràcter instrumental i s'ha de considerar, a tots els efectes, que mai no hi ha hagut comunitat. Les finques privatives es poden adjudicar directament al titular que correspongui.

3. La inscripció del règim de propietat horitzontal per parcel·les s'ha de practicar a favor dels seus integrants i, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, ha de contenir les que estableix l'article 553-57 que tinguin transcendència real 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 han de contenir, a més de les dades exigides per la legislació hipotecària, les següents:

a) El número de parcel·la que els correspon.

b) La quota o quotes de participació.

c) El règim especial o les restriccions que les poden afectar d'una manera determinada.

d) La referència a la inscripció general i la subjecció al règim de la propietat horitzontal per parcel·les.

5. Les finques destinades a ús i gaudi o als serveis comuns s'inscriuen a favor dels integrants de la propietat horitzontal per parcel·les, sense mencionar-los de forma explícita ni fer constar les quotes que els corresponen.

6. En cas d'establiment de la propietat horitzontal per parcel·les de manera sobrevinguda, s'ha d'obrir un foli separat i independent per a la propietat horitzontal en conjunt, en el qual han de constar les circumstàncies que estableix aquest article i s'ha de fer una referència, en una 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 quatre cinquenes parts dels propietaris, que han de representar les quatre cinquenes parts de les quotes de participació.

2. S'han de liquidar totalment, una vegada acordada l'extinció, les obligacions envers terceres persones i, si escau, envers 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 propietat horitzontal per parcel·les, ha d'alienar, si escau, els immobles d'ús comú que s'hagi acordat d'alienar i, una vegada complertes totes les operacions, n'ha de retre comptes 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 discontinúes 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 mobles 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 tornos, 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 tornos.

Article 554-6

Legitimació

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

Article 554-7

Constància registral

1. El règim de comunitat per tornos s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat o, si escau, en el de béns mobles que correspongui.

2. El règim de comunitat per tornos 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 tornos 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 tornos 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 perioditzi 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 prelació 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 construeixin 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'alçària 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 rectificació 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 solars 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 manteniment 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 evidenciïn que solament s'ha construït sobre un dels solars.

Capítol VI

Propietat compartida

Article 556-1

Concepte

1. La propietat compartida confereix a un dels dos titulars, anomenat propietari material, una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé i el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal.
2. La propietat compartida comporta l'exclusió de l'acció de divisió.

Article 556-2

Objecte

1. Poden ésser objecte de propietat compartida els béns immobles. També ho poden ésser els béns mobles duradors i no fungibles que puguin constar en un registre públic.
2. Es pot constituir una propietat compartida sobre un bé en règim de propietat temporal.

Article 556-3

Règim jurídic

La propietat compartida, en tot el que no estableixen el títol de constitució i les disposicions d'aquest capítol, es regeix per les normes d'aquest codi relatives a la comunitat ordinària indivisa i als drets d'adquisició, en allò en què hi siguin compatibles.

Article 556-4

Constitució

1. La propietat compartida es constitueix per negoci jurídic entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort.
2. El títol de constitució de la propietat compartida ha de contenir les circumstàncies següents:
 - a) La quota inicialment adquirida.
 - b) El dret d'adquisició gradual i els requisits i les condicions del seu exercici. Si no hi ha pacte, les quotes successivament adquirides no poden ésser inferiors al 10% del total de la propietat.
 - c) La contraprestació dinerària, si n'hi ha, per a l'exercici en exclusiva de les facultats dominicals atribuïdes sobre el bé, la seva actualització i els criteris per a determinar-la a mesura que s'exerceixi el dret d'adquisició gradual.
3. La durada de la propietat compartida és de trenta anys, llevat que les parts fixin un termini diferent que, en cap cas, no pot superar els noranta-nou anys.

Article 556-5

Inscripció

1. El títol de constitució de la propietat compartida s'inscriu en el registre corresponent de conformitat amb el que estableix la llei i amb els efectes corresponents.
2. En la inscripció del títol de constitució de la propietat compartida s'han de fer constar les circumstàncies que estableix l'article 556-4.2 i, si escau, els drets de tanteig i retracte.
3. La propietat compartida, si recau sobre un bé immoble, s'ha d'inscriure, d'acord amb la legislació hipotecària, en el foli obert per a la finca matriu. La inscripció del dret del propietari material s'ha de practicar en un foli independent, el qual ha de remetre al règim de propietat compartida.

Article 556-6

Facultats del propietari material

1. El propietari material té les facultats següents:
 - a) Posseir i usar el bé i gaudir-ne de forma plena i exclusiva, amb el límit, llevat que s'hagi pactat altrament, de no comprometre'n la subsistència.
 - b) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, supòsits en els quals ho ha de comunicar al propietari formal, i també disposar-ne per causa de mort.
 - c) Adquirir més quota de manera gradual, d'acord amb el que estableix el títol de constitució.
2. El propietari material pot exercir tots els actes de rigorós domini, però necessita el consentiment del propietari formal per a dividir el bé. L'acord de divisió ha de contenir la distribució entre els béns

resultants, tant del preu d'adquisició com de la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c.

3. Si el bé objecte de propietat compartida és un immoble en règim de propietat horitzontal, l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions derivats d'aquest règim corresponen en exclusiva al propietari material.

4. Les despeses ordinàries son a càrrec del propietari material. Pel que fa a les despeses extraordinàries i d'execució d'obres d'instal·lacions, s'han de repartir entre ambdós propietaris d'acord amb la quota de propietat respectiva.

Article 556-7

Obligacions del propietari material

El propietari material té les obligacions següents:

- a) Pagar el preu d'adquisició de les quotes, si escau.
- b) Satisfer la contraprestació dinerària que estableix l'article 556-4.2.c, l'import de la qual, si no hi ha pacte, disminueix proporcionalment amb l'adquisició de més quota.
- c) Satisfer les despeses i els impostos vinculats a la propietat del bé.

Article 556-8

Facultats del propietari formal

El propietari formal té, entre d'altres, les facultats següents:

- a) Alienar, hipotecar i sotmetre a qualsevol altre gravamen la seva quota, i també disposar-ne per causa de mort, sens perjudici dels drets de tanteig i retracte del propietari material.
- b) Exigir al propietari material, llevat que es pacti altrament, que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o se'n compromet la subsistència. El propietari formal té dret a accedir a l'immoble per a comprovar-ne l'estat. Si se li nega l'accés o si, després d'haver-hi accedit, es comprova que la subsistència del bé està afectada, el propietari formal pot sol·licitar judicialment qualsevol mesura cautelar.

Article 556-9

Contraprestació dinerària

1. La quota del propietari material està afectada, amb caràcter real, al pagament de la contraprestació corresponent a l'any en curs i als dos anys immediatament anteriors. El crèdit que en deriva té preferència de cobrament sobre la quota, amb la prelació que determini la llei.

2. El propietari material que faci una transmissió onerosa de la seva quota ha d'aportar un document que acrediti que està al corrent de pagament de la contraprestació dinerària fins a la data de la transmissió. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura, llevat que els adquirents hi renunciïn expressament.

3. El propietari material que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari formal. Mentre no ho faci, respon solidàriament del pagament de la contraprestació dinerària.

4. El propietari formal que aliena la seva quota ha de comunicar el canvi de titularitat al propietari material. Mentre no ho faci, són eficaços els pagaments i les notificacions fets a l'antic propietari formal.

Article 556-10

Drets de tanteig i de retracte

L'alienació a títol onerós de la quota de qualsevol dels propietaris atorga a l'altre, llevat que en el títol de constitució s'hagi pactat altrament, els drets de tanteig i de retracte, que es regeixen pel que estableix l'article 552-4.

Article 556-11

Extinció

1. La propietat compartida s'extingeix per les causes següents:
 - a) La reunió en una sola titularitat de totes les quotes de propietat.
 - b) La destrucció o pèrdua del bé.
 - c) El venciment del termini de durada de la propietat compartida.
 - d) La manca d'exercici de qualssevol dels drets d'adquisició gradual acordats, si no hi ha pacte en contra.
 - e) La conversió en un règim de comunitat ordinària o especial.
 - f) L'acord d'ambdós titulars.
 - g) La renúncia de qualsevol dels titulars, la qual comporta l'acreixement a favor de l'altre.
2. La renúncia a la propietat compartida no eximeix el renunciant del compliment de les obligacions vençudes i encara pendents, ni perjudica els drets que s'hagin constituït a favor de tercers.
3. Un cop extingida la propietat compartida per les causes a què fan referència les lletres *c* i *d* de l'apartat 1, el bé afectat passa a la situació de comunitat ordinària indivisa. En aquest cas, qui ha estat propietari formal pot exigir l'adjudicació de la totalitat del bé objecte de la comunitat pagant en metàl·lic el 80% del valor pericial, en el moment d'exigir l'adjudicació, de la participació de qui ha estat propietari material.

Article 556-12

Execució forçosa

L'execució forçosa de qualssevol de les quotes no extingeix la propietat compartida, per la qual cosa el rematant subroga els drets i les obligacions corresponents.

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.

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 seguretat 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 omissió.

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 dóna 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 que estaven hipotecades en constituir-se l'usdefruit no han de pagar el deute garantit amb la hipoteca.
2. Els nus propietaris, si la plena 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 convivents en parella estable o de fills o germans del 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 legal o de fet dels cònjuges o d'extinció de la relació de parella, s'extingeix totalment, llevat que es demostrï que és una altra la voluntat del constituent.

Article 561-15

Usdefruits successius

S'aplica als usdefruits successius el límit de crides que l'article 426-10 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 de defensa de l'usdefruit

Els usufructuaris poden exercir les accions corresponents a la tutela de llur dret i exigir als nus propietaris 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 eventuais des que es constitueix el dret fins que s'extingeix.
2. Les minusvàlues eventuais 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 eventuais 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 eventuais plusvàlues produïdes entre la data de constitució del dret i la data d'extinció o la del reemborsament si aquest es demana abans de l'extinció de l'usdefruit.
2. Els usufructuaris tenen dret a les eventuais 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 estableixen els articles 233-19 a 233-24 i 234-8, en matèria 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 convisquin.

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 dits 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 possessor 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 de superfície, 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 fadiga 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 establert sobre una construcció o una plantació feta pels superficiaris després d'haver-se constituït el dret, és nul 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 emfitèutic 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 usucapió.

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 onerós, 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 lluïsmen 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 lluïsmes. 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 lluïsmes, 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 lluïsmes, 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 lluïsmes, 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 exigeix de pagar les anteriors.

Article 565-11

L'extinció del cens

1. El cens s'extingeix per:
 - a) Les causes generals d'extinció dels drets reals.
 - b) Redempció.
 - c) La manca d'exercici de les pretensions del censalista durant un termini de deu anys.
2. La pèrdua o expropiació parcial de la finca no exigeix 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.
5. Als efectes del que disposa l'apartat 1.c, el termini es pot interrompre per notificació notarial al censatari o bé per nota al marge de la inscripció del cens, que s'ha de practicar en virtut d'una instància signada pel censalista amb aquesta finalitat.

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 en parella estable o per cessió substitutiva de pensió, en casos de divorci, separació o nul·litat del matrimoni i d'extinció de la parella estable.
- 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 de l'1% 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 retroventa 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 prelació 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 oneros 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 lluïsmen corresponent.
- b) Si s'exerceix el dret de redempció, sempre que sigui abans de dictar-se la sentència que dóna 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 retengui, 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 consisteix 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'arribi 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 hídric 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 sèquies, 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

Causes 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 carregós 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 faculten 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 plantes 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 privatis 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 onerós 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 onerós una vegada ha tingut lloc la transmissió.

d) El dret de redimir en la venda a carta de gràcia, que faculta el venedor per a readquirir el bé venut.

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 inscriptibles 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, que, si no es fixa, s'entén que és de quatre anys, i el termini del seu exercici, si escau.
- 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 pròrroques 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 pròrroques 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 disposar 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

Preferència

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 568-26 amb relació a la torneria i del que estableixen les lleis especials amb relació als retractes establerts a favor de la Generalitat, l'Estat o les corporacions locals.

Secció cinquena

Dret de redimir en la venda a carta de gràcia

Article 568-28

Concepte i règim jurídic

El dret de redimir, com a dret d'adquisició voluntària que faculta el venedor per a readquirir el bé venut, es regeix pel que estableix aquesta secció i, si no és aplicable, per les normes del dret d'opció, en la mesura que siguin aplicables.

Article 568-29

Durada

La durada del dret de redimir és la pactada, però no pot superar els vint anys si el bé venut és un immoble, o els tres anys si és un bé moble. En el cas d'immobles, el termini del dret de redimir es pot fixar per la vida d'una o de dues persones determinades existents en el moment de subscriure's el contracte. Per excepció, si el venedor o els seus successors ocupen la finca venuda a carta de gràcia o la posseeixen per qualsevol títol, el dret de redimir no s'extingeix pel simple transcurs del termini pactat i cal un requeriment especial, amb la fixació d'un nou termini improrrogable, que no pot ésser inferior a tres mesos.

Article 568-30

Indivisibilitat

El dret de redimir és indivisible, llevat que diverses coses siguin venudes a carta de gràcia en una mateixa compravenda i s'hi estableixi una part de preu individualitzada per a cadascuna. En aquest cas, es pot obtenir la redempció de cada cosa a mesura que se satisfà la part de preu corresponent.

Article 568-31

Exercici

Per a obtenir la redempció, el rediment ha de pagar al titular de la propietat gravada:

- a) El preu fixat per a la redempció en el moment de la venda, que pot ésser diferent del preu d'aquesta. Si no es fixa expressament cap preu per a la redempció, s'entén que aquest és el mateix de la venda, calculat en diners constants des de la data de la venda.
- b) Les addicions posteriors al preu el valor de les quals es justifiqui.
- c) Les despeses de reparació de la cosa, però no pas les de simple conservació.
- d) Les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per aquestes hagi experimentat la cosa en el moment de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el 25% del preu fixat per a la redempció.
- e) El cost de les despeses inherents a la constitució de les servituds adquirides en profit de la cosa immoble venuda, calculat en diners constants des de la data de la venda.
- f) Les despeses de conreu relatives a la producció dels fruits pendents en el moment de la redempció, llevat que el rediment autoritzi el titular de la propietat gravada a recollir-los al temps de la collita.
- g) Les despeses que hagi ocasionat el contracte de venda a carta de gràcia, inclosos els impostos i el lluïme, si s'ha pactat així.

Article 568-32

Adquisició pel rediment

1. Una vegada redimida la cosa venuda a carta de gràcia, resta lliure de les càrregues o els gravàmens que el comprador o els successius titulars de la propietat gravada li hagin imposat des de la data de la venda, però el preu de la redempció resta afecte, fins on abasti, al pagament de tals càrregues o gravàmens. Amb aquesta finalitat, el propietari del bé redimit ha de dipositar o consignar el preu rebut a favor dels titulars de les càrregues o els gravàmens, als quals ha de notificar l'exercici de la redempció i el dipòsit o la consignació constituïts a llur favor. No obstant això, el rediment pot resoldre els arrendaments notòriament onerosos que hagi fet el propietari.
2. En el moment de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar el rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als titulars anteriors.

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 confeccionar o reparar el bé, si prèviament hi ha hagut, en el cas de mobles, un pressupost escrit i acceptat i, en el cas d'immobles, un acord exprés entre les parts, i si, en tots els casos, l'activitat s'adequa al pressupost o al pacte.
- d) Els interessos de les obligacions que estableix aquest article, des del moment en què el dret de retenció es notifica de la manera que estableix l'article 569-5.
- e) Qualsevol altre deute al qual la llei atorgui expressament aquesta garantia.

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 un 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, els retenidors poden fer seu el bé si atorguen una carta de pagament de tot el crèdit i assumeixen les despeses del 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 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, 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 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 paraitzar la subhasta dipositant davant del notari, en els vint dies hàbils 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 subhasta, els retenidors poden fer seu el bé si atorguen una carta de pagament de tot el crèdit i assumeixen les despeses del procediment.
- h) 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, amb subsistència de les càrregues preexistents, 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, faculta 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 del crèdit empenyorat. El deutor o deutora s'allibera de l'obligació si paga al creditor o creditora abans de tenir coneixement de la penyora.

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 es pot tornar a empenyorar, llevat que hi hagi pacte en contra. La persona que empenyora té la càrrega de manifestar, en el moment de la constitució de la nova penyora, l'existència i les condicions de les penyores anteriors.

1 bis. En cas d'execució, la prioritat entre les diverses penyores ve determinada per la data de llur constitució, llevat de pacte en contra.

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 fiançament 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 hagi al districte notarial.
 - b) A la subhasta han d'ésser citats els deutors, els pignorants si són unes altres persones, els creditors pignoratius si hi ha més d'una penyora, i els altres titulars de drets reals sobre el bé. La notificació es fa d'acord amb el que estableix la legislació notarial. 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) En la subhasta no s'admeten postures inferiors a l'import del deute garantit per la penyora més un 20% per les despeses del procediment.
 - d) Si el bé no s'aliena en la subhasta, els creditors el poden fer seu si atorguen una carta de pagament de tot el crèdit i assumeixen les despeses del 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 assimilien 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 prelació 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

1. 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.
2. El titular d'un crèdit o préstec hipotecari que transmet el seu dret ho ha de notificar fefaentment al deutor i, si escau, al titular registral del bé hipotecat, com a pressupòsit per a la legitimació del cessionari, i ha d'indicar el preu convingut o el valor que es dona al dret i les condicions essencials de la cessió. La renúncia del deutor a la notificació en qualsevol moment és nul·la.

Article 569-29

Capacitat i legitimació 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 aquest codi 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 adquirits amb pacte de supervivència o sobre béns comuns 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 constituïdes per un cònjuge o un convivent en parella estable sobre drets o participacions de l'habitatge familiar, l'altre cònjuge o convivent no titular hi ha de donar el consentiment. Si manca el consentiment, el cònjuge o convivent titular pot demanar l'autorització judicial d'acord amb el que estableix l'article 231-8.
2. El cònjuge o el convivent en parella estable que hipoteca un habitatge, si aquest no té el caràcter de familiar, ho ha de manifestar expressament en l'escriptura de constitució de la hipoteca. La impugnació per l'altre 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 universal a què fa referència l'article 442-4 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 prestació compensatòria en forma de pensió o una pensió alimentària, en cas de nul·litat del matrimoni, divorci o separació legal, 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 atorgat davant de notari o en un conveni posterior. Si no hi ha pacte, a petició del 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 233-18.2.

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 aquest codi 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 resolució 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 vidual

[No vigent]

Article 569-41

Hipoteca en cas de substitució fideïcomissària

1. Hom ha de fixar, si la garantia a què fa referència l'article 426-21 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 426-36 a 426-43, 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 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.

Article 569-42

Hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar

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

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

3. La hipoteca es pot pactar amb la clàusula de posposició automàtica a qualsevol altra que es constitueixi en garantia de préstecs o crèdits destinats a finançar les obres d'urbanització o 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

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria Quarta

Accions reivindicatòria i negatòria

1. L'acció reivindicatòria nascuda i no exercida abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre subsisteix 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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 onerós 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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 tanys 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 onerós 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 onerós, tenen recíprocament 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.

Disposició transitòria 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'inscriui 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.

Disposició transitòria Catorzena

Redempció dels censos constituïts d'acord amb la legislació anterior a la Llei 6/1990

[No vigent]

Disposició transitòria Quinzena

Terminis d'usucapió i de prescripció de censos, lluïsmes i pensions

1. Les normes del capítol cinquè del títol sisè que regulen els terminis per a la usucapió i la prescripció de censos, pensions i lluïsmes 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 usucapió que estableix aquest codi comença a comptar des del moment en què entra en vigor aquest llibre. No obstant això, si el termini que establia 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 establia la regulació anterior.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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.

Disposició transitòria 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 transitòria Vint-i-unena

Aplicació de l'article 565-11.5

L'article 565-11.5 del Codi civil de Catalunya s'aplica a tots els censos, qualsevol que en sigui la data de constitució. El còmput del termini s'inicia en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició transitòria Vint-i-dosena

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, excepte els vitalicis, constituïts d'acord amb la legislació anterior a la Llei 6/1990, dels quals s'hagi acreditat la vigència, poden ésser extingits pel censatari mitjançant la redempció, siguin quines siguin les condicions pactades en el títol de constitució.

2. Les normes de redempció dels censos són les següents:

- a) La redempció ha de comprendre necessàriament la pensió i els altres drets inherents al cens.
- b) La redempció s'ha de formalitzar en escriptura pública. L'atorgament és dut a terme pel censatari de forma unilateral, d'acord amb el que estableixen les lletres *c, d, e, f, g* i *h*, sens perjudici que pugui ésser formalitzada pel censatari i el censalista de mutu acord.
- c) Al censalista li correspon com a preu de la redempció la quantitat que resulta de calcular l'1% del valor cadastral de la finca en el moment en què es fa la redempció, i un 1% addicional, si consta inscrit en el Registre de la Propietat el dret de lluïsmes. Si no es coneix el valor cadastral, es pren com a valor de la finca el que consta en la inscripció registral de la darrera transmissió, degudament actualitzat amb l'índex general de preus de consum.
- d) L'import de la redempció se satisfà en diners i al comptat o mitjançant el dipòsit notarial a disposició del censalista. Les despeses de la redempció són a càrrec del censatari.
- e) No tenen eficàcia, als efectes d'impedir la redempció del cens, l'existència de possibles impagaments de les pensions, dels lluïsmes o d'altres drets meritats, inherents al domini.
- f) L'escriptura pública de redempció ha de declarar l'extinció del cens i fer constar, si és el cas, el dipòsit notarial de l'import a disposició de les persones titulars. Així mateix, ha d'incorporar la certificació registral de la finca sobre la qual recau el dret de cens i la certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca amb el seu valor cadastral. La certificació registral ha de contenir les característiques del cens, del lluïsmes i d'altres drets inherents, el valor de l'immoble en la darrera transmissió i la data d'aquesta, els domicilis dels censalistes i, si n'hi ha, de les persones titulars dels dominis mitjans, si consten en el Registre de la Propietat, als efectes de la notificació. Si els domicilis no són coneguts cal fer constar aquesta circumstància en l'escriptura pública de redempció.
- g) El censatari ha de notificar notarialment la redempció al censalista i, si n'hi ha, als titulars dels dominis mitjans, en llurs domicilis, en el termini de cinc dies a comptar de l'atorgament de l'escriptura pública. Si la notificació és infructuosa o els domicilis no són coneguts, el registrador cancel·la el cens i publica un edicte que anunciï durant tres mesos la redempció al tauler d'anuncis de l'ajuntament del terme municipal on radiqui la finca.

h) L'import de la redempció del cens i de l'extinció del lluïisme i d'altres drets inherents al domini s'ha de distribuir de la manera següent:

Primer. Si el domini directe és únic, el total de l'import correspon al seu titular.

Segon. Si hi ha un domini directe i un domini mitjà, els seus titulars n'han de percebre una quarta part i tres quartes parts, respectivament.

Tercer. Si hi concorren un domini directe i dos de mitjans, el titular del segon mitjà ha de cobrar dues quartes parts i el titular de l'altre mitjà i el del directe, una quarta part cadascun.

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.

Afectacions passives (199)

Article 553-25 lletres d i f modificades per l'article 94 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Article 553-25 bis derogat per la DD.2 lletra h) de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Disposició transitòria Catorzena derogada per la DD.2 lletra h) de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Disposició transitòria Vint-i-dosena afegida per l'article 93 de la LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023.

Article 553-40 apartats 1 i 2 modificats per l'article 2 de la LLEI 1/2023, del 15 de febrer, de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els

casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

Els preceptes que comporten despeses amb càrrec als pressupostos de la Generalitat produeixen efectes a partir de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Article 553-25 bis afegit per l'article 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-25 bis afegit a la Llei 5/2015, del 13 de maig, per la DA tercera de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.

Article 553-25 modificat per l'article únic del DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

Article 553-26 modificat per l'article únic del DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

Article 553-30 modificat per l'article únic del DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

Article 553-42 modificat per l'article únic del DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

Article 553-43 modificat per l'article únic del DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret Llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil

català.

Article 553-44 modificat per l'article únic del DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català.

Article 553-53 desplegat per l'article 93 de la LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

"Article 93. Bonificació de les escriptures públiques de constitució en règim de propietat horitzontal per parcel·les

- 1. Gaudeix d'una bonificació del 60% de la quota gradual d'actes jurídics documentats l'escriptura pública de constitució del règim de propietat horitzontal per parcel·les, regulat per l'article 553-53 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, en el supòsit dels polígons industrials i logístics.*
- 2. Aquesta bonificació s'aplica a les escriptures públiques a què fa referència l'apartat 1 que s'atorguin fins al 31 de desembre de 2023."*

Article 569-13 Apartat 3 modificat per l'article 180.1 de la LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Article 569-15 Apartat 1 modificat per l'article 180.2 de la LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Article 569-15 Apartat 1 bis afegit per l'article 180.3 de la LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Article 569-20 Apartat 4 lletres a i b modificades per l'article 180.4 de la LLEI 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient.

Article 569-13 deixada sense efecte la modificació per l'ACORD de derogació del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

Article 569-15 deixada sense efecte la modificació per l'ACORD de derogació del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

Article 569-20 deixada sense efecte la modificació per l'ACORD de derogació del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

Article 569-13 modificat per DF 2a del DECRET LLEI 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

Decret llei 9/2019 derogat. Veure Acord de la Mesa del Parlament publicat al DOGC núm. 7911, de 05/07/2019

Article 569-15 modificat per DF 2a del DECRET LLEI 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

Decret llei 9/2019 derogat. Veure Acord de la Mesa del Parlament publicat al DOGC núm. 7911, de 05/07/2019

Article 569-20 modificat per DF 2a del DECRET LLEI 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora.

Article esmenat per la CE al Decret llei 9/2009, de 21 de maig, publicada al DOGC núm. 7890, de 5/06/2019.

Decret llei 9/2019 derogat. Veure Acord de la Mesa del Parlament publicat al DOGC núm. 7911, de 05/07/2019

Secció 531-13 modificat per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 552-12 modificat per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 561-14 apartat 2 modificat per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 568-1 modificat per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Secció cinquena afegida per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 568-28 afegit per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 568-29 afegit per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 568-30 afegit per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 568-31 afegit per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 568-32 afegit per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 569-7 apartat 3 modificat per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 569-8 apartat 3 modificat per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 569-20 apartat 4, lletres c), d) modificades per LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 569-28 modificat per DF 5a.10 per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Aquesta modificació no és aplicable a les cessions de crèdits o préstecs hipotecaris que hagin tingut lloc abans de l'entrada en vigor de la llei LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè; segons la seva disposició transitòria setena.

Article 569-36 apartats 1 i 2 modificats per la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Article 565-11 apartat 5 afegit per la DF 5a de la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Entrada en vigor modificada per la CORRECCIÓ D'ERRADES a la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè (DOGC núm. 7314, de 22.2.2017), DOGC núm. 7329, de 15.03.2017

Disposició transitòria Vint-i-unena afegida per la DF 6a. de la LLEI 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Capítol VII aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016
PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-1 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016
PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-2 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016
PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-3 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal

Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-4 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-5 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-6 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-7 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-8 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-9 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Article 547-10 aixecada la suspensió per la Interlocutòria de 4 d'octubre de 2016 del Tribunal Constitucional. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016

PUBLICACIÓ AL BOE

Capítol VII del títol IV suspès pel RECURS D'INCONSTITUCIONALITAT núm. 2465-2016, contra l'article 1, i, per connexió, pel que fa a la propietat temporal, les disposicions addicionals primera, segona i tercera, i disposició final, de la Llei de la Generalitat de Catalunya 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL DOGC.

Capítol VII suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-1 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-2 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-3 Suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-4 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-5 Suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-6 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-7 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-8 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-9 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Article 547-10 suspès per la Interlocutòria del Tribunal Constitucional, de 24 de maig de 2016. Recurs d'inconstitucionalitat núm. 2465-2016.

Suspensió des del 03/06/2016 fins al 07/10/2016. PUBLICACIÓ AL BOE.

Capítol VII Afegit per art. 1 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 547-1 Afegit per art. 1 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 547-2 Afegit per art. 1 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 547-3 Afegit per art. 1 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 547-4 Afegit per art. 1 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 556-10 Afegit per art. 2 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 556-11 Afegit per art. 2 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 556-12 Afegit per art. 2 de la LLEI 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

Article 551-2 Apartat 2 modificat per art. 2 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Capítol III modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Secció primera modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Subsecció primera modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-1 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-2 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-3 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-4 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-5 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-6 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Subsecció segona modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-7 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-8 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-9 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-10 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-11 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-12 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-13 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-14 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Subsecció tercera modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-15 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-16 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-17 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-18 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-19 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-20 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-21 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-22 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-23 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-24 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-25 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-26 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-27 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-28 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-29 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-30 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-31 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-32 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Secció segona modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-33 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-34 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-35 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-36 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-37 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-38 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-39 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-40 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-41 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-42 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-43 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-44 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-45 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-46 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-47 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Secció tercera modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-48 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-49 Modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-50 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-51 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-52 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Secció quarta modificada per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-53 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-54 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-55 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-56 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-57 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-58 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 553-59 modificat per art. 1 de la LLEI 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 542-22 Apartat 1 modificat per art. 17 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 561-1 Apartat 2 modificat per art. 18 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 561-13 Apartat 1 modificat per art. 19 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 564-3 Apartat 2.a modificat per art. 20 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 565-11 modificat per art. 21 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

L'article 565-11.1.c s'aplica a tots els censos, qualsevol que sigui la data de llur constitució.

Article 565-17 Apartat 2 modificat per art. 22 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 568-6 Lletre a modificat per art. 23 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 568-26 modificat per art. 24 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 568-27 Apartat 4 modificat per art. 25 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 569-42 Apartat 2 modificat per art. 26 de la LLEI 6/2015, del 13 de maig, d'harmonització del Codi civil de Catalunya.

Article 531-9 Apartat 4 modificat per DF 3a.1 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 531-15 Apartats 1.d, 2 modificats per DF 3a.2, DF 3a.3 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 531-19 Apartats 1, 6 modificats per DF 3a.4, DF 3a.5 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 531-20 Apartat 3 modificat per DF 3a.6 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 531-21 Apartat 2 modificat per DF 3a.7 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 531-26 Apartats 1.b, 1.c modificats per DF 3a.8 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 552-11 Apartat 6 modificat per DF 3a.9 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 561-14 Apartat 1 modificat per DF 3a.10 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 562-4 Apartat 2 modificat per DF 3a.11 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 565-16 Apartat c modificat per DF 3a.12 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 569-29 Apartat 2 modificat per DF 3a.13 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 569-30 modificat per DF 3a.14 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 569-31 modificat per DF 3a.15 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 569-32 modificat per DF 3a.16 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 569-36 modificat per DF 3a.17 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 569-37 modificat per DF 3a.18 de la LLEI 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Article 511-3 modificat per DF 2a.a de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 521-6 modificat per DF 2a.b de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 531-9 modificat per DF 2a.c de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 531-18 modificat per DF 2a.d de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 531-19 modificat per DF 2a.e de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 531-26 Apartats 1.c, 1.d modificats per DD de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Els apartats c i d originaris passen a ésser, respectivament, els apartats b i c

Article 541-1 modificat per DF 2a.f de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 541-2 modificat per DF 2a.g de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 544-6 Apartat 3 afegit per DF 2a.i de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 553-40 Apartat 2 modificat per DF 2a.j de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 561-1 Apartat 2 modificat per DF 2a.k de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 561-13 Apartat 2 modificat per DF 2a.l de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 561-15 modificat per DF 2a.m de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 568-18 Apartat 1 modificat per DF 2a.n de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 569-10 Apartat 3 modificat per DF 2a.o de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi

civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 569-40 derogat per DD de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Article 569-41 Apartats 1, 3, 6 modificats per DF 2a.p, DF 2a.q, DD de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

L'apartat 6 originari passa a ésser l'apartat 5

Article 569-42 Apartat 2 modificat per DF 2a.r de la LLEI 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions.

Afectacions actives (7)

Deroga la Llei 19/2002, de 5 de juliol, de drets reals de garantia.

DEROGA (a partir de l'1.7.2006) la Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 3622, pág. 7150, de 24.4.2002).

Deroga la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació.

DEROGA (a partir de l'1.7.2006) la Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació.

Deroga la LLEI 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge.

DEROGA (a partir de l'1.7.2006) la Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos.

Deroga article 342 , 277 , 329 , 340 , 341 , del DECRET LEGISLATIU 1/1984, de 19 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Compilació del Dret Civil de Catalunya. (Correcció d'errades en el DOGC n. 494, p. 3576, de 14.12.1984).

Consideracions legals

Els textos consolidats (o versions actualitzades) de les normes que ofereix el Portal Jurídic de Catalunya no tenen caràcter oficial.

Enllaç a aquesta versió

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=422359&language=ca&validity=1964839&traceability=02>