

abrirá a la entidad representada de acuerdo con lo previsto en el anexo II de la presente Circular. Por su parte, la entidad asociada asumirá la liquidación que no ha sido atendida, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponderle.

Si la que incumple el pago de su posición deudora es la entidad asociada, se procederá a la apertura del correspondiente expediente según lo previsto en el anexo II de esta Circular.

La denuncia del incumplimiento correrá a cargo de la entidad acreedora de los fondos, a la cual corresponderá igualmente aportar los datos y documentos necesarios para demostrar dicho incumplimiento.

Las devoluciones correspondientes a las sesiones de intercambios ya realizadas, incluida aquella cuya liquidación ha sido incumplida, se ajustarán necesariamente a los motivos establecidos para cada subsistema, y su intercambio y liquidación se realizarán por los procedimientos que, en desarrollo de la presente Circular, se establezcan por el Banco de España. En consecuencia, la entidad representante no podrá proceder a la devolución de operaciones ya liquidadas por el sólo hecho de que su representada hubiera incumplido el pago del saldo multilateral neto final.

En caso de que la suspensión sea comunicada al resto de participantes cuando ya se han iniciado los intercambios de la siguiente sesión, la entidad que actuaba como representante procederá a la devolución de las operaciones que el resto de participantes le puedan presentar con cargo a la entidad excluida.»

#### Norma séptima.

Se añade una nueva norma vigesimoséptima bis en la Circular del Banco de España 8/1988, de 14 de junio, por la que se aprueba el Reglamento del Sistema Nacional de Compensación Electrónica, con el siguiente tenor:

«Norma vigesimoséptima bis.—Desarrollo mediante Instrucción del SNCE.

El Banco de España comunicará mediante Instrucción del SNCE las medidas operativas complementarias necesarias para la aplicación de la presente Circular, incluida, en su caso, la modificación de los horarios señalados en la misma con objeto de adaptarlos a los que, con carácter general en el SNCE o en el Servicio de Liquidación del Banco de España (SLBE), puedan establecerse en el futuro.»

#### Norma octava.

Se modifican los siguientes apartados del anexo II (Régimen de Infracciones y Sanciones) de la Circular del Banco de España 8/1988, de 14 de junio, por la que se aprueba el Reglamento del Sistema Nacional de Compensación Electrónica:

1. Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1.A con el siguiente tenor:

«c) La insuficiencia de fondos en cuenta para atender a la liquidación de las compensaciones efectuadas a través del Sistema Nacional. La insuficiencia de fondos aquí referida abarca también la liquidación de las posiciones (deudoras y acreedoras) entre entidades asociadas y las entidades a las que representen resultantes de cada sesión de intercambios, en los términos establecidos en las normas del Sistema Nacional.»

2. Se suprime la letra b) del apartado 1.B.

#### Norma novena.

Se añade el siguiente texto al final del apartado tres de la letra A), de la norma decimosexta de la Circular del Banco de España 11/1990, de 6 de noviembre, por la que se aprueba la Norma SNCE-004 relativa al Subsistema general de cheques y de pagarés de cuenta corriente del Sistema Nacional de Intercambios:

«Dicha responsabilidad queda limitada, de acuerdo con lo dispuesto en la norma vigesimosexta bis de la Circular del Banco de España 8/1988, de 14 de junio, a las operaciones intercambiadas en la sesión o, en su caso, sesiones anteriores a la fecha de liquidación del SNCE en la que se ha producido el incumplimiento de la liquidación de posiciones entre entidades asociadas y sus representadas.»

#### Norma décima. *Entrada en vigor.*

La presente Circular entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». No obstante, la comunicación de saldos a que se refiere el apartado 3 de la norma vigesimoprimera de la Circular del Banco de España 8/1988, de 14 de junio, según la redacción dada al mismo por la norma cuarta de la presente Circular, se iniciará a partir del día 1 de abril de 2002.

Madrid, 25 de enero de 2002.—El Gobernador, Jaime Caruana Lacorte.

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

**2200** *LEY 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los Derechos de Superficie, de Servidumbre y de Adquisición Voluntaria o Preferente.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los Derechos de Superficie, de Servidumbre y de Adquisición Voluntaria o Preferente.

#### PREÁMBULO

La presente Ley tiene por objeto la regulación de los derechos de superficie, servidumbre y adquisición voluntaria o preferente.

Esta regulación, junto con la que contiene la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación, y con la revisión de la Ley 6/1990, de los Censos, y de la Ley 22/1991, de Garantías Posesorias sobre Cosa Mueble, puede constituir la parte correspondiente a los «derechos reales limitados» del futuro Código Civil de Cataluña, aunque los derechos de adquisición puedan constituirse, también, con carácter personal.

La Ley se distribuye, pues, en tres capítulos, dedicados, respectivamente, a cada uno de los derechos que en la misma se regulan.

El capítulo I cumple la previsión de una regulación civil del derecho de superficie, ya que, hasta el momento, la única regulación de este derecho es la dada, para el ámbito de la actuación urbanística, por el Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprobó la refundición de los textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística.

La Ley pretende dar la máxima extensión al derecho de superficie, como derecho real limitado sobre finca ajena, caracterizado por convertir partes integrantes de la misma en objetos de derecho independientes. Deja, pues, de ser sólo un medio de fomento de la construcción para convertirse en un factor importante en la formación del mercado inmobiliario y en la multiplicación de los aprovechamientos agrarios y forestales. Este último aspecto permite dar una solución a la configuración de algunas figuras jurídicas controvertidas, como la «rabassa morta» y otros derechos reales de carácter análogo. La regulación que se basa en el derecho real constituido, independientemente de cuál sea el título de su constitución, permite, también, la regularización de las «rabasses» constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley, siguiendo los mismos criterios establecidos en la Ley 6/1990 para los censos.

El impulso al derecho de superficie exige procurarle un particularizado régimen jurídico real, legal y voluntario. En este último, el punto principal es si la fijación del título constitutivo es definitiva o modificable por los titulares ulteriores del derecho de superficie y de la propiedad de la finca base.

En esta regulación, la Ley opta por la modificabilidad, en atención a un motivo de viabilidad económica derivado de la larga duración del derecho, y a otro, jurídico, que es la igualdad de la legitimación de los constituyentes y la de los titulares sobrevenidos.

La preocupación fundamental de la presente Ley es la protección de los titulares de la propiedad de la finca y de los derechos limitados sobre el de superficie, que se resuelve con la técnica de la inoponibilidad.

El capítulo II regula el derecho real de servidumbre, con la finalidad de renovar esta parte de la Ley 13/1990, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad.

Este capítulo se estructura en cuatro secciones.

La sección 1.<sup>a</sup> está dedicada a las disposiciones generales, aplicables a cualquier servidumbre.

La servidumbre es un derecho real limitado que grava parcialmente una finca en beneficio de otra.

Se excluyen los derechos de aprovechamiento establecidos a favor de una persona física, sobre una finca ajena, con independencia, por lo tanto, de toda relación entre fincas.

Las servidumbres sólo pueden constituirse por título, otorgado voluntaria o forzosamente. En este último caso, el propietario de la finca dominante puede exigir al propietario de la finca sirviente la constitución de la servidumbre, cuando concurren las circunstancias exigidas por la Ley.

La Ley deja clara la posibilidad que, además de las personas titulares del derecho de propiedad de las fincas dominante o sirviente, también puedan constituir servidumbres las personas titulares de derechos reales posesorios sobre las mismas. Cuando se trata de una servidumbre voluntaria constituida por las personas titulares de derechos reales posesorios, la servidumbre tiene el alcance y la duración de sus derechos.

Como novedad, ninguna servidumbre podrá adquirirse por usucapión. Queda eliminada, pues, la usucapión como mecanismo de adquisición de las servidumbres.

La Ley admite claramente la servidumbre sobre finca propia, figura que tan sólo era apuntada en la Ley 13/1990. Por lo tanto, la Ley admite la posibilidad de que el propietario de dos o más fincas establezca servidumbres entre ellas en cualquier momento. La servidumbre sobre una finca propia consiste en una relación de servicio entre fincas, cuyo ejercicio queda incluido en el ejercicio del derecho de propiedad realizado por el propietario único. Puede decirse, por lo tanto, que la servidumbre está latente, que existe, pero, como tal, no se ejerce.

La Ley establece el contenido general de la servidumbre, primero, con carácter general, y en segundo lugar, con referencia a las servidumbres de luces y vistas. En este último caso es necesario, además, tener en cuenta las normas sobre relaciones de vecindad, que determinan las posibilidades edificatorias de la finca gravada con una de estas servidumbres.

El contenido accesorio de la servidumbre se relaciona con las obras y actividades necesarias para establecer y conservar la servidumbre para su contribución.

La sección 2.<sup>a</sup> agrupa las servidumbres forzosas, es decir, aquéllas en las que la persona titular del derecho de propiedad de la finca dominante puede exigir a la de la sirviente la constitución de la servidumbre. Además de regular las tradicionales servidumbres de paso y acueducto, la Ley renueva la regulación de la servidumbre de acceso a una red general, que introdujo la Ley 13/1990.

La sección 3.<sup>a</sup> regula la extinción de las servidumbres. Además de las causas de extinción, detalla las consecuencias de la pérdida de la utilidad del ejercicio de la servidumbre y de su imposibilidad. Asimismo, detalla los efectos sobre la servidumbre de las modificaciones de las fincas dominante y sirviente en los supuestos de división, segregación, agrupación y agregación.

La sección 4.<sup>a</sup> está dedicada a la protección del derecho de servidumbre y regula la acción confesoria. Con la nueva regulación, la protección de la servidumbre no se limita tan sólo a las perturbaciones ya realizadas, sino que se amplía a las perturbaciones previsibles.

El capítulo III regula el derecho de opción, de constitución real o personal y el derecho de tanteo, también como derecho real o personal de constitución voluntaria. La Ley prescinde, pues, de la regulación de los derechos de adquisición preferente o de prelación de carácter legal y los llamados «retractos legales». En consecuencia, la Ley establece la regulación de dos derechos de adquisición distintos, opción y tanteo, mientras que el llamado derecho de retracto se configura como una manifestación del derecho de tanteo de naturaleza real, después de que, precisamente por no haberse podido ejercer en el momento de la transmisión proyectada, por causas imputables al otorgante o por falta de notificación a su titular, haya tenido lugar el negocio transmissivo oneroso, consumado, con un tercero.

La Ley define los derechos de adquisición desde el punto de vista de la posición jurídica del titular del derecho de adquisición, es decir, como «facultad de adquisición», en ambos casos como facultad de ejercicio unilateral, pero en el segundo supeditada a una transmisión proyectada. De este modo, se prescinde de su definición desde el punto de vista estático del otorgante del derecho, es decir, como «obligación de no disponer» o como «limitación del poder de disposición».

La Ley quiere admitir, también, la posibilidad de constitución con carácter real, de acuerdo con los requisitos de constitución establecidos, y de enfrentarse al problema de la posible doble naturaleza real o personal de los derechos de adquisición, especialmente del derecho de opción. De este modo, cualquier modalidad de derecho de adquisición puede tener dos naturalezas: La

real, que depende de la voluntad negocial de los sujetos, y la personal, que, a su vez, puede ser inscrita de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento Hipotecario vigente y, por lo tanto, oponible a tercero o no inscrita.

La naturaleza real o personal, a diferencia del ejercicio de la facultad de adquisición unilateral, según se halle o no supeditada a una transmisión proyectada por el propietario del objeto, no es un criterio tipificador. La naturaleza del derecho determina su eficacia adquisitiva.

Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles o bienes muebles susceptibles de identificación existentes. La Ley admite también que puedan recaer sobre bienes futuros, aunque, en este caso, deben ser de naturaleza personal, por el hecho de que los derechos reales sólo pueden tener por objeto bienes existentes, salvo que el derecho de adquisición se configure como condicionado a la existencia efectiva del bien.

Mediante la expresión «negocio jurídico», la Ley describe la posibilidad de constitución de los derechos de adquisición con un acto, entre vivos o por causa de muerte, o un contrato. Además del hecho de reconocer la amplitud de la autonomía de la voluntad, afronta la constitución de los derechos de adquisición con carácter real. Efectivamente, toma en consideración la voluntad del constituyente (por si es mortis causa) o de los constituyentes, como señal inicial de fijación de la naturaleza real, pero insuficiente, y además, la determinación del derecho y temporalidad de su ejercicio. Por otro lado, diferencia el precio o prima para otorgar el derecho de adquisición y el precio de la adquisición del objeto cuando se trata de constitución o adquisición onerosas, respectivamente. Con esta distinción, la Ley prevé la posibilidad de que la adquisición del objeto realizada por el titular del derecho de adquisición, aunque normalmente es onerosa, sea de carácter gratuito.

En cuanto a la duración, la Ley determina el plazo de duración de los derechos de adquisición y lo diferencia del plazo de ejercicio de estos mismos derechos. Permite la constitución de un derecho de opción real de larga duración y ello implica que puedan existir tres modalidades de derecho de opción: El de carácter real, el de carácter personal oponible a terceros y, finalmente, el meramente personal. En segundo lugar, en relación con el derecho de opción personal, determina que debe ser temporal, prorrogable, con la previsión de que pueda durar el mismo tiempo que el contrato base. En relación con el derecho de tanteo de naturaleza real, admite que el derecho puede ser de constitución indefinida, pero sólo respecto a la primera transmisión; de lo contrario, la determinabilidad del derecho exige su temporalidad, que la Ley fija en diez años prorrogables. Con respecto al derecho de tanteo de naturaleza personal, permite sólo una constitución por un tiempo limitado, pero suficientemente largo.

En el ejercicio del derecho de opción, la Ley regula, con la finalidad de resolver problemas prácticos, el abono del precio, especialmente la acreditación estricta de su entrega efectiva.

Finalmente, además de las causas de extinción específicas, en lo que se refiere a la renunciabilidad, la Ley excluye que se realice a cambio de un precio y con anterioridad a la proyectada transmisión.

## CAPÍTULO I

### Del derecho de superficie

#### Artículo 1. *Concepto.*

El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre una finca ajena que atribuye temporalmente la

propiedad de las construcciones o plantaciones que estén incluidas en la misma. En virtud del derecho de superficie se mantiene la separación entre la propiedad de lo que se construye o se planta y la del suelo en el que se efectúa la construcción o plantación.

#### Artículo 2. *Clases.*

El derecho de superficie puede recaer sobre unas construcciones o plantaciones anteriores o posteriores a la constitución del derecho. En el segundo caso, el derecho atribuye la legitimación para su realización a quien sea su titular.

#### Artículo 3. *Constitución y régimen legal de los derechos.*

1. Todo derecho de superficie debe formalizarse por escrito. El derecho que atribuye la legitimación para la realización de construcciones o plantaciones futuras debe realizarse en escritura pública.

2. El título constitutivo debe determinar la duración del derecho a construir o plantar, que no puede exceder de noventa y nueve años, como requisito de validez, con las garantías que, en su caso, se hayan pactado.

3. La extinción del derecho de superficie no perjudica los derechos que sobre el mismo se hayan constituido, salvo que la causa extintiva sea el cumplimiento del plazo de su duración o, en el caso de construcciones o plantaciones preexistentes, su pérdida total.

4. Si la construcción o plantación se pierde y la hubiera realizado el titular del derecho de superficie, no se extingue su derecho y su titular puede reconstruirla o rehacerla.

#### Artículo 4. *Régimen voluntario del derecho.*

1. El superficiario y el propietario de la finca pueden establecer, en cualquier momento, el régimen de sus respectivos derechos.

2. Respecto al derecho de superficie, se admiten, en general, entre otros, los siguientes pactos:

a) La limitación de la disponibilidad del superficiario sobre su derecho, en concreto, sometiéndola al consentimiento del propietario de la finca.

b) El establecimiento de una pensión periódica a favor del propietario, pero sin poder garantizarla con el mismo derecho de superficie, en el caso de nueva construcción.

c) El régimen liquidatorio de la posesión.

3. Respecto al derecho de superficie sobre una nueva construcción o plantación, pueden pactarse, entre otros:

a) La determinación del plazo de realización de la construcción o plantación, atribuyendo eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento de dicho plazo. En todo caso, lo que se haya construido o plantado revierte en el propietario de la finca, salvo pacto en contra.

b) En caso de nueva construcción, la atribución al propietario de la finca de un derecho de uso, por cualquier concepto, sobre viviendas o locales.

4. Respecto al derecho de superficie sobre una construcción o plantación preexistentes, puede pactarse su extinción o, si procede, la resolución en caso de impago de la pensión, de un mal uso o de un destino distinto al pactado que ponga en peligro la propia existencia de la construcción o plantación.

5. Respecto a los derechos de superficie y propiedad de la finca, pueden pactarse, entre otros:

a) El modo de uso de los respectivos inmuebles.

b) Los derechos de adquisición recíprocos.

Artículo 5. *Oponibilidad ante terceros.*

La regulación voluntaria del derecho de superficie y del derecho de propiedad de la finca en relación con aquel derecho es oponible ante terceros desde el momento en que se realiza su inscripción registral.

CAPÍTULO II

El derecho de servidumbre

SECCIÓN 1.<sup>a</sup> DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6. *Concepto.*

1. La servidumbre es el derecho real limitado que grava parcialmente una finca, que es la sirviente, en beneficio de otra, que es la dominante, y puede consistir en el otorgamiento a la finca dominante de un determinado uso de la finca sirviente o en una reducción de las facultades de la persona titular de la finca sirviente.

2. La persona titular de derechos posesorios sobre la finca dominante puede beneficiarse de la finca sirviente en la medida en que lo determine el título constitutivo o la presente Ley.

Artículo 7. *Constitución.*

1. Las servidumbres sólo se constituyen por título, otorgado, voluntaria o forzosamente, por disposición de la Ley. La constitución por título forzoso tiene lugar cuando la persona titular de la finca dominante puede exigirla en los supuestos y las condiciones establecidas en la presente Ley.

2. Pueden constituir una servidumbre las personas titulares del derecho de propiedad o de los derechos reales posesorios sobre las fincas dominante o sirviente. Cuando se trata de una servidumbre voluntaria constituida por las personas titulares de derechos reales posesorios, la servidumbre tiene el alcance y duración de sus derechos.

3. Se consideran constituidas bajo condición las servidumbres referidas a inmuebles de construcción o derribo futuros y aquéllas cuyo contenido consista en una utilidad futura.

4. Ninguna servidumbre puede adquirirse por usucapión.

Artículo 8. *Servidumbre sobre finca propia.*

1. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de varias fincas puede constituir entre ellas las servidumbres que tenga por conveniente.

2. En caso de enajenación de cualquiera de las fincas, dominante o sirviente, la servidumbre sobre finca propia publicada únicamente por la existencia de un signo aparente sólo subsiste si se establece expresamente en el acto de enajenación.

3. Una servidumbre no se extingue por el solo hecho de que se llegue a reunir en una sola persona la propiedad de las fincas dominante y sirviente, pero el único titular de ambas fincas la puede extinguir y obtener su cancelación registral, sin perjuicio de terceros.

Artículo 9. *Contenido general del derecho de servidumbre.*

1. La servidumbre se constituye para utilidad exclusiva de la finca dominante, de la que es inseparable.

Igualmente, pueden constituirse servidumbres recíprocas entre fincas dominantes y sirvientes.

2. La servidumbre se ejerce del modo más adecuado para obtener la utilidad de la finca dominante y, a su vez, del modo menos incómodo y lesivo para la finca sirviente.

3. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente tiene derecho a la indemnización de los perjuicios causados por el establecimiento de la servidumbre.

4. Si el ejercicio de la servidumbre resulta excesivamente gravoso e incómodo para la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente, ésta puede exigir, a su cargo, las modificaciones que crea convenientes en la forma y lugar de prestación de la servidumbre, siempre que no disminuyan su valor y utilidad.

Artículo 10. *Contenido de la servidumbre de luces y vistas.*

De acuerdo con los criterios establecidos en su título constitutivo, la servidumbre de luces permite recibir la luz que entra por la finca sirviente y pasa a la dominante. Si el título constitutivo no lo dispone de otro modo, la servidumbre de vistas comprende la de luces y permite abrir ventanas.

Artículo 11. *Contenido accesorio de la servidumbre.*

1. Las obras y actividades necesarias para el establecimiento y conservación de la servidumbre van a cargo de las personas que pueden beneficiarse de las mismas, de acuerdo con el artículo 6.2, salvo pacto en sentido contrario.

2. La persona titular de la propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente debe tolerar su ocupación parcial cuando sea necesario para llevar a cabo las obras citadas en el apartado 1.

3. Si la servidumbre reporta también una utilidad a la persona titular de la propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente, ésta debe contribuir proporcionalmente a los gastos de establecimiento y conservación, salvo pacto en sentido contrario.

4. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente no puede realizar obra alguna que perjudique o dificulte el ejercicio de la servidumbre.

SECCIÓN 2.<sup>a</sup> SERVIDUMBRES FORZOSAS

Artículo 12. *Servidumbre de paso.*

1. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin salida, o con salida insuficiente a una vía pública, puede exigir a sus vecinos el acceso a la misma, estableciendo una servidumbre de paso de anchura y características suficientes para la utilización normal de la finca dominante.

2. El paso debe darse por el punto menos perjudicial o incómodo para las fincas gravadas y, si es compatible, por el punto más beneficioso para la finca dominante.

3. La servidumbre de paso sólo puede establecerse previo pago de una indemnización consistente en el valor de la parte afectada de la finca sirviente y la reparación de los perjuicios que el paso pueda ocasionar.

4. Si la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente también utiliza el paso, o bien obtiene algún beneficio del mismo, la indemnización se reducirá proporcionalmente.

5. Si una finca queda sin salida a una vía pública como consecuencia de un acto de disposición sobre una o más partes de la finca originaria, o de división de la cosa común, el paso debe obtenerse a través de la finca originaria o la parte de la finca colindante procedente de la originaria y no debe pagarse indemnización.

#### Artículo 13. *Servidumbre de acceso a una red general.*

1. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca sin conexión a una red general de saneamiento o suministradora de agua, energía, comunicaciones, servicios de nuevas tecnologías u otros servicios, puede exigir a sus vecinos el acceso a la misma, estableciendo una servidumbre de características suficientes para la obtención del servicio, con las conexiones aéreas, superficiales o subterráneas que correspondan. La servidumbre sólo puede exigirse cuando la conexión a la red general no pueda realizarse por otro sitio sin gastos desproporcionados y los perjuicios ocasionados no sean sustanciales.

2. La servidumbre de acceso a una red general sólo puede establecerse previa indemnización de los perjuicios que la existencia de la servidumbre causa en la finca sirviente. Asimismo, la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca dominante deberá indemnizar por los perjuicios que la servidumbre cause en el futuro.

3. Si la red general discurre por la finca vecina, la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sin acceso a aquélla puede exigir la servidumbre, con el pago previo de la parte proporcional del valor de la conexión que en su día realizó la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente, además de la indemnización a que se refiere el apartado 2.

4. El acceso a la red general debe darse por el punto menos perjudicial o incómodo para las fincas gravadas y, si es compatible, por el punto más beneficioso para la finca dominante.

5. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente puede exigir que el acceso a la red general se realice de modo que ella también pueda servirse del mismo, siempre que contribuya proporcionalmente a los gastos producidos por la conexión. En tal caso, las personas titulares del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de las fincas dominante y sirviente deben contribuir al mantenimiento de la instalación proporcionalmente al uso que hagan de la misma.

6. Si una finca queda sin acceso a una red general como consecuencia de un acto de disposición sobre una parte o más de la finca originaria, o de división de la cosa común, el acceso debe obtenerse a través de la finca originaria o de la parte de la finca colindante procedente de la originaria y no debe pagarse indemnización.

#### Artículo 14. *Servidumbre de acueducto.*

1. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de una finca que, además, sea titular de un recurso hidráulico de fuera de la misma, puede exigir a sus vecinos el acceso al agua, estableciendo una servidumbre de acueducto de anchura y características suficientes para la explotación normal de la finca dominante.

2. La servidumbre de acueducto permite a quien sea su titular realizar cuantas obras sean necesarias para llevar aguas, tales como acequias, minas, presas y otras similares, y debe mantenerlas en buen estado de conservación, a su cargo.

3. La servidumbre de acueducto sólo puede establecerse con el pago previo de una indemnización consistente en el valor de la parte afectada de la finca sirviente y la reparación de los perjuicios que la servidumbre pueda ocasionarle.

4. Si la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente también utiliza el agua o obtiene algún beneficio de la servidumbre, la indemnización debe reducirse proporcionalmente.

5. El paso del agua debe darse por el punto técnicamente más adecuado y a su vez, si es compatible, menos perjudicial o incómodo para las fincas gravadas.

6. Si una finca queda sin acceso al agua como consecuencia de un acto de disposición sobre una parte o más de la finca originaria, o de división de la cosa común, el acceso debe obtenerse a través de la finca originaria o de la parte de la finca colindante procedente de la originaria y no debe pagarse indemnización.

### SECCIÓN 3.<sup>a</sup> EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

#### Artículo 15. *Extinción de la servidumbre.*

La servidumbre se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales y por:

a) El no uso durante treinta años, excepto en el caso de la servidumbre sobre finca propia. El no uso empieza a contar desde que conste el desuso o acto obstativo.

b) El cumplimiento del plazo, en las temporales, o el cumplimiento de la condición, en las condicionales.

c) La extinción del derecho del concedente o del derecho real del titular de la servidumbre.

d) La renuncia a la servidumbre, realizada por el titular de la finca dominante.

e) La redención convenida entre la persona titular de la finca dominante y el titular de la finca sirviente.

f) La pérdida total de la finca sirviente o de la dominante.

g) En ocasión del supuesto definido en el artículo 8.2, cuando no se ha realizado la declaración expresa de la existencia de servidumbre.

h) La pérdida de la utilidad del uso de la servidumbre o si este uso resulta imposible. La servidumbre no se restablece si posteriormente su ejercicio vuelve a ser útil o posible.

#### Artículo 16. *La extinción y el restablecimiento de las servidumbres forzosas.*

1. La persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca gravada con una servidumbre forzosa puede exigir su extinción si la servidumbre es inutilizada por un acto propio del titular de la finca dominante. Si se solicita una nueva constitución de la servidumbre, su titular debe volver a pagar la correspondiente indemnización.

2. Si vuelve a constituirse una servidumbre forzosa, previamente extinguida por pérdida de la utilidad de su uso o porque este uso había resultado imposible, el titular de la finca dominante debe pagar indemnización, siempre que no hayan pasado más de treinta años desde su extinción.

#### Artículo 17. *Modificaciones de las fincas y extinción de la servidumbre.*

1. La modificación de la finca dominante, tales como su división, segregación, agrupación o agregación, no

extingue la servidumbre, pero tampoco puede hacer más gravoso su ejercicio. No obstante, la extinción puede tener lugar:

a) En los supuestos de división y segregación, si la servidumbre sólo es útil para alguna de las fincas resultantes, la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente puede exigir la extinción de la servidumbre respecto a las demás fincas.

b) En los supuestos de agregación y agrupación, si la estructura de la nueva finca resultante conlleva que la servidumbre no le reporte utilidad, la persona titular del derecho de propiedad o de derechos reales posesorios de la finca sirviente puede exigir la extinción de las servidumbres.

2. Si la finca sirviente se divide o se segrega parte de la misma, los titulares de las fincas resultantes que no reporten utilidad alguna a la dominante pueden exigir la extinción de la servidumbre respecto a estas fincas.

#### SECCIÓN 4.<sup>a</sup> PROTECCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE

##### Artículo 18. *Acción confesoria.*

1. La persona titular de la finca dominante tiene acción real para mantener y restituir el ejercicio de la servidumbre contra cualquier persona que se oponga al mismo, lo perturbe o amenace con hacerlo.

2. Quien ejerce la acción debe probar la existencia de la servidumbre y la lesión causada o la amenaza de causarla en su derecho.

3. La acción confesoria prescribe a los treinta años, a contar desde el acto obstativo.

### CAPÍTULO III

#### De los derechos de adquisición

##### Artículo 19. *Tipificación*

Los derechos de adquisición voluntaria de bienes pueden ser:

a) El derecho de opción, que otorga al titular la facultad de adquisición dentro del plazo establecido.

b) El derecho de tanteo, que otorga al titular la facultad de adquisición preferente, en las enajenaciones onerosas en las que el titular del derecho pueda realizar o dar la contraprestación a que se haya comprometido el adquirente. El derecho de tanteo supone el derecho de retracto cuando ya ha tenido lugar la transmisión.

##### Artículo 20. *Naturaleza.*

Los derechos de adquisición pueden tener naturaleza real o personal. Son reales sólo cuando se les constituye como tales en escritura pública y se inscriben en el correspondiente registro, de conformidad con la legislación que les sea de aplicación. La oponibilidad a terceros de los derechos de adquisición tiene lugar mediante la inscripción registral.

##### Artículo 21. *Objeto.*

1. Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles susceptibles de identificación.

2. Los derechos de adquisición sobre bienes pueden recaer sobre bienes futuros. Los derechos sobre bienes futuros son personales, salvo que se condicionen a la existencia efectiva de los bienes.

##### Artículo 22. *Cotitularidad.*

El derecho de adquisición que pertenece a varios titulares en proindiviso no puede ejercerse si no lo hacen todos conjuntamente o uno o varios de ellos por cesión del resto.

##### Artículo 23. *Constitución.*

Los derechos de adquisición pueden constituirse por actos entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte, mediante cesión, reserva o división. La constitución puede ser mediante un negocio jurídico dirigido a la atribución del derecho, o mediante pacto o estipulación, expresos e independientes, que se integran en otro negocio.

##### Artículo 24. *Requisitos del título de constitución.*

El título de constitución, además de las estipulaciones y del domicilio a efectos de las notificaciones preceptivas y demás pactos que el constituyente o constituyentes tengan por conveniente, debe contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) El plazo de duración del derecho y, si procede, el plazo para su ejercicio.

b) En su caso, la voluntad del constituyente o constituyentes de configurar el derecho con carácter real.

c) Cuando se trate de un derecho de opción a una adquisición onerosa, la contraprestación para la adquisición del bien o los criterios para su fijación. En el caso de que se prevean cláusulas de estabilización, debe tratarse de criterios objetivos y el precio debe poder fijarse con una simple operación aritmética.

d) Cuando el derecho se haya constituido a título oneroso, la prima pactada, si procede, para su constitución.

##### Artículo 25. *Duración del derecho de opción.*

1. El derecho de opción de naturaleza real puede constituirse por un tiempo máximo de diez años, si recae sobre bienes inmuebles, o de cinco años, en el caso de los bienes muebles.

2. El derecho de opción de naturaleza personal puede constituirse por un tiempo determinado, que no puede ser de más de cuatro años.

3. El derecho de opción puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una de éstas no puede exceder los tiempos máximos establecidos en los apartados 1 y 2.

4. Cuando el derecho de opción se constituya como pacto o estipulación integrado en otro negocio jurídico, su duración puede ser la misma de este negocio jurídico, con las correspondientes prórrogas.

##### Artículo 26. *Duración del derecho de tanteo.*

1. El derecho de tanteo de naturaleza real puede constituirse por tiempo indefinido cuando se haya pactado su ejercicio para la primera transmisión, y puede constituirse por un tiempo que no puede ser de más de diez años cuando se haya pactado su ejercicio para segundas y ulteriores transmisiones.

2. El derecho de tanteo de naturaleza personal puede constituirse por un tiempo determinado que no puede ser de más de diez años.

3. El derecho de tanteo puede ser objeto, por acuerdo, de sucesivas prórrogas, pero cada una de éstas no puede exceder el tiempo máximo establecido en los apartados 1 y 2.

**Artículo 27. Oponibilidad ante terceros.**

La prórroga convencional del plazo de duración de los derechos de adquisición es oponible a terceros a partir del momento en que haya constancia registral, de acuerdo con la legislación que le sea de aplicación.

**Artículo 28. Transmisibilidad.**

1. Los derechos de adquisición son embargables y, en el caso de que se constituyan como derecho real, son también gravables.

2. Para la transmisión voluntaria, entre vivos o por causa de muerte, se requiere que el titular esté expresamente facultado para ello.

**Artículo 29. Eficacia real.**

1. El ejercicio de un derecho de adquisición de naturaleza real supone la adquisición de la cosa en las mismas condiciones en que se hallaba en el momento de la constitución del derecho y la extinción de los derechos incompatibles que se hayan constituido con posterioridad sobre la cosa, sin perjuicio de lo establecido en la legislación hipotecaria.

2. El precio queda íntegramente a disposición del titular del derecho de propiedad sobre la cosa o, si procede, de los titulares de derechos constituidos con posterioridad al derecho de adquisición.

3. El titular del derecho de adquisición puede requerir judicialmente al propietario actual de la cosa, en caso de negarse a formalizar la transmisión, siendo la demanda anotable en el correspondiente registro.

**Artículo 30. Eficacia personal.**

1. El ejercicio del derecho de adquisición de naturaleza personal supone la exigibilidad del cumplimiento de la obligación de entrega del objeto y, si procede, del pago de la contraprestación.

2. El ejercicio del derecho de tanteo de naturaleza personal supone la exigibilidad de realizar la transmisión.

3. Si el objeto está legalmente en poder de terceras personas, es procedente la indemnización de daños y perjuicios.

**Artículo 31. Ejercicio de todo derecho de adquisición.**

El ejercicio de cualquier derecho de adquisición que realice su titular exige, previa o simultáneamente, el cumplimiento de los requisitos estipulados y la notificación fehaciente del ejercicio efectivo del derecho al titular del derecho de propiedad actual de la cosa, si el derecho es real, y si el derecho es personal, a la persona que sea titular de este derecho. Las notificaciones deben hacerse constar en los registros donde estén inscritos los derechos.

**Artículo 32. Ejercicio del derecho de opción.**

1. El ejercicio del derecho de opción a la adquisición onerosa requiere el pago previo o simultáneo del precio fijado, determinado según los criterios establecidos, o el que resulta de la aplicación de las cláusulas de estabilización, si se habían previsto.

2. La formalización unilateral de la transmisión requiere pacto expreso. En tal caso, el pago del precio debe acreditarse o depositarse notarialmente en el momento de la formalización.

**Artículo 33. Ejercicio del derecho de tanteo.**

1. El derecho de tanteo sólo puede ejercitarse, respecto a la primera transmisión, salvo pacto o estipulación en contrario. También puede ejercerse aunque la transmisión proyectada se realice en subasta judicial o extrajudicial y, en caso de impugnación, el plazo de ejercicio se suspende hasta que se resuelva la impugnación.

2. Si no existe fijación de plazo para el ejercicio del derecho, se entiende que éste caduca cuando han transcurrido treinta días, a contar del día siguiente del día en que la notificación del acuerdo transmisivo entre el propietario de la cosa y un tercero pudo llegar a conocimiento del titular del derecho. Si la transmisión está sometida a plazo o condición suspensivos, el plazo de ejercicio debe contarse desde el vencimiento del plazo o del conocimiento del cumplimiento de la condición.

**Artículo 34. Conversión del tanteo en retracto.**

1. El derecho de tanteo implica el de retracto si falta la notificación fehaciente del acuerdo transmisivo o si la transmisión se ha realizado en condiciones distintas a las que constaban en la notificación.

2. El retracto debe ejercerse dentro de un plazo igual al pactado para el ejercicio del tanteo o, si no se ha pactado ninguno, dentro de un plazo de sesenta días, en todos los casos a contar desde la fecha de la inscripción registral o del conocimiento de la enajenación.

**Artículo 35. Extinción.**

Los derechos de adquisición se extinguen una vez ejercidos, o por haberse cumplido el plazo de su duración y, en el caso del derecho de tanteo, el plazo de su ejercicio, o por la renuncia del titular, que puede tener lugar en relación con un determinado acuerdo transmisivo y mediante precio.

**Disposición adicional. Los derechos de aprovechamiento sobre una finca ajena.**

Los derechos reales de aprovechamiento establecidos en favor de una persona sobre una finca ajena, con independencia de toda relación entre fincas, se rigen, en aquello que no determine su título constitutivo, por la costumbre y por la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de Regulación de los Derechos de Usufructo, Uso y Habitación, en lo que sea compatible.

**Disposición transitoria primera. El régimen jurídico de los derechos de superficie.**

La presente Ley no es de aplicación a los derechos de superficie constituidos, sobre finca situada en territorio de Cataluña, antes de su entrada en vigor, que siguen rigiéndose por la legislación que les era de aplicación.

**Disposición transitoria segunda. La acreditación de la rabassa morta.**

1. Todas las personas titulares de una rabassa morta inscrita en el Registro de la Propiedad deben acreditar su vigencia antes de cinco años a contar de la entrada en vigor de la presente Ley, lo cual deberá constar en una nota marginal.

2. La acreditación de la rabassa morta debe realizarse mediante instancia firmada por la persona titular, dirigida al Registro de la Propiedad en el que conste inscrita, en la cual se identifique la rabassa morta y la

finca sobre la que recae y se solicite la correspondiente nota marginal.

3. Cuando haya transcurrido el plazo de cinco años sin que se haya hecho constar la vigencia de la rabassa morta en los términos establecidos en los apartados 1 y 2, queda extinguida y puede ser cancelada por caducidad, a instancia del cedente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Disposición transitoria tercera. *El régimen jurídico de la rabassa morta.*

Las rabasses mortes que sigan vigentes, entendidas como los contratos en virtud de los cuales el propietario del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo que vivan las primeras cepas plantadas, a cambio de una renta o pensión anual a cargo del cesionario, en frutos o dinero, siguen rigiéndose por las siguientes normas:

a) Se tiene por extinguida la rabassa morta a los cincuenta años de la concesión, siempre que no se haya fijado otro plazo.

b) Se extingue por la muerte de las primeras cepas, o porque no den frutos las dos terceras partes de las cepas plantadas.

c) El cesionario puede realizar renuevos y mugrones durante el tiempo que dure el contrato.

d) El contrato no pierde su carácter por la facultad de realizar otras plantaciones en el terreno concedido, siempre que sea el principal objeto la plantación de cepas.

e) El cesionario puede transmitir libremente su derecho a título oneroso o gratuito, pero no puede dividirse el uso de la finca sin que lo haya consentido su propietario.

f) En las enajenaciones a título oneroso, el cedente y el cesionario tienen recíprocamente los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo establecido por la enfiteusis y con la obligación de darse el aviso previo establecido en el artículo 33.2 para el tanteo.

g) El cesionario puede dimitir o devolver la finca al cedente cuando le convenga, y debe abonar los deterioros que haya causado en la misma.

h) El cesionario no tiene derecho a las mejoras que existan en la finca en el momento de la extinción del contrato, siempre que sean necesarias o hayan sido realizadas en cumplimiento de lo que se pactó.

i) En lo referente a las mejoras útiles y voluntarias, tampoco tiene derecho al abono si las ha realizado sin el consentimiento por escrito del propietario del terreno, en el que se obligaba a su abono. En este último caso, las mejoras deben ser abonadas por el valor que tengan en el momento de la devolución de la finca.

j) El cedente puede hacer uso de la acción de desahucio por el cumplimiento del plazo del contrato.

k) Cuando haya finalizado el plazo de cincuenta años o el que hayan fijado las partes, si el cesionario sigue teniendo el uso y aprovechamiento de la finca con el consentimiento tácito del cedente, el cesionario no puede ser desahuciado sin el previo aviso que el cedente debe darle con un año de antelación para la conclusión del contrato.

Disposición final primera. *Modificación del artículo 342 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña.*

Se modifica el artículo 342 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«La usucapción del dominio y demás derechos reales sobre cosas inmuebles, salvo las servidum-

bres, que nunca pueden usucapirse, tiene lugar por la posesión en concepto de dueño por el tiempo de treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe. Lo mismo es de aplicación al dominio y a todos los demás derechos reales sobre cosas muebles, pero el tiempo es de seis años.»

Disposición final segunda. *Derogación de normas.*

Quedan derogados el artículo 320 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña y los artículos 4 a 25 de la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la Acción Negatoria, Inmisiones, Servidumbres y Relaciones de Vecindad.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entra en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 31 de diciembre de 2001.

JOSEP-DELFÍ GUÀRDIA  
I CANELA,  
Consejero de Justicia

JORDI PUJOL,  
Presidente

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña»  
número 3556, de 18 de enero de 2002)

**2201** *LEY 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 23/2001, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.

## PREÁMBULO

La presente Ley regula la cesión de una finca o de una determinada edificabilidad incluida en la finca de la persona cedente a cambio de la adjudicación de una construcción futura o resultante de rehabilitación. Esta figura permite a los propietarios de terrenos o de fincas edificadas obtener viviendas, locales u otras construcciones, nuevos o rehabilitados, sin tener que intervenir directamente en el proceso de gestión y construcción de los mismos.

Para la persona cedente, el interés de esta figura parte del hecho de que, normalmente, no dispone de los medios suficientes ni de la capacidad de gestión necesaria para llevar a cabo la construcción o la rehabilitación; en este sentido, las dificultades se acentúan especialmente en el caso de que el planeamiento urbanístico haya determinado para la finca objeto de cesión un volumen edificable importante y unos plazos de edificación forzosa.

A la persona cesionaria, que normalmente es promotora o constructora, la cesión de la finca le permite