Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4640, de 24 de mayo de 2006
«BOE» núm. 148, de 22 de junio de 2006
Referencia: BOE-A-2006-11130

ÍNDICE

Preámbulo . . . 5

Artículos . . . 9

TÍTULO I. De los bienes . . . 9

TÍTULO II. De la posesión . . . 10

CAPÍTULO I. Adquisición y extinción . . . 10

CAPÍTULO II. Efectos . . . 11

TÍTULO III. De la adquisición, transmisión y extinción del derecho real . . . 12

CAPÍTULO I. Adquisición . . . 12

Sección primera. Disposición general . . . 12

Sección segunda. Tradición . . . 13

Sección tercera. Donación . . . 13

Sección cuarta. Usucapión . . . 17

CAPÍTULO II. Extinción de los derechos reales . . . 18

TÍTULO IV. Del derecho de propiedad . . . 19

CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 19

Sección primera. La propiedad y su función social . . . 19

Sección segunda. Los frutos . . . 19

CAPÍTULO II. Títulos de adquisición exclusivos del derecho de propiedad . . . 19

Sección primera. Accesión 19
Subsección primera. Disposiciones generales 19
Subsección segunda. Accesión inmobiliaria 20
Subsección tercera. Accesión mobiliaria 21
Sección segunda. Ocupación 22
CAPÍTULO III. Abandono 23
CAPÍTULO IV. Protección del derecho de propiedad 23
Sección primera. Reivindicación 23
Sección segunda. Exclusión 24
Subsección primera. Acción negatoria 24
Subsección segunda. Cierre de fincas 24
Subsección tercera. Delimitación y amojonamiento 24
CAPÍTULO V. Restricciones al derecho de propiedad 25
CAPÍTULO VI. Relaciones de vecindad 26
Sección primera. Relaciones de contigüidad 26
Sección segunda. Estado de necesidad 28
Sección tercera. Inmisiones 28
CAPÍTULO VII. Propiedad temporal 29
TÍTULO V. De las situaciones de comunidad 31
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 31
CAPÍTULO II. Comunidad ordinaria indivisa 31
Sección primera. Régimen jurídico 31
Sección segunda. Derechos individuales sobre la comunidad 32
Sección tercera. Derechos y deberes sobre el objeto de la comunidad 32
Sección cuarta. Extinción 33
CAPÍTULO III. Régimen jurídico de la propiedad horizontal 34
Sección primera. Disposiciones generales 34
Subsección primera. Configuración de la comunidad 34
Subsección segunda. Constitución de la comunidad 36
Subsección tercera. Órganos de la comunidad 39
Sección segunda. Propiedad horizontal simple 46

Sección tercera. Propiedad horizontal compleja . . . 49
Sección cuarta. Propiedad horizontal por parcelas . . . 51
CAPÍTULO IV. Comunidad especial por turnos . . . 53
Sección primera. Régimen jurídico . . . 53
Sección segunda. Constitución . . . 54
Sección tercera. Contenido . . . 54
CAPÍTULO V. Comunidad especial por razón de medianería . . . 55
Sección primera. Medianería . . . 55
Sección segunda. Medianería de carga . . . 55
Sección tercera. Medianería de vallado . . . 57
CAPÍTULO VI. Propiedad compartida . . . 57
TÍTULO VI. De los derechos reales limitados . . . 59
CAPÍTULO I. El derecho de usufructo . . . 59
Sección primera. Constitución y régimen del usufructo . . . 59
Sección segunda. Extinción, liquidación y acciones en defensa del usufructo . . . 62
Sección tercera. Usufructo con facultad de disposición . . . 63
Sección cuarta. Usufructo de bosques y plantas . . . 64
Sección quinta. Usufructo de dinero y de participaciones en fondos de inversión y en otros instrumentos de inversión colectiva . . . 65
CAPÍTULO II. El derecho de uso y el derecho de habitación . . . 66
Sección primera. Disposiciones comunes . . . 66
Sección segunda. Derecho de uso . . . 67
Sección tercera. Derecho de habitación . . . 67
CAPÍTULO III. Los derechos de aprovechamiento parcial . . . 67
CAPÍTULO IV. El derecho de superficie . . . 68
CAPÍTULO V. Los derechos de censo . . . 70
Sección primera. Disposiciones generales . . . 70
Sección segunda. Censo enfitéutico . . . 73
Subsección primera. Disposiciones generales . . . 73
Subsección segunda. Laudemio . . . 73
Subsección tercera. Fadiga . . . 74
Sección tercera. Censo vitalicio . . . 75

CAPÍTULO VI. Las servidumbres . . . 76
Sección primera. Disposiciones generales . . . 76
Sección segunda. Servidumbres forzosas . . . 77
Sección tercera. Extinción de las servidumbres . . . 78
Sección cuarta. Protección del derecho de servidumbre . . . 79
CAPÍTULO VII. El derecho de vuelo . . . 79
CAPÍTULO VIII. Los derechos de adquisición . . . 81
Sección primera. Disposiciones generales . . . 81
Sección segunda. Derechos de adquisición voluntaria . . . 81
Subsección primera. Disposiciones generales . . . 81
Subsección segunda. Derecho de opción . . . 82
Subsección tercera. Derechos voluntarios de tanteo y retracto . . . 83
Sección tercera. Derechos de retracto legales . . . 84
Subsección primera. Retracto de colindantes . . . 84
Subsección segunda. La tornería . . . 85
Sección cuarta. Preferencia entre derechos de adquisición legales . . . 86
Sección quinta. Derecho de redimir en la venta a carta de gracia . . . 86
CAPÍTULO IX. Los derechos reales de garantía . . . 87
Sección primera. Disposiciones generales . . . 87
Sección segunda. Garantías posesorias . . . 88
Subsección primera. Derecho de retención . . . 88
Subsección segunda. Derecho de prenda . . . 91
Subsección tercera. Derecho de anticresis . . . 93
Sección tercera. Derecho de hipoteca . . . 94
Subsección primera. Disposiciones generales . . . 94
Subsección segunda. Supuestos especiales de hipoteca . . . 95
Disposiciones transitorias . . . 98
Disposiciones derogatorias . . . 103
Disposiciones finales . . . 103

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 17 de marzo de 2023

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 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

PREÁMBULO

I

Finalidad

El derecho civil tiene un papel clave en la configuración de Cataluña como sociedad moderna porque permite adaptar el marco jurídico a la realidad de hoy y satisfacer las necesidades cotidianas de los ciudadanos, que, de acuerdo con aquel, pueden ejercer plenamente su libertad en el ámbito privado. Es por ello que tiene, además, una significación especial como elemento de identificación nacional y como instrumento de cohesión social.

La recuperación de las instituciones políticas operada en el año 1980 por el Estatuto de autonomía ha permitido que, en un cuarto de siglo, el Parlamento de Cataluña haya realizado una tarea legislativa intensa, en un proceso de modernización del derecho civil tradicional que ha sido ampliamente participativo, progresivo y constante, lo cual lo ha dotado de la solidez que era precisa para superar las interpretaciones restrictivas de las competencias exclusivas que correspondían a la Generalidad en materia de conservación, modificación y desarrollo del derecho civil catalán.

Este proceso, iniciado con la Ley 13/1984, de 20 de marzo, de reforma de la Compilación del derecho civil de 1960, ha continuado a lo largo de varias legislaturas. Los hitos más relevantes han sido la aprobación del Código de sucesiones, por la Ley 40/1991, de 30 de diciembre; del Código de familia, por la Ley 9/1998, y de la Ley 10/1998, de uniones estables de pareja, ambas de 15 de julio, y de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera ley del Código civil de Cataluña, la cual establece su estructura y elaboración en forma de código abierto, que es preciso construir a partir de un proceso continuado y que en el futuro puede adaptarse de forma flexible a las necesidades sociales y a los avances de la ciencia jurídica de cada momento.

La finalidad de la presente ley es aprobar el libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, como un paso más en la construcción del nuevo sistema jurídico privado catalán y en su proceso codificador.

II

Los principios

El presente código aporta una regulación nueva, propia de Cataluña, de instituciones fundamentales en el derecho de cosas, como son la posesión, la propiedad y las situaciones de comunidad, especialmente la llamada propiedad horizontal, e introduce la regulación de los derechos de vuelo y de hipoteca.

Por otra parte, refunde y modifica parcialmente la legislación aprobada por el Parlamento en materia de derecho de cosas y le da unidad interna. Esta legislación comprende un total de seis leyes, desde la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos, hasta la Ley 19/2002, de 5 de julio, de derechos reales de garantía.

La regulación del libro quinto, a pesar de que mantiene, actualizadas profundamente, instituciones tradicionales en el derecho catalán, algunas de ascendencia romana, como son el usufructo y sus diminutivos o las servidumbres, y otras de origen medieval, como son los

derechos de censo o la medianería, pone el acento en los aspectos más innovadores, como son una regulación breve y ordenada del hecho posesorio y de sus consecuencias jurídicas, una regulación de los límites y limitaciones de la propiedad conforme a la cultura jurídica actual, la regulación de la propiedad horizontal como instrumento que facilita el acceso al derecho fundamental a la vivienda o la regulación de los derechos de superficie, de vuelo o de opción.

El presente código parte de los principios básicos de libertad civil, que se manifiesta dejando a la autonomía de la voluntad un campo muy amplio de actuación en la constitución y configuración de los derechos reales limitados y de las situaciones de comunidad, en la limitación de los derechos de tanteo y retracto legales a los casos indispensables y en el establecimiento de una regulación de los derechos reales limitados que casi siempre es subsidiaria del pacto entre las partes; de protección de los consumidores y, en general, de las personas en situación de necesidad, que se manifiesta sobre todo en la normativa de la propiedad horizontal y en todo lo que tiene relación con la regulación de los edificios con una pluralidad de viviendas; de la buena fe, que se presume siempre y que se manifiesta en la regulación de la posesión, de los títulos de adquisición y de la accesión y, en general, en el hecho de que nunca se otorga protección jurídica a quien actúa de mala fe; de promoción de la seguridad jurídica preventiva, que se manifiesta en la utilización equilibrada de los instrumentos notariales y de los registros públicos en los supuestos en que el interés público y la trascendencia de los intereses de terceros hace aconsejable su uso; y de la función social de la propiedad, que se manifiesta en la regulación con carácter general de las restricciones al derecho de propiedad y de las relaciones de vecindad y en la superación del principio de unanimidad en la gestión de las situaciones de comunidad.

Finalmente, el presente código tiene muy presente que sus disposiciones tienen carácter de derecho común en Cataluña. Por ello, cuando es pertinente, subraya su profunda imbricación con la normativa, a menudo calificada de administrativa, que configura la propiedad moderna, tan imbuida de su función social, como es el caso de las normas urbanísticas o de vivienda, agrarias, forestales y medioambientales, y del patrimonio cultural.

III

La estructura y el contenido

La presente ley, con un solo artículo, aprueba el libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y contiene veinte disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

El libro quinto está formado por 382 artículos. De acuerdo con la Primera ley del Código civil, el libro quinto se distribuye en títulos, concretamente en seis, que establecen unas disposiciones generales sobre los bienes (título I) y regulan la posesión (título II), la adquisición y extinción de los derechos reales (título III), el derecho de propiedad (título IV), las situaciones de comunidad (título V) y los derechos reales limitados (título VI). Cada uno de los títulos, excepto el primero, se divide en capítulos, veinticinco en total, y estos en secciones y subsecciones.

El título I está configurado por algunos artículos, de carácter introductorio y general, sobre el régimen jurídico de los bienes, cuyo concepto se toma en un sentido amplio, de modo que incluye los derechos y, de acuerdo con la tradición jurídica catalana más reciente, establece que los animales no tienen la consideración de cosas y están bajo la protección de las leyes.

El título II contiene la regulación de la posesión, considerada como un mecanismo primario de publicidad de derechos que el presente código protege para preservar la paz civil partiendo de la base de que la posesión debe tener como efecto principal el derecho a continuar poseyendo. También regula los criterios de liquidación de la situación posesoria, para el caso en que los poseedores que tienen su posesión efectiva la pierdan a favor de otras personas que demuestren que tienen un mejor derecho. Finalmente, configura la adquisición de buena fe de bienes muebles como mecanismo transmisor del derecho sobre el bien poseído.

El título III regula la adquisición y extinción del derecho real. Regula la tradición en concordancia con los títulos de adquisición, configurando el sistema transmisor-adquisitivo

de acuerdo con la teoría del título y del modo vigente tradicionalmente en el ordenamiento jurídico catalán. También regula la donación, a la que reconoce la consideración de título de adquisición, junto con la sucesión, el contrato, la ocupación, la accesión y la usucapión. A pesar de ello, las donaciones por razón de matrimonio o entre cónyuges y las donaciones por causa de muerte se mantienen, por ahora, en el Código de familia y en el Código de sucesiones. En cuanto a la usucapión, este título reduce los plazos de la posesión para usucapir a tres años para los bienes muebles y a veinte para los inmuebles y regula su interrupción y suspensión.

En este mismo título, el capítulo II regula la extinción de los derechos reales con carácter general por causa de pérdida total y sobrevenida del bien, de consolidación y de renuncia.

El título IV establece una regulación general del derecho de propiedad que, cuando es adquirida legalmente, otorga a sus titulares el derecho a usar de forma plena y exclusiva los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos, pero siempre de acuerdo con su función social y dentro de los límites y con las restricciones establecidas por las leyes.

Asimismo, el título IV regula los títulos adquisitivos exclusivos del derecho de propiedad, con una simplificación notable del texto de la Ley 25/2001, de 31 de diciembre, de la accesión y la ocupación, y el título exclusivo de pérdida de este derecho, es decir, el abandono. También establece la normativa civil de la acción reivindicatoria, como exponente de la protección del derecho en caso de expolio, y de las acciones negatorias, de cierre de fincas y de delimitación y amojonamiento, como acciones relativas a la facultad de exclusión.

Finalmente, el capítulo V regula las restricciones del ejercicio del derecho de propiedad de acuerdo con su función social. Cuando las establecen las leyes, constituyen los límites del derecho de propiedad si son en interés de la comunidad y constituyen sus limitaciones si son en interés de particulares indeterminados, normalmente los vecinos, incluidos en este caso los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En ambos casos las restricciones afectan a la disponibilidad o al ejercicio del derecho, no necesitan un acto expreso de constitución y no otorgan derecho a indemnización. En cambio, las restricciones establecidas por la autonomía de la voluntad en interés privado constituyen los derechos reales limitados y se rigen por la autonomía de la voluntad. Dado que los límites se regulan por remisión a leyes especiales, a las situaciones de comunidad especiales y a los derechos reales limitados, el capítulo VI de este título regula las relaciones de contigüidad, el estado de necesidad y las inmisiones, con las actualizaciones y simplificaciones sobre la Ley 13/1990, de 8 de julio, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad, que la doctrina y la práctica jurídica han hecho aconsejables.

El título V regula las llamadas situaciones de comunidad, tanto con relación a la comunidad ordinaria, es decir, el condominio indiviso de raíz romana, respecto al cual se establecen algunas novedades, sobre todo en materia de división de la comunidad de bienes, como con relación a las situaciones que resultan del régimen jurídico voluntario de la propiedad horizontal.

Esta regulación es, precisamente, una de las novedades de más trascendencia social del Código, dado que la propiedad horizontal ha permitido, en los últimos cincuenta años, una extraordinaria generalización del derecho de propiedad, hasta el punto de convertirse en uno de los instrumentos jurídicos fundamentales que garantizan el acceso de los ciudadanos a la propiedad de la vivienda. La regulación, que parte de la base de la existencia de un inmueble unitario en el que concurren más de un titular y que está compuesto simultáneamente de bienes privativos y bienes comunes relacionados entre ellos de modo inseparable por la cuota o el coeficiente, adopta, actualizándolo, el modelo de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, vigente en el momento de la aprobación de la presente ley, pero introduce varias mejoras, entre las cuales la sistemática no es la menos trascendente. Así, el capítulo III, que regula la propiedad horizontal, se distribuye en cuatro secciones. La primera contiene las disposiciones generales, con la configuración de la comunidad, el título de constitución, en cuya regulación se garantizan al máximo los derechos de los futuros adquirentes de pisos o locales, y el funcionamiento de la junta de propietarios, detallado, claro y adaptado a las necesidades que la experiencia de los años y la evolución de la legislación hacían imprescindibles, entre las que destaca la limitación del principio de unanimidad a casos muy puntuales. Las secciones segunda y tercera regulan la propiedad

horizontal simple y la compleja, esta última adecuada a los conjuntos inmobiliarios con varios edificios pero con zonas comunitarias, como son piscinas o zonas de recreo. Es preciso destacar también la regulación de las zonas comunes de uso privativo y de los elementos privativos de uso común, el establecimiento de la acción de cesación sobre determinadas actividades y la exclusión de los derechos de tanteo y retracto para los locales con garajes y otros usos similares. La sección cuarta regula la propiedad horizontal por parcelas y, de acuerdo con la práctica jurídica, extiende los principios de la normativa a las mal llamadas urbanizaciones privadas.

El capítulo IV contiene una regulación de la comunidad especial por turnos, que es diferente de la regulación de los turnos de apartamentos para vacaciones que rige la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre, y que es compatible con la misma, porque este capítulo se limita a bienes unitarios y excluye de forma expresa la aplicación a los supuestos a que se refiere la normativa europea. El título se cierra con la regulación de la medianería.

El título VI, el más extenso del libro con mucha diferencia, regula los derechos reales limitados de usufructo, uso y habitación; de aprovechamiento parcial, superficie, censo enfitéutico y vitalicio, servidumbre, vuelo, opción, tanteo y retracto, incluidos los retractos legales de colindantes y el gentilicio del Valle de Arán conocido como tornería; los derechos de retención, prenda y anticresis, y, finalmente, algunas especialidades del derecho de hipoteca resultantes de las especificidades del derecho catalán.

Los derechos de usufructo, uso y habitación se regulan de acuerdo con la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación, a pesar de que se introducen mejoras de técnica jurídica, se introduce el usufructo de propietario y se modifica el régimen del usufructo de participaciones en fondos de inversión y en otros instrumentos de inversión colectiva para adecuarlos a la realidad de un mercado que no siempre produce incrementos de valor. La regulación de los derechos de aprovechamiento parcial, auténtico cajón de sastre de aprovechamientos diversos que pueden ser útiles para promover la conservación de los bosques y de los espacios naturales mediante una explotación racional, agrupa las antiguas servidumbres personales. El derecho de superficie se regula de acuerdo con la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente, aunque se establece la necesidad de la escritura pública para su constitución y se subraya que, al extinguirse, las construcciones o plantaciones revierten en los titulares del suelo.

Los derechos de censo, enfitéutico y vitalicio se regulan siguiendo la Ley 6/1990, en la que se introduce una norma de procedimiento para la reclamación de las pensiones, se armonizan los plazos y se fija de una forma más comprensible el valor de la redención. Las servidumbres se regulan de acuerdo con la Ley 22/2001, sin otras modificaciones que las sistemáticas y las necesarias para la armonización del texto en el Código, mientras que la regulación del derecho de vuelo, como derecho real sobre un edificio o un solar edificado ajeno que atribuye a quienes son sus titulares la facultad de construir una planta o más, encima o debajo del inmueble gravado, y de hacer suya la propiedad de las nuevas construcciones, es nueva y tiene por objetivo delimitar con claridad la distinción entre los derechos de superficie, que comportan la propiedad separada de forma temporal, y este, que es un instrumento para facilitar la construcción de plantas o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y comporta una división definitiva de la propiedad.

La regulación de los derechos de adquisición introduce modificaciones técnicas y sistemáticas a la de la Ley 22/2001, con el objetivo de dar respuesta a algunas cuestiones que esta dejaba abiertas tanto con relación a la conservación y pérdida del objeto sobre el que recae la adquisición como con relación a la cancelación de cargas constituidas entre la constitución y el ejercicio del derecho de opción. El capítulo VIII también incorpora los derechos de retracto de colindantes, al que solo tienen derecho los propietarios colindantes de fincas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo que tengan la consideración de cultivador directo y personal, y el de la tornería, exclusivo y propio del territorio del Valle de Arán, que solo se aplica a fincas rústicas y casas solariegas.

Finalmente, la regulación de los derechos reales de garantía del capítulo IX se hace siguiendo la Ley 19/2002, aunque se simplifica la normativa concerniente al derecho de retención, e introduciendo la regulación de la hipoteca para supuestos específicos del derecho catalán a los que la legislación hipotecaria no daba hasta ahora la solución adecuada, como es el caso de los bienes sometidos a fideicomisos, de la hipoteca en

garantía de pensiones compensatorias derivadas de sentencias de separación o divorcio y de pensiones por alimentos, o de la subrogación en el pago de la pensión periódica o censal en caso de finca hipotecada en garantía de este.

Las disposiciones transitorias de la presente ley establecen el régimen de las usucapiones iniciadas antes de la entrada en vigor del libro quinto del Código; la subsistencia de la acción negatoria nacida y no ejercida antes; la adaptación de las propiedades horizontales constituidas antes, incluidas las urbanizaciones, que se hace de la manera menos formalista y costosa posible, y el régimen de los derechos reales limitados anteriores a su entrada en vigor. Se mantienen, también, normativas transitorias para los censos y las rabasses mortes constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1990 y de la Ley 22/2001, bien entendido que las normas que establecían estas leyes para facilitar la extinción y redención de estos derechos son su activo práctico principal.

Igualmente, la presente ley contiene una disposición derogatoria y una disposición final. La primera deroga varias leyes y la segunda establece la entrada en vigor de la presente ley.

Artículo único. *Aprobación del libro quinto del Código civil de Cataluña.*

Se aprueba el libro quinto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

TÍTULO I

De los bienes

Artículo 511-1. *Bienes.*

1. Se consideran bienes las cosas y los derechos patrimoniales.

2. Se consideran cosas los objetos corporales susceptibles de apropiación, así como las energías, en la medida en que lo permita su naturaleza.

3. Los animales, que no se consideran cosas, están bajo la protección especial de las leyes. Solo se les aplican las reglas de los bienes en lo que permite su naturaleza.

Artículo 511-2. *Bienes inmuebles y muebles.*

1. Los bienes, por su naturaleza o por su destino, pueden ser inmuebles o muebles.

2. Se consideran bienes inmuebles:

a) El suelo, las construcciones y las obras permanentes.

b) El agua, los vegetales y los minerales, mientras no sean separados o extraídos del suelo.

c) Los bienes muebles incorporados de forma fija a un bien inmueble del que no pueden ser separados sin que se deterioren.

d) Los derechos reales y concesiones administrativas que recaen sobre bienes inmuebles, puertos y refugios náuticos, así como los derechos de aprovechamiento urbanístico.

3. Se consideran bienes muebles las cosas que pueden transportarse y los demás bienes que las leyes no califican expresamente como inmuebles.

Artículo 511-3. *Frutos.*

1. Los frutos de una cosa son sus productos y los demás rendimientos que se obtienen de la misma de acuerdo con su destino.

2. Los frutos de un derecho son los rendimientos que se obtienen del mismo de acuerdo con su destino y los que produce en virtud de una relación jurídica.

TÍTULO II

De la posesión

CAPÍTULO I

Adquisición y extinción

Artículo 521-1. *Concepto.*

1. La posesión es el poder de hecho sobre una cosa o un derecho, ejercido por una persona, como titular, o por medio de otra persona.

2. El ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho sin la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho o la tenencia con la tolerancia de los titulares son supuestos de detentación, la cual solo produce los efectos que para cada caso concreto establecen las leyes.

Artículo 521-2. *Adquisición de la posesión.*

1. La posesión se adquiere:

a) Cuando los poseedores sujetan la cosa o el derecho al ámbito de su poder.

b) Cuando la cosa o el derecho ha sido puesto a disposición de los nuevos poseedores, según se deduce de la relación jurídica existente entre los antiguos y los nuevos posesores.

2. La posesión no puede ser clandestina. Tampoco puede adquirirse nunca con violencia mientras los poseedores anteriores se opongan.

Artículo 521-3. *Capacidad.*

1. Todas las personas con capacidad natural pueden adquirir la posesión.

2. Las personas menores y las incapacitadas pueden ejercer las facultades propias de la posesión con la asistencia de sus representantes legales.

Artículo 521-4. *Pluralidad de posesiones.*

1. Diferentes personas pueden poseer un mismo bien si los conceptos posesorios son compatibles.

2. Si dos o más personas pretenden la posesión y los conceptos posesorios no son compatibles, se prefiere a la persona que tiene la posesión en el momento de la pretensión; si existen dos o más poseedores, al más antiguo; si las fechas de las posesiones coinciden, a quien presente un título, y si todas estas condiciones son iguales, el objeto de la posesión se deposita judicialmente mientras se decide la posesión o propiedad de acuerdo con lo establecido por las leyes.

Artículo 521-5. *Coposesión.*

En caso de división de un bien en situación de comunidad, se considera que cada cotitular ha poseído de forma exclusiva, durante el tiempo que ha durado la indivisión, la parte que le ha correspondido en la adjudicación.

Artículo 521-6. *Continuidad en la posesión.*

1. Se presume que los poseedores han poseído un bien de forma continuada desde que adquirieron su posesión y pueden unir su posesión a la de sus causantes.

2. Se presume que los poseedores mantienen el mismo concepto posesorio que tenían cuando adquirieron la posesión.

3. Se entiende que la posesión es continuada aunque su ejercicio esté impedido o interrumpido temporalmente, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 521-8.e.

Artículo 521-7. *Posesión de buena y mala fe.*

1. La buena fe en la posesión es la creencia justificable de la titularidad del derecho. En caso contrario, la posesión es de mala fe.
2. La buena fe se presume siempre.
3. Los efectos de la buena fe cesan a partir del momento en que los poseedores saben, o pueden saber razonablemente, que no tienen derecho a poseer.

Artículo 521-8. *Finalización de la posesión.*

La posesión se pierde por las siguientes causas:

a) La cesión voluntaria de los bienes que son objeto de la misma a otra persona, en un concepto incompatible con la posesión de la persona que hace la cesión.
b) El abandono.
c) La pérdida o destrucción total.
d) El hecho de quedar fuera del tráfico jurídico.
e) La posesión por otra persona, incluso adquirida contra la voluntad de los anteriores poseedores, si la nueva posesión dura más de un año.

CAPÍTULO II

Efectos

Artículo 522-1. *Presunción de titularidad.*

1. Se presume que los poseedores son titulares del derecho en cuyo concepto poseen el bien.
2. La presunción de titularidad decae cuando la cosa o el derecho poseídos están inscritos en el Registro de la Propiedad o, si procede, en el Registro de Bienes Muebles a favor de otra persona, salvo que los poseedores de los que se presume la titularidad opongan otro título que justifique su posesión.

Artículo 522-2. *Liquidación de la situación posesoria.*

Si los poseedores pierden la posesión a favor de otra persona que tiene un mejor derecho a poseer, por cualquier causa, la liquidación de la situación posesoria se ajusta a lo establecido por los artículos del 522-3 al 522-5, salvo pacto o disposición en contrario.

Artículo 522-3. *Frutos.*

1. Los poseedores de buena fe hacen suyos los frutos y deben asumir los gastos originados para producirlos. Quien tiene un mejor derecho a poseer puede hacer suyos los frutos pendientes, pero debe pagar los gastos originados para producirlos.
2. Los poseedores de mala fe deben restituir los frutos que se han producido a partir del día en que se inició la posesión de mala fe o bien su valor, pero tienen derecho al resarcimiento por los gastos necesarios que han hecho para obtenerlos, sin perjuicio de la indemnización por daños que, si procede, corresponde a quien tiene un mejor derecho a poseer.

Artículo 522-4. *Gastos útiles.*

1. Quien tiene un mejor derecho a poseer debe pagar los gastos extraordinarios de conservación hechos en el bien tanto por los poseedores de buena fe como por los de mala fe.
2. Quien tiene un mejor derecho a poseer debe pagar los gastos útiles hechos en el bien por los poseedores de buena fe si las mejoras o el aumento de valor que han originado subsisten en el momento de la liquidación.
3. Los poseedores, tanto de buena como de mala fe, pueden optar por retirar las mejoras hechas siempre que no se deteriore el objeto sobre el que recaen. Sin embargo, en el caso de los poseedores de mala fe, quien tiene un mejor derecho a poseer puede hacer suyas las mejoras pagando su valor.

Artículo 522-5. *Deterioro o pérdida.*

1. Los poseedores de buena fe no responden del deterioro o pérdida de la cosa o el derecho poseídos, salvo que hayan actuado con negligencia o dolo desde el momento en que se les ha notificado la reclamación basada en la posible existencia de un mejor derecho a poseer.

2. Los poseedores de mala fe responden siempre del deterioro o pérdida de la cosa o el derecho poseídos a partir del momento en que se notifica la reclamación a que se refiere el apartado 1, incluso en el caso de que dicho deterioro o dicha pérdida ocurran de forma fortuita si ha atrasado maliciosamente la entrega de la cosa a los poseedores legítimos.

Artículo 522-6. *Posesión y usucapión.*

La posesión de acuerdo con los requisitos establecidos por el artículo 531-24 permite la usucapión del derecho de propiedad o de los demás derechos reales posesorios.

Artículo 522-7. *Protección.*

1. Los poseedores y detentadores tienen pretensión para retener y recuperar su posesión contra cualesquiera perturbaciones o usurpaciones, de acuerdo con lo establecido por la legislación procesal.

2. Los poseedores pueden recuperar, por medio de la acción publiciana, la posesión de la cosa o el derecho ante los poseedores sin derecho o de peor derecho. Quien adquiere por usucapión debe probar que tiene mejor derecho a poseer, debe dirigir la acción contra los poseedores que tienen la posesión efectiva y debe identificar la cosa o el derecho objeto de la posesión.

Artículo 522-8. *Adquisición de buena fe de bienes muebles.*

1. La adquisición de la posesión de un bien mueble de buena fe y a título oneroso comporta la adquisición del derecho en que se basa el concepto posesorio, aunque los poseedores anteriores no tuviesen poder de disposición suficiente sobre el bien o el derecho.

2. Los adquirentes deben facilitar a los propietarios iniciales, si se lo requieren fehacientemente, los datos que tengan para identificar a las personas que les transmitieron el bien. En caso contrario, responden de la indemnización por los daños y perjuicios que les hayan ocasionado.

3. Los propietarios de un bien mueble perdido, hurtado, robado o apropiado indebidamente pueden reivindicarlo de los poseedores que tienen su posesión efectiva, salvo que estos la hayan adquirido de buena fe y a título oneroso en subasta pública o en un establecimiento dedicado a la venta de objetos similares a dicho bien y establecido legalmente.

TÍTULO III

De la adquisición, transmisión y extinción del derecho real

CAPÍTULO I

Adquisición

Sección primera. Disposición general

Artículo 531-1. *Sistema de adquisición.*

Para transmitir y adquirir bienes, es preciso, además del título de adquisición, la realización, si procede, de la tradición o los actos o las formalidades establecidas por las leyes.

Sección segunda. Tradición

Artículo 531-2. *Concepto.*

La tradición consiste en la entrega de la posesión de un bien por los antiguos poseedores a los nuevos.

Artículo 531-3. *Fundamento de la tradición.*

La tradición, realizada como consecuencia de determinados contratos, comporta la transmisión y adquisición de la propiedad y de los demás derechos reales posesorios.

Artículo 531-4. *Clases de tradición.*

1. La tradición de un bien se produce cuando es entregado a los adquirentes y estos toman posesión del mismo con el acuerdo de los transmitentes.
2. El poder y la posesión de un bien se entregan, además de lo establecido por el apartado 1, por:

a) El otorgamiento de la escritura pública correspondiente, si del mismo documento no resulta otra cosa.
b) El pacto en que los transmitentes declaran que apartan de su poder y posesión el bien y lo transfieren a los adquirentes, facultándolos para que lo tomen y se constituyan en el ínterin en los poseedores en su nombre.
c) La entrega de las llaves del lugar donde están almacenados o guardados los bienes muebles a los adquirentes.
d) El acuerdo entre los transmitentes y los adquirentes cuando el bien mueble objeto de disposición no puede trasladarse al poder y a la posesión de los adquirentes.
e) La expresión en el contrato del hecho de que los adquirentes ya tenían el bien en su poder por otro título.

Artículo 531-5. *Tradición de los bienes incorporales.*

La tradición de los bienes incorporales se produce por la entrega de los títulos, por la tradición instrumental o por el uso que hacen los adquirentes con consentimiento de los transmitentes.

Artículo 531-6. *Gastos.*

Los gastos de entrega del bien transmitido corren a cargo de los transmitentes. Los gastos del otorgamiento de la escritura y de la expedición de primera copia y los demás gastos posteriores a la transmisión corren a cargo de los adquirentes, salvo que una disposición especial o un pacto establezcan lo contrario.

Sección tercera. Donación

Artículo 531-7. *Concepto.*

La donación es el acto por el que los donantes disponen a título gratuito de un bien a favor de los donatarios, los cuales lo adquieren si lo aceptan en vida de aquellos.

Artículo 531-8. *Irrevocabilidad.*

1. La donación es irrevocable desde el momento en que los donantes conocen la aceptación de los donatarios o, en caso de donación verbal de bienes muebles, desde la entrega del bien si se realiza en el momento de la expresión verbal de la donación, sin perjuicio de las causas a que se refiere el artículo 531-15.1
2. Los donantes no pueden revocar las donaciones motivadas por colectas públicas o benéficas a partir del momento en que manifiestan públicamente su voluntad de dar.

Artículo 531-9. *Modalidades.*

1. Las donaciones pueden ser entre vivos o por causa de muerte.

2. Son donaciones entre vivos las que los donantes realizan sin considerar el hecho de su muerte.

3. Son donaciones por causa de muerte las que los donantes realizan considerando su propia muerte. El aplazamiento de la entrega del bien dado hasta el momento de la muerte de los donantes o la reserva a su favor del usufructo vitalicio no confiere a la donación el carácter de donación por causa de muerte.

4. Las donaciones por razón de matrimonio y entre cónyuges y las donaciones por causa de muerte se rigen, respectivamente, por las disposiciones del libro segundo y del libro cuarto.

Artículo 531-10. *Capacidad de los donantes.*

Puede dar quien tiene capacidad de obrar suficiente para disponer del objeto dado y poder de disposición sobre este.

Artículo 531-11. *Objeto.*

1. Se pueden dar un bien cierto y determinado o más de uno.

2. La donación de una universalidad de cosas, empresas y otros conjuntos unitarios de bienes o agregados de bienes se hace extensiva a todos los elementos que están integrados o adscritos a los mismos.

Artículo 531-12. *Forma.*

1. Las donaciones de bienes inmuebles solo son válidas si los donantes las hacen y los donatarios las aceptan en escritura pública. La aceptación realizada en escritura posterior o por medio de una diligencia de adhesión debe notificarse de forma auténtica a los donantes.

2. Las donaciones de bienes muebles deben realizarse por escrito. Las donaciones verbales solo son válidas si simultáneamente se entrega el bien dado. Se exceptúan las donaciones que se realizan con motivo de colectas públicas de carácter benéfico, en las cuales la entrega del bien puede diferirse.

Artículo 531-13. *Garantía de conformidad.*

1. Los donantes no deben garantizar ni los defectos jurídicos ni los defectos materiales de los bienes donados.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, los donantes, si entregan el bien sabiendo que es ajeno o conociendo sus defectos ocultos, deben indemnizar a los donatarios de buena fe por los perjuicios sufridos.

3. No obstante lo establecido por el apartado 1, los donantes, si la donación es modal o con carga, deben garantizar la conformidad hasta el valor del gravamen.

Artículo 531-14. *Acreedores de los donantes.*

No perjudican a los acreedores de los donantes las donaciones que estos otorguen después de la fecha del hecho o del acto del que nazca el crédito si faltan otros recursos para cobrarlo.

Artículo 531-15. *Revocación.*

1. Los donantes, una vez han conocido la aceptación de la donación por los donatarios, solo pueden revocar la donación por alguna de las siguientes causas:

a) La superveniencia de hijos de los donantes, incluso si estos tenían hijos con anterioridad.

b) La supervivencia de los hijos de los donantes que estos creían muertos.

c) El incumplimiento de las cargas impuestas por los donantes a los donatarios.

d) La ingratitud de los donatarios. Son causas de ingratitud los actos penalmente condenables que el donatario haga contra la persona o los bienes del donante, de los hijos, del cónyuge o del otro miembro de la pareja estable, así como, en general, los que representan una conducta con relación a las mismas personas no aceptada socialmente.

e) La pobreza de los donantes, sin perjuicio del derecho de alimentos que corresponda legalmente. Se entiende por pobreza la falta de medios económicos de los donantes para su congrua sustentación.

2. Las donaciones onerosas únicamente son revocables por incumplimiento de cargas.

3. La acción revocatoria caduca al año contado desde el momento en que se produce el hecho que la motiva o, si procede, desde el momento en que los donantes conocen el hecho ingrato. Es nula la renuncia anticipada a la revocación. Cuando la causa revocatoria constituye una infracción penal, el año empieza a contarse desde la firmeza de la sentencia que la declara.

4. La acción revocatoria puede intentarse contra los herederos de los donatarios y pueden ejercerla los herederos de los donantes, salvo que, en este último supuesto, la causa de revocación sea la pobreza de los donantes. En la revocación por causa de ingratitud, la acción no puede intentarse contra los herederos de los donatarios y solo pueden ejercerla los herederos de los donantes si estos no lo han podido hacer.

5. Las enajenaciones a título oneroso y los gravámenes hechos por los donatarios antes de que los donantes hayan notificado fehacientemente la voluntad de revocación, en los supuestos de superveniencia y supervivencia de hijos, de ingratitud y de pobreza, conservan la validez, sin perjuicio de la obligación de restituir el valor en el momento de la donación de los bienes de que hayan dispuesto o de que se vean privados los donantes por razón de los gravámenes que hayan impuesto los donatarios. En el supuesto de incumplimiento de cargas, las terceras personas titulares de derechos sobre el bien dado se ven afectadas por la revocación de acuerdo con las normas generales de oponibilidad de derechos a terceras personas.

Artículo 531-16. *Donación condicional y a plazo.*

1. Pertenecen a los donantes, en la donación sometida a condición suspensiva, los frutos y rentas del bien dado mientras aquella está pendiente de cumplimiento. En este caso, los sucesores de los donatarios no adquieren ningún derecho sobre el bien si en el ínterin estos mueren.

2. Los donatarios o sus sucesores, en la donación sometida a plazo o condición resolutoria, hasta el vencimiento del plazo o hasta el cumplimiento de la condición, adquieren los frutos y rentas del bien o el derecho dados.

3. Las cargas, condiciones y reversiones impuestas por los donantes y, en general, las determinaciones que, con carácter real, configuren o limiten el derecho de los donatarios, incluso cuando no hayan sido aceptadas por los favorecidos, surten efectos, de acuerdo con las normas generales de oponibilidad de derechos a terceras personas.

Artículo 531-17. *Donación remuneratoria.*

Las donaciones son remuneratorias si se efectúan en premio o en reconocimiento, no exigibles jurídicamente, de los méritos contraídos o de los servicios prestados por los donatarios. Las donaciones con carácter benéfico se rigen por las normas de las donaciones remuneratorias.

Artículo 531-18. *Donación con carga o modal.*

1. Los donantes pueden imponer a los donatarios gravámenes, cargas o modos, a favor de los propios donantes o de terceras personas.

2. Si los gravámenes, cargas o modos consisten en la prohibición o limitación de disponer de los bienes dados, se aplica el artículo 428-6.

Artículo 531-19. *Donación con cláusula de reversión.*

1. El donante puede establecer, a plazo o condicionalmente, que los bienes reviertan en el propio donante, en el cónyuge, en el otro miembro de la pareja estable o en sus herederos. La reversión que depende de la simple voluntad de los donantes se entiende que es condicional.

2. Puede ordenarse, bajo condición o plazos resolutorios, la adquisición por una tercera persona de los bienes dados. Por voluntad expresa de los donantes, los propios donatarios o

las personas que indiquen pueden designar a la tercera persona. En caso de duda sobre el alcance de la cláusula de reversión, se entiende hecha solo a favor de los donantes y establecida para el caso de premoriencia de los donatarios respecto a los donantes sin dejar hijos.

3. El donante o la donante puede revocar o modificar, en cualquier momento, la reversión establecida a favor de este, del cónyuge o la cónyuge, del otro miembro de la unión estable de pareja o de sus herederos, dejándola sin efecto o designando a un nuevo adquirente de los bienes dados. Excepto en caso de determinación expresa, una vez muertos los donantes sin haber ordenado la reversión o habiéndose cumplido la condición o el plazo establecidos, los bienes dados quedan libres del gravamen resolutorio.

4. Mientras no se cumpla la condición o el plazo establecidos, los donantes pueden revocar o modificar la reversión ordenada a favor de terceras personas. Si la reversión se establece bajo plazo o bajo la condición del nacimiento efectivo de los hijos beneficiarios que deben nacer, concebidos o no, del primer donatario o donataria, los donantes pierden esta facultad una vez han conocido la aceptación hecha por los donatarios gravados con la cláusula de reversión.

5. El bien dado, una vez producida la reversión, queda libre de las cargas o gravámenes impuestos por los donatarios o por los titulares sucesivos, los cuales responden del importe perdido por su negligencia y de los daños y perjuicios causados de mala fe.

6. Las reversiones establecidas a favor del donante, del cónyuge, del otro miembro de la pareja estable o de sus herederos, en todo lo que no establece el presente artículo, se rigen por el artículo 431-27, y las establecidas a favor de terceras personas, por los preceptos relativos a los fideicomisos.

Artículo 531-20. *Donación con reserva de la facultad de disponer.*

1. La donación con reserva de la facultad de disponer se rige por su título constitutivo y, si este no establece otra cosa, la reserva de disposición se entiende solo para actos a título oneroso.

2. El ejercicio de la facultad de disponer resuelve la titularidad de los donatarios y de los terceros adquirentes o titulares de derechos, salvo la buena fe de estos y lo establecido por la legislación hipotecaria.

3. El ejercicio de la facultad de disponer, si se ha condicionado al estado de necesidad del donante, de su familia o del otro miembro de la pareja estable, o a la autorización o el consentimiento de personas determinadas, debe atenerse a lo que con relación a estos casos se establece para el usufructo con facultad de disponer.

Artículo 531-21. *Capacidad de los donatarios.*

1. Pueden aceptar donaciones las personas que tienen capacidad natural.

2. Las donaciones efectuadas con gravámenes, cargas o modos a personas en potestad parental o puestas en tutela u otro régimen de protección deben ser aceptadas con la intervención o asistencia de las personas que establece el libro segundo.

3. Las personas que serían los representantes legales de los concebidos si ya hubiesen nacido pueden aceptar las donaciones que se efectúen a favor de estos.

4. Las donaciones efectuadas a favor de los no concebidos se entienden hechas bajo condición suspensiva.

Artículo 531-22. *Pluralidad de donatarios.*

1. Las donaciones hechas y las reversiones previstas conjunta y simultáneamente a favor de varias personas se entienden hechas por partes iguales, con el acrecimiento proporcional respecto a la parte que corresponda a las personas que no las acepten, salvo que los donantes dispongan otra cosa.

2. La cuota que pertenece a los donatarios ingratos, una vez revocada la donación por ingratitud, acrece la de los demás donatarios en la proporción correspondiente.

Sección cuarta. Usucapión

Artículo 531-23. *Modo de adquirir.*

1. La usucapión es el título adquisitivo de la propiedad o de un derecho real posesorio basado en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes, de acuerdo con lo establecido por la presente sección.

2. El efecto adquisitivo se produce sin necesidad de que la persona que adquiere por usucapión haga ninguna actuación.

3. El efecto adquisitivo no perjudica a los derechos reales no posesorios o de posesión compatible con la posesión para usucapir si los titulares del derecho real no han tenido conocimiento de la usucapión.

Artículo 531-24. *Posesión para usucapir.*

1. Para usucapir, la posesión debe ser en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida y no necesita título ni buena fe.

2. La mera detentación no permite la usucapión.

3. Se presume que la persona que adquiere por usucapión ha poseído el bien de forma continuada desde que adquirió la posesión.

4. La persona que adquiere por usucapión puede unir su posesión a la posesión para usucapir de sus causantes.

Artículo 531-25. *Interrupción.*

1. La posesión para usucapir se interrumpe en los siguientes casos:

a) Cuando cesa la posesión.

b) Cuando quien adquiere por usucapión reconoce expresa o tácitamente el derecho de los titulares del bien.

c) Cuando los titulares del bien o una tercera persona interesada se oponen judicialmente a la usucapión en curso y cuando los titulares del bien y la persona que adquiere por usucapión acuerdan someter a arbitraje las cuestiones relativas a la usucapión.

d) Cuando los titulares del bien requieren notarialmente a los poseedores que les reconozcan el título de la posesión.

2. La interrupción de la posesión para usucapir hace que deba comenzar a correr de nuevo y completamente el plazo de esta posesión. En los casos del apartado 1.c, el nuevo plazo se inicia a partir de la firmeza del acto que pone fin al procedimiento.

Artículo 531-26. *Suspensión.*

1. La posesión para usucapir se suspende en los casos en que la usucapión se produce:

a) Contra las personas que no pueden actuar por sí mismas o por medio de su representante, mientras se mantiene esta situación.

b) Contra el cónyuge o el otro miembro de la pareja estable, mientras dura la convivencia.

c) Entre las personas vinculadas por la potestad de los padres o por una institución tutelar, o entre la persona asistida y el apoderado, de acuerdo con lo establecido por el artículo 222-2.1, en el ámbito de sus funciones.

2. El tiempo de suspensión de la posesión no se computa en el plazo para usucapir establecido por las leyes.

Artículo 531-27. *Plazos.*

1. Los plazos de posesión para usucapir son de tres años para los bienes muebles y de veinte para los inmuebles.

2. Los plazos de posesión para usucapir un bien hurtado, robado u objeto de apropiación indebida no empiezan a contarse hasta que ha prescrito el delito, la falta, su pena o la acción que deriva de los mismos para exigir la responsabilidad civil.

3. La renuncia al tiempo transcurrido de una usucapión en curso equivale a la interrupción de la posesión para usucapir.

Artículo 531-28. *Alegación.*

Pueden alegar la usucapión las siguientes personas:

a) La persona que ha adquirido por usucapión o sus herederos.
b) Toda persona interesada en el hecho de que se declare que la persona que adquiere por usucapión ha adquirido el bien.

Artículo 531-29. *Renuncia.*

1. La renuncia requiere la capacidad para disponer del derecho usucapido.
2. La renuncia al derecho usucapido no perjudica a los acreedores de quien ha adquirido por usucapión, ni a los titulares de derechos constituidos sobre el bien usucapido.
3. La renuncia no impide a quien ha adquirido por usucapión volver a iniciar la usucapión del mismo derecho.

CAPÍTULO II

Extinción de los derechos reales

Artículo 532-1. *Extinción de los derechos reales.*

Los derechos reales se extinguen cuando lo establece el presente código o el título de constitución y por la pérdida del bien, la consolidación y la renuncia de su titular.

Artículo 532-2. *Pérdida del bien.*

1. Los derechos reales se extinguen por la pérdida total y sobrevenida del bien que constituye su objeto. La pérdida es total si las condiciones del bien imposibilitan a los titulares hacer cumplir su función o destino económico.
2. El derecho real, si la pérdida afecta solo a una parte del bien, continúa sobre la parte subsistente.
3. El derecho real subsiste en los casos de subrogación real sobre otros bienes, sobre determinadas indemnizaciones derivadas de seguros o de expropiación forzosa o sobre otras indemnizaciones análogas.

Artículo 532-3. *Consolidación.*

1. El derecho real se extingue cuando se produce la reunión de titularidades entre los propietarios y los titulares del derecho real. La extinción también se produce con la reunión de titularidades relativas a diferentes derechos reales cuando uno grava al otro.
2. Los casos en que el presente código establece o permite la separación de patrimonios o la subsistencia autónoma de los derechos reales se exceptúan de lo establecido por el apartado 1.

Artículo 532-4. *Renuncia.*

1. El derecho real se extingue si los titulares, unilateral y espontáneamente, renuncian al mismo.
2. La renuncia hecha en fraude de acreedores de los renunciantes o en perjuicio de los derechos de terceros es ineficaz.

TÍTULO IV

Del derecho de propiedad

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección primera. La propiedad y su función social

Artículo 541-1. *Concepto.*

1. La propiedad adquirida legalmente otorga a los titulares el derecho a usar de forma plena los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos.
2. Los propietarios conservan las facultades residuales que no se han atribuido a terceras personas por ley o por título.

Artículo 541-2. *Función social.*

Las facultades que otorga el derecho de propiedad se ejercen, de acuerdo con su función social, dentro de los límites y con las restricciones establecidas por las leyes.

Sección segunda. Los frutos

Artículo 541-3. *Titularidad.*

1. Los frutos pertenecen a los propietarios del bien, salvo que exista un derecho que atribuya su percepción a una persona diferente.
2. Toda persona que perciba frutos de un bien debe pagar los gastos que una tercera persona haya efectuado para producirlos. Los perceptores de los frutos pueden pagar su valor o dejarlos a disposición de las terceras personas.

Artículo 541-4. *Adquisición.*

1. Los frutos en especie se adquieren por su producción cuando se separan del bien que los produce.
2. Los frutos en dinero se adquieren por su devengo y se entienden percibidos día a día.

CAPÍTULO II

Títulos de adquisición exclusivos del derecho de propiedad

Sección primera. Accesión

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 542-1. *Concepto.*

1. La propiedad de un bien atribuye el derecho a adquirir, por accesión, lo que se le une, con la obligación de pagar, si procede, la indemnización que corresponda.
2. La accesión, si es voluntaria, es artificial. En caso contrario, es natural.

Artículo 542-2. *Regulación.*

La accesión se rige por las disposiciones del presente código, sin perjuicio de las clases de accesión que tengan una regulación específica, en cuyo caso se aplica la legislación especial y, supletoriamente, las disposiciones del presente código.

Subsección segunda. Accesión inmobiliaria

Artículo 542-3. *Adquisición.*

Las plantaciones, cultivos y edificaciones que estén incluidos en una finca pertenecen a los propietarios de la finca por derecho de accesión inmobiliaria.

Artículo 542-4. *Presunción.*

Se presume que las plantaciones, cultivos y edificaciones hechos sobre una finca han sido hechos por los propietarios a su cargo.

Artículo 542-5. *Plantaciones en suelo ajeno.*

El propietario o propietaria de la finca en que otra persona hace una plantación de buena fe puede optar por:

a) Hacer suya la plantación y pagar los gastos efectuados por quien la ha hecho.
b) Obligar a quien ha plantado a dejar la finca en el estado en que se hallaba antes de hacer la plantación.

Artículo 542-6. *Cultivos en suelo ajeno.*

El propietario o propietaria de la finca en que otra persona cultiva de buena fe puede optar por:

a) Hacer suya la cosecha y pagar los gastos efectuados por quien la ha hecho.
b) Obligar a quien ha hecho el cultivo a pagarle el equivalente a la renta de la finca hasta que acabe la cosecha.

Artículo 542-7. *Construcción en suelo ajeno con valor superior del suelo.*

1. El propietario o propietaria del suelo en que otra persona ha construido total o parcialmente, de buena fe, cuando el valor del suelo invadido es superior al de la construcción y el suelo ajeno, puede optar por:

a) Hacer suya la totalidad de la edificación y de la parte de suelo ajeno pagando los gastos efectuados en la construcción y el valor del suelo ajeno.
b) Obligar a los constructores a adquirir la parte del suelo invadida o bien, si el suelo invadido no puede dividirse o el resto resulta no edificable, a adquirir todo el solar.

2. La facultad de opción que el apartado 1 otorga a los propietarios del suelo caduca a los tres años de haber finalizado la obra. Una vez transcurrido este plazo sin que los propietarios la hayan ejercido, los constructores solo pueden ser obligados a aceptar la opción a que se refiere la letra b.

Artículo 542-8. *Indemnización por daños y perjuicios.*

El propietario o propietaria de la finca, en los casos que regulan los artículos 542-5, 542-6 y 542-7, tiene derecho a ser indemnizado por daños y perjuicios.

Artículo 542-9. *Construcción en suelo ajeno con valor superior de la edificación.*

1. El propietario o propietaria del suelo en que otra persona ha construido total o parcialmente, de buena fe, cuando el valor del suelo invadido es inferior o igual al de la construcción y el suelo ajeno, debe ceder la propiedad de la parte del suelo invadida a los constructores si estos lo indemnizan por el valor del suelo más los daños y perjuicios causados y si la edificación constituye una unidad arquitectónica que no es materialmente divisible.
2. Los propietarios del suelo invadido pueden obligar a los constructores a comprarles todo el solar cuando el suelo invadido no puede dividirse o el resto del suelo resulta no edificable.
3. Los propietarios del suelo invadido pueden optar por una indemnización en especie consistente en la adjudicación de pisos o locales si los constructores han constituido el

régimen de propiedad horizontal o si este régimen puede constituirse físicamente en el edificio construido.

Artículo 542-10. *Presunción de buena fe.*

1. La buena fe de quien planta, cultiva o construye en suelo ajeno consiste en la creencia razonable que tiene título para hacerlo.
2. La buena fe se presume salvo prueba en contrario y cesa por la mera oposición de los titulares del suelo.

Artículo 542-11. *Actuación de mala fe.*

1. Las personas que plantan, cultivan o edifican en suelo ajeno de mala fe pierden, en beneficio de los propietarios del suelo, todo cuanto han plantado, cultivado o edificado y, además, deben indemnizarlos por los daños y perjuicios causados.
2. Los propietarios del suelo invadido, en los casos de construcciones extralimitadas de mala fe, pueden exigir a quien ha edificado el derribo, a cargo de este, de todo cuanto ha construido en suelo ajeno y la indemnización por daños y perjuicios, todo ello sin perjuicio de las facultades que le otorgan los artículos 542-7 y 542-9. La facultad de exigir el derribo decae si causa un perjuicio desproporcionado a los constructores según las circunstancias específicas del caso apreciadas por el tribunal.

Artículo 542-12. *Compensación de la mala fe.*

Si tanto los propietarios del suelo como los constructores actúan de mala fe, el caso se resuelve como si hubiesen actuado de buena fe.

Artículo 542-13. *Construcción con materiales ajenos.*

Los constructores de una obra o un edificio que, de buena fe, utilizan materiales ajenos los hacen suyos, pero deben compensar a los propietarios de estos por haberlos utilizado. Si actúan de mala fe, los deben indemnizar, además, por los daños y perjuicios causados.

Artículo 542-14. *Construcción en finca ajena con materiales ajenos.*

1. Los propietarios de los materiales tienen acción contra las terceras personas que han construido en finca ajena con materiales ajenos por su valor y, si procede, por los perjuicios causados. Subsidiariamente, tienen acción contra los propietarios de la finca por el enriquecimiento producido.
2. Los propietarios de la finca, si han tenido que pagar los materiales a sus propietarios y a los constructores, tienen acción de resarcimiento contra los constructores.

Subsección tercera. Accesión mobiliaria

Artículo 542-15. *Concepto.*

El bien accesorio que se adjunta, natural o artificialmente, al bien principal formando un solo bien de forma indivisible, inseparable, estable y duradera pertenece, por derecho de accesión mobiliaria, a los propietarios del bien principal.

Artículo 542-16. *Unión de buena fe.*

Los propietarios del bien principal adquieren la propiedad del accesorio que se le adjunta y quedan obligados a compensar a los titulares por el valor de este.

Artículo 542-17. *Actuación de mala fe.*

1. Los propietarios del bien accesorio, si los propietarios del bien principal han actuado de mala fe, pueden adquirir el bien principal si pagan su valor o pueden obligar a los propietarios del bien principal a adquirir el accesorio, pagando su valor y, en este último caso, con la indemnización de los daños y perjuicios que corresponda.

2. Los propietarios del bien accesorio, si han actuado de mala fe, no tienen derecho al resarcimiento.

3. Si ambos propietarios han actuado de mala fe, el caso se resuelve como si hubiesen actuado de buena fe.

Artículo 542-18. *Unión voluntaria.*

1. Si se unen dos o más bienes por voluntad de sus propietarios o de uno solo con buena fe, o de forma casual, y resulta uno nuevo o una mezcla de los anteriores, indivisible e inseparable en ambos casos, la propiedad corresponde a sus propietarios en comunidad ordinaria proporcionalmente al valor de los bienes unidos.

2. Si los propietarios del bien resultante no quieren seguir en comunidad ordinaria, la propiedad corresponde al que tenga una participación mayor. Si no la quiere, corresponde al siguiente en orden de participación, y así sucesivamente. Quien resulta propietario o propietaria de todo debe pagar a los demás las diferencias. Si ninguno de los propietarios quiere el bien resultante, debe venderse y debe repartirse su precio. 3. Si la unión se produce por voluntad de un solo propietario o propietaria con mala fe, el otro o los otros pueden optar por adquirir la propiedad del bien resultante pagando la parte proporcional del valor que corresponda o por la indemnización por los daños y perjuicios que resulten de la unión.

Artículo 542-19. *Utilización de materiales ajenos.*

1. La persona que, de buena fe, utiliza materiales ajenos, total o parcialmente, para hacer un bien mueble nuevo los hace suyos, pero debe compensar a los propietarios de estos por haberlos utilizado.

2. La persona que utiliza materiales ajenos, si actúa de mala fe, además de compensar a los propietarios, los debe indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Sección segunda. Ocupación

Artículo 542-20. *Adquisición por ocupación.*

Se pueden adquirir por ocupación:

a) Los bienes corporales abandonados indudablemente por sus propietarios que son susceptibles de apropiación por medio de un acto material.

b) Los animales que se pueden cazar y pescar.

Artículo 542-21. *Hallazgo de objetos de valor extraordinario.*

1. Los objetos de valor extraordinario que han permanecido ocultos y cuyos propietarios son desconocidos pertenecen a los propietarios de la finca donde se hallan.

2. Quien descubre por azar el objeto oculto tiene derecho a percibir en metálico una cantidad equivalente a la mitad de su valor.

3. El hallazgo de objetos de valor cultural, histórico, arqueológico o artístico y el hallazgo de objetos por razón de prospecciones o excavaciones se rigen por la legislación especial que les sea de aplicación.

Artículo 542-22. *Hallazgos.*

1. Los animales domésticos y los objetos muebles corporales que, por sus características, posibilidad de identificación, estado de conservación, función o destino económico, son habitualmente poseídos por alguien pueden adquirirse de acuerdo con los requisitos establecidos por el presente artículo.

2. Si los propietarios son desconocidos, el hallazgo debe notificarse al ayuntamiento del lugar donde se ha hecho, el cual debe hacerlo público por medio de un edicto, debe depositar la cosa durante el plazo de seis meses en el establecimiento que determine y debe notificarlo a las entidades públicas pertinentes si las características del hallazgo lo requieren.

3. Si los propietarios se presentan dentro del plazo establecido por el apartado 2:

a) Se les entrega el objeto perdido una vez han pagado los gastos ocasionados por la custodia, conservación y entrega.

b) Deben pagar a los descubridores de buena fe el 10 % del valor y, si este es igual o superior a seis veces el importe del salario mínimo interprofesional, el 4 % de lo que excede del mismo.

4. El mismo derecho establecido por el apartado 3.b corresponde a los descubridores de buena fe si restituyen la cosa directamente a los propietarios, salvo que, si procede, prefieran la recompensa que los propietarios hayan ofrecido públicamente.

5. Si ha transcurrido el plazo establecido por el apartado 2 y los propietarios no se han presentado:

a) El objeto se entrega a quien lo ha hallado, que previamente debe pagar los gastos causados por la custodia, conservación y entrega.

b) Si el valor en tasación de la cosa es superior a seis veces el salario mínimo interprofesional, se vende en subasta pública, a cargo del ayuntamiento, y los descubridores tienen derecho a esta cantidad y, además, a una cuarta parte del exceso que se obtenga en la subasta. El resto queda a disposición del ayuntamiento. Si en la subasta no se obtiene una cantidad equivalente a seis veces el salario mínimo interprofesional, los descubridores tienen la opción de hacer suya la cosa.

c) Los propietarios no tienen acción contra los descubridores de buena fe o los adjudicatarios para reivindicar la cosa perdida.

CAPÍTULO III

Abandono

Artículo 543-1. *Abandono.*

La propiedad se extingue por renuncia de los propietarios si, además, abandonan la posesión de la cosa que es objeto de la misma.

Artículo 543-2. *No presunción de abandono.*

La voluntad de abandono debe ser expresa y no se presume por la mera desposesión.

CAPÍTULO IV

Protección del derecho de propiedad

Sección primera. Reivindicación

Artículo 544-1. *La acción reivindicatoria.*

La acción reivindicatoria permite a los propietarios no poseedores obtener la restitución del bien ante los poseedores no propietarios, sin perjuicio de la protección posesoria que las leyes reconocen a los poseedores.

Artículo 544-2. *Efectos.*

1. La acción reivindicatoria comporta la restitución del bien, salvo en los casos en que las leyes determinan la irreivindicabilidad.

2. La restitución del bien implica la liquidación de la situación posesoria con relación a los frutos, gastos y deterioro o pérdida del bien.

Artículo 544-3. *Extinción.*

La acción reivindicatoria no prescribe, sin perjuicio de lo establecido por la presente ley en materia de usucapión.

Sección segunda. Exclusión

Subsección primera. Acción negatoria

Artículo 544-4. *Legitimación.*

1. La acción negatoria permite a los propietarios de una finca poner fin a las perturbaciones e inmisiones ilegítimas en su derecho que no consistan en la privación o retención indebidas de la posesión, así como exigir que no se produzcan perturbaciones futuras y previsibles del mismo género.

2. La misma acción real a la que se refiere el apartado 1 corresponde a los titulares de derechos reales limitados que comportan posesión para poner fin a las perturbaciones que los afectan.

Artículo 544-5. *Exclusión de la acción.*

La acción negatoria no corresponde en los siguientes casos:

a) Si las perturbaciones o inmisiones a las que se pretende poner fin o las futuras que se pretenden evitar no perjudican ningún interés legítimo de los propietarios en su propiedad.

b) Si los propietarios deben soportar la perturbación por disposición del presente código o por negocio jurídico.

Artículo 544-6. *Contenido.*

1. La acción negatoria tiene por objeto la protección de la libertad del dominio de los inmuebles y el restablecimiento de la cosa al estado anterior a una perturbación jurídica o material.

2. Puede reclamarse, en el ejercicio de la acción negatoria, además de la cesación de la perturbación, la indemnización correspondiente por los daños y perjuicios producidos.

3. En el ejercicio de la acción negatoria no es preciso que los actores prueben la ilegitimidad de la perturbación.

Artículo 544-7. *Prescripción.*

1. La acción negatoria puede ejercerse mientras se mantenga la perturbación, salvo que, tratándose de un derecho usucapible, se haya consumado la usucapión.

2. La pretensión para reclamar la indemnización por los daños y perjuicios producidos prescribe a los tres años, a contar desde que los propietarios tengan conocimiento de la perturbación.

Subsección segunda. Cierre de fincas

Artículo 544-8. *Cierre de fincas.*

Los propietarios pueden cerrar sus fincas salvando las servidumbres que estén constituidas en las mismas.

Subsección tercera. Delimitación y amojonamiento

Artículo 544-9. *Concepto.*

1. Los propietarios pueden delimitar y poner mojones o términos a su finca, de forma total o parcial.

2. Las acciones de delimitación y amojonamiento corresponden, además de a los propietarios, a los demás titulares de derechos reales posesorios.

Artículo 544-10. *Requisitos.*

La acción de delimitación y amojonamiento exige:

a) La citación de los propietarios de las fincas colindantes.

b) La prueba del derecho de propiedad y de la superficie de la finca.

Artículo 544-11. *Criterios de delimitación.*

1. Si, de la suma de las superficies que derivan de los títulos del derecho de propiedad, resulta una superficie diferente, la diferencia se distribuye proporcionalmente.

2. La delimitación, si no existe un título que sirva de prueba, debe hacerse de acuerdo con las posesiones respectivas y, en último lugar, distribuyendo la superficie discutida o dudosa a partes iguales.

Artículo 544-12. *Gastos.*

Los gastos de delimitación y amojonamiento corren a cargo de las personas interesadas, salvo que los dichos delimitación y amojonamiento deriven de un juicio contencioso, en cuyo caso hay que atenerse a lo establecido por las normas de procedimiento.

CAPÍTULO V

Restricciones al derecho de propiedad

Artículo 545-1. *Las restricciones.*

Las restricciones al derecho de propiedad son las establecidas por las leyes, en interés público o privado, o las establecidas por la autonomía de la voluntad en interés privado.

Artículo 545-2. *Restricciones en interés publico.*

1. Las restricciones en interés público afectan a la disponibilidad o al ejercicio del derecho, constituyen los límites ordinarios del derecho de propiedad en beneficio de toda la comunidad y se rigen por las normas del presente código y de las demás leyes.

2. Tienen la consideración de límites ordinarios del derecho de propiedad, entre otras, las siguientes restricciones establecidas por la legislación:

a) Del planeamiento territorial y urbanístico y de las directrices de paisaje, y, en aplicación de estos, de los planes de ordenación urbanística.
b) Sobre la vivienda.
c) Agraria y forestal.
d) De protección del patrimonio cultural.
e) De protección de los espacios naturales y del medio ambiente.
f) De construcción y protección de las vías e infraestructuras de comunicación.
g) De costas y aguas continentales.
h) De fomento de las telecomunicaciones y de transporte de la energía.
i) De uso y circulación de los vehículos a motor, barcos y aeronaves.
j) De protección y defensa de los animales.
k) De defensa nacional.

Artículo 545-3. *Restricciones en interés privado.*

1. Las restricciones en interés privado afectan a la disponibilidad y al ejercicio del derecho, constituyen límites ordinarios del derecho de propiedad en beneficio de los vecinos y se rigen por lo establecido por el presente código.

2. Las restricciones que resultan de las relaciones de vecindad y de la existencia de situaciones de comunidad tienen la consideración de restricciones en interés privado.

Artículo 545-4. *Limitaciones voluntarias.*

1. Los titulares del derecho de propiedad pueden establecer de forma voluntaria las limitaciones que estimen convenientes del ejercicio de las facultades que comporta, sin otros límites que los establecidos por las leyes.

2. Las limitaciones voluntarias constituyen los derechos reales limitados y se rigen por la autonomía de la voluntad en los términos y con los efectos establecidos por el presente código.

CAPÍTULO VI

Relaciones de vecindad

Sección primera. Relaciones de contigüidad

Artículo 546-1. *Vallas medianeras.*

1. Los propietarios de patios, huertos, jardines y solares colindantes tienen derecho a construir una pared medianera para que sirva de valla o separación en el límite y suelo de ambas fincas hasta la altura máxima de dos metros o la establecida por la normativa urbanística.

2. La medianería de valla, que es forzosa, comporta la existencia de una relación de comunidad y se rige por las normas del título V.

Artículo 546-2. *Vallas no medianeras entre fincas.*

1. Los propietarios de fincas pueden vallarlas con filas de árboles o arbustos vivos, especies vegetales secas, cañas, redes o telas metálicas hasta la altura máxima de dos metros o la establecida por la normativa urbanística.

2. Las vallas a que se refiere el apartado 1 deben respetar la normativa vigente y las servidumbres existentes, se deben plantar o sujetar dentro del terreno propio y, si procede, deben mantener las distancias respecto a la finca vecina establecidas por los artículos 546-4 y 546-5. 3. Las vallas a que se refiere el presente artículo solo son medianeras si lo pactan los propietarios de las fincas colindantes.

Artículo 546-3. *Pared de acercamiento y tabique pluvial.*

1. Los propietarios de una finca pueden construir una pared de carga o valla y pilares y otras estructuras constructivas y acercarlas o adosarlas, a lo largo o de través, a la finca o pared vecina sin menoscabarla y con la obligación de construirla con la solidez adecuada a su función y de respetar la normativa urbanística y las servidumbres existentes.

2. Los propietarios de una finca edificada cuyas paredes exteriores linden con un solar o una edificación más baja pueden construir, con materiales idóneos, de un grosor máximo de treinta centímetros, un tabique exterior, que no puede ser un elemento de sustentación, de uno al otro extremo de la pared sobre el espacio vecino. Este tabique debe ser derribado a costa de los propietarios de la finca más alta y sin compensación cuando los vecinos levanten la edificación que lo haga innecesario.

Artículo 546-4. *Distancia de árboles a vallas o balcones vecinos.*

1. Ningún titular puede mantener, entre fincas separadas por una valla, un árbol o un elemento de construcción que, por la proximidad a aquella, inutilice su función de dificultar el acceso.

2. La prohibición establecida por el apartado 1 afecta a los propietarios de jardines o patios situados en planta baja con relación a los balcones o ventanas de las viviendas situadas en plantas superiores.

3. La acción para exigir, de acuerdo con los apartados 1 y 2, el arrancamiento o la poda de un árbol o el derribo de una construcción prescribe a los diez años. 4. Los frutos que caen de forma natural en la finca vallada procedentes del árbol plantado en la finca vecina pertenecen a los propietarios de la finca vallada.

Artículo 546-5. *Distancia de plantaciones.*

1. Los propietarios que planten arbustos o árboles entre fincas destinadas a plantaciones o cultivos deben plantarlos a una distancia mínima respecto al linde de un metro en el caso de los arbustos y de dos metros en el caso de los árboles.

2. La acción para exigir el arrancamiento de los árboles o de los arbustos plantados contraviniendo lo establecido por el apartado 1 prescribe a los tres años de su plantación.

3. Es preciso atenerse, en materia de plantaciones forestales, a lo establecido por la legislación especial.

Artículo 546-6. *Ramas y raíces provenientes de fincas vecinas.*

Los propietarios de una finca pueden cortar las ramas o raíces de un árbol o de un arbusto plantado en una finca vecina que se hayan introducido en su finca y retener la propiedad de las mismas, pero deben hacerlo de la forma generalmente aceptada en el ejercicio de la jardinería, agricultura o explotación forestal.

Artículo 546-7. *Distancias de piscinas, excavaciones y pozos.*

1. Nadie puede, sin perjuicio de lo establecido por la normativa urbanística, excavar piscinas, cisternas, rampas, sótanos u otros hoyos a menos de sesenta centímetros del límite de una finca vecina o de una pared medianera. Los propietarios que hagan la excavación deben proporcionar al suelo, en todo caso, una consolidación suficiente para que la finca vecina tenga el apoyo técnicamente adecuado para las edificaciones que existan o que permita construir la normativa urbanística.

2. Nadie puede abrir ningún pozo a menos de sesenta centímetros del límite de una finca vecina o de una pared medianera, sin perjuicio, en todo caso, de lo establecido por la legislación sobre aguas y de la obligación de consolidar el suelo de forma suficiente.

3. La acción para evitar la excavación o para que se adecue a la distancia establecida por el apartado 2 prescribe a los diez años de haber finalizado la obra.

Artículo 546-8. *Márgenes entre fincas en cotas diferentes.*

1. Se presume que los márgenes, ribazos y paredes de sustentación entre fincas vecinas cuyos suelos se hallan en cotas diferentes son propiedad de los titulares de la finca superior.

2. Los propietarios de los márgenes o paredes a que se refiere el apartado 1 deben mantenerlos en buen estado y los propietarios de la finca inferior deben permitirles el acceso a dicho efecto.

Artículo 546-9. *Paso del agua.*

1. Los propietarios de la finca inferior están obligados a recibir el agua pluvial que llega naturalmente de la finca superior. Los propietarios de esta no pueden poner obstáculos al curso del agua ni alterar su régimen para hacerlo más gravoso.

2. Los propietarios de la finca inferior, si esta recibe agua que procede de una excavación, de sobrantes de otros aprovechamientos o de alteraciones artificiales de los cursos naturales, pueden oponerse a recibirla y, además, tienen derecho a ser indemnizados por daños y perjuicios.

3. Los propietarios de la finca superior, si en la finca inferior existen obras de defensa contra el agua, deben permitir el acceso a los propietarios de la inferior para que puedan hacer las obras de conservación necesarias.

4. El agua pluvial procedente de las cubiertas de los edificios no puede tener salida, en ningún caso, sobre la finca vecina.

Artículo 546-10. *Luces, vistas y ventanas.*

1. Nadie puede tener vistas ni luces sobre la finca vecina ni abrir ninguna ventana o construir ningún voladizo en una pared propia que linde con la de un vecino o vecina sin dejar en el terreno propio un pasaje de la anchura fijada por la normativa urbanística, ordenanzas o costumbres locales o, si no existen, de un metro, como mínimo, en ángulo recto, contado desde la pared o desde la línea más saliente si existe voladizo.

2. Salvo que el título de constitución establezca otra cosa, si una finca tiene constituida a su favor una servidumbre de luces y de vistas, el propietario o propietaria de la finca sirviente que quiera edificar debe dejar delante de la apertura un pasaje, pero puede abrir ventanas que reciban la luz por dicho pasaje. Si la servidumbre es solo de luces, el propietario o propietaria puede edificar dentro del espacio del pasaje hasta la arista inferior de la apertura que da luz.

3. Nadie puede abrir ninguna ventana en una pared contigua a la de un vecino o vecina si no deja una distancia mínima de cuarenta centímetros entre la ventana y el límite de la finca. Si las paredes y los balcones forman un ángulo agudo, la distancia mínima entre el balcón y la línea de unión de ambas paredes debe ser de un metro.

Artículo 546-11. *Edificaciones en mal estado y árboles peligrosos.*

1. Si en una pared o en otro elemento constructivo de una edificación se producen derrumbamientos, si amenaza ruina y produce un peligro racional de perjudicar a la finca vecina o a las personas que transitan cerca de dicha edificación o si su estado puede afectar a la salubridad de la finca vecina, los propietarios de esta finca pueden exigir a los de la finca que provoca el peligro o atenta contra la salubridad que adopten las medidas adecuadas para poner fin a la situación de peligro o, incluso, que derriben el elemento constructivo que lo provoca.

2. La misma norma establecida por el apartado 1 es de aplicación si el peligro lo produce un árbol muerto, torcido o partido.

Sección segunda. Estado de necesidad

Artículo 546-12. *Estado de necesidad.*

1. Los propietarios de los bienes deben tolerar la interferencia de otras personas si es necesaria para evitar un peligro presente, inminente y grave y si el daño que racionalmente puede producirse es desproporcionadamente elevado con relación al perjuicio que la interferencia puede causar a los propietarios.

2. Los propietarios a que se refiere el apartado 1 tienen derecho a ser indemnizados por los daños y perjuicios que se les ha causado.

Sección tercera. Inmisiones

Artículo 546-13. *Inmisiones ilegítimas.*

Las inmisiones de humo, ruido, gases, vapores, olor, calor, temblor, ondas electromagnéticas y luz y demás similares producidas por actos ilegítimos de vecinos y que causan daños a la finca o a las personas que habitan en la misma quedan prohibidas y generan responsabilidad por el daño causado.

Artículo 546-14. *Inmisiones legítimas.*

1. Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones provenientes de una finca vecina que son inocuas o que causan perjuicios no sustanciales. En general, se consideran perjuicios sustanciales los que superan los valores límite o indicativos establecidos por las leyes o los reglamentos.

2. Los propietarios de una finca deben tolerar las inmisiones que produzcan perjuicios sustanciales si son consecuencia del uso normal de la finca vecina, según la normativa, y si poner fin a las mismas comporta un gasto económicamente desproporcionado.

3. En el supuesto a que se refiere el apartado 2, los propietarios afectados tienen derecho a recibir una indemnización por los daños producidos en el pasado y una compensación económica, fijada de común acuerdo o judicialmente, por los que puedan producirse en el futuro si estas inmisiones afectan exageradamente al producto de la finca o al uso normal de esta, según la costumbre local.

4. Según la naturaleza de la inmisión a que se refiere el apartado 2, los propietarios afectados pueden exigir, además de lo establecido por el apartado 3, que esta se haga en el día y el momento menos perjudiciales y pueden adoptar las medidas procedentes para atenuar los daños a cargo de los propietarios vecinos.

5. Las inmisiones sustanciales que provienen de instalaciones autorizadas administrativamente facultan a los propietarios vecinos afectados para solicitar la adopción de las medidas técnicamente posibles y económicamente razonables para evitar las consecuencias dañosas y para solicitar la indemnización por los daños producidos. Si las consecuencias no pueden evitarse de esta forma, los propietarios tienen derecho a una compensación económica, fijada de común acuerdo o judicialmente, por los daños que puedan producirse en el futuro.

6. Ningún propietario o propietaria está obligado a tolerar inmisiones dirigidas especial o artificialmente hacia su propiedad.

7. La pretensión para reclamar la indemnización por daños y perjuicios o la compensación económica a la que se refieren los apartados 3 y 5 prescribe a los tres años, contados a partir del momento en que los propietarios tengan conocimiento de las inmisiones.

CAPÍTULO VII

Propiedad temporal

Artículo 547-1. *Concepto.*

El derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cual el dominio hace tránsito al titular sucesivo.

Artículo 547-2. *Objeto.*

Pueden ser objeto de propiedad temporal los bienes inmuebles. También lo pueden ser los bienes muebles duraderos no fungibles que puedan constar en un registro público.

Artículo 547-3. *Régimen jurídico.*

1. La propiedad temporal, en todo lo no establecido por el título de adquisición ni por las disposiciones del presente capítulo, se rige por las normas del presente código relativas al derecho de propiedad.
2. Los regímenes del fideicomiso, de la donación con cláusula de reversión, del derecho de superficie o cualesquiera otras situaciones temporales de la propiedad se rigen por sus disposiciones específicas.

Artículo 547-4. *Adquisición y duración.*

1. El titular del derecho de propiedad puede retener la propiedad temporal y transmitir la titularidad sucesiva a un tercero o a la inversa o transmitir ambas. En la transmisión de la propiedad temporal de un bien sometido a propiedad horizontal se aplican, con carácter general, las reglas establecidas por el capítulo III del título V.
2. La propiedad temporal se adquiere por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte.
3. En el negocio jurídico de adquisición debe constar el plazo cierto y determinado de duración de la propiedad temporal, que no puede ser inferior a diez años para los inmuebles y a un año para los muebles, ni superior, en ningún caso, a noventa y nueve años.
4. La transmisión de la propiedad temporal debe acompañarse con un inventario de los bienes que, en su caso, la integran.

Artículo 547-5. *Régimen voluntario.*

En el título de adquisición de la propiedad temporal puede establecerse:

a) El pago a plazos del precio de adquisición.
b) La facultad del propietario temporal de prorrogar su derecho por un plazo que, sumado al inicial, no exceda del máximo legal, sin perjuicio de terceros.
c) El derecho de adquisición preferente del propietario temporal para el caso de transmisión onerosa del derecho del titular sucesivo, y el derecho de adquisición preferente de este último para el caso de transmisión onerosa de la propiedad temporal.
d) Un derecho de opción de compra de la titularidad sucesiva a favor del propietario temporal.
e) El derecho del propietario temporal a que el titular sucesivo le pague los gastos por obras o reparaciones necesarias y exigibles, atendiendo, principalmente, al tiempo que queda de la duración de la propiedad temporal y al importe de dichos gastos.

Artículo 547-6. *Facultades del propietario temporal.*

1. El propietario temporal tiene todas las facultades del derecho de propiedad, sin más limitaciones que las derivadas de su duración y de la existencia del titular sucesivo.

2. La propiedad temporal se puede enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen con el límite del plazo fijado, sin necesidad de la intervención del titular sucesivo y sin perjuicio de que le sea notificado el acto una vez celebrado. La propiedad temporal también puede transmitirse por causa de muerte.

3. Si el bien objeto de propiedad temporal es un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivados de este régimen corresponden en exclusiva al propietario temporal.

4. El propietario temporal puede transmitir otra propiedad temporal de menor duración a favor de una o más personas, a la vez o una después de la otra.

Artículo 547-7. *Facultades del titular sucesivo.*

1. El titular sucesivo puede enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su derecho, y también puede disponer de él por causa de muerte.

2. Los actos y contratos no consentidos por el titular sucesivo que excedan de la duración de la propiedad temporal no le perjudican.

3. El titular sucesivo puede exigir al propietario temporal que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción si el bien se deteriora en un 50 % o más de su valor por culpa o dolo del propietario temporal. A tales efectos, debe tomarse como referencia el valor del bien en el momento en que se produce el hecho culpable o doloso.

Artículo 547-8. *Inscripción.*

1. El título de adquisición de la propiedad temporal se inscribe en el registro correspondiente de conformidad con lo establecido por la ley y con los efectos correspondientes.

2. En la inscripción del título de adquisición debe hacerse constar la duración de la propiedad temporal y, si procede, el régimen voluntario que se haya pactado de acuerdo con lo establecido por el artículo 547-5.

Artículo 547-9. *Extinción.*

1. La propiedad temporal se extingue por las causas generales de extinción de la propiedad y, además, por las siguientes causas:

a) Por el vencimiento del plazo.

b) Por deterioro del bien en un 50% o más de su valor por culpa o dolo del propietario temporal, si este, una vez requerido por el titular sucesivo, no se ha hecho cargo de las obras de reparación o reconstrucción.

2. Los derechos reales que gravan la propiedad temporal, en caso de renuncia al derecho y de abandono de la posesión del bien o de cualquier otra causa de extinción voluntaria de la propiedad temporal, subsisten hasta que venza el plazo o se produzca el hecho o causa que comporte su extinción.

Artículo 547-10. *Efectos de la extinción.*

1. La extinción de la propiedad temporal supone que el titular sucesivo adquiere el dominio del bien, toma posesión de él por sí mismo y puede ejercer las acciones de protección de la propiedad y de la posesión que le correspondan.

2. El propietario temporal responde ante el titular sucesivo de los daños ocasionados al bien por culpa o dolo.

3. Las mejoras y accesiones introducidas en el bien que subsisten y los frutos pendientes en el momento de la extinción, en defecto de pacto, pertenecen al titular sucesivo. En todo caso, en el momento de la finalización de la propiedad temporal debe elaborarse un inventario que tiene que entregarse con el bien.

TÍTULO V

De las situaciones de comunidad

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 551-1. *Situaciones de comunidad.*

1. Existe comunidad cuando dos o más personas comparten de forma conjunta y concurrente la titularidad de la propiedad o de otro derecho real sobre un mismo bien o un mismo patrimonio.

2. Las situaciones de comunidad nunca se presumen, salvo que lo establezca una disposición legal expresa.

3. En las situaciones de comunidad se presume la comunidad ordinaria indivisa si no se prueba otra cosa.

4. Los gastos comunes pueden reclamarse por el proceso monitorio, de acuerdo con la legislación procesal.

Artículo 551-2. *Regulación.*

1. La comunidad ordinaria indivisa se rige por las normas de la autonomía de la voluntad y, supletoriamente, por las disposiciones del capítulo II.

2. La comunidad en régimen de propiedad horizontal se rige por el título de constitución, que debe adecuarse a lo establecido por el capítulo III. Las situaciones de comunidad que cumplen los requisitos de la propiedad horizontal y no se hayan configurado de acuerdo con lo establecido por el capítulo III se rigen por los pactos establecidos entre los copropietarios, por las normas de la comunidad ordinaria y, si procede, por las disposiciones del capítulo III que sean adecuadas a las circunstancias del caso.

3. La comunidad por turnos se rige por su título de constitución, que debe adecuarse a las disposiciones del capítulo IV y, supletoriamente, por las normas de la propiedad horizontal, de acuerdo con su naturaleza específica.

4. La medianería se rige por las disposiciones del capítulo V.

CAPÍTULO II

Comunidad ordinaria indivisa

Sección primera. Régimen jurídico

Artículo 552-1. *Concepto.*

1. La comunidad ordinaria indivisa comporta la existencia de tantos derechos como cotitulares. El derecho de cada cotitular queda limitado por los derechos de los demás cotitulares.

2. Cada uno de los derechos determina la cuota de participación en el uso, goce, rendimientos, gastos y responsabilidades de la comunidad.

3. Los derechos en la comunidad y, por lo tanto, las cuotas se presumen iguales salvo que se pruebe lo contrario.

Artículo 552-2. *Constitución.*

La comunidad puede constituirse mediante:

a) Negocio jurídico, ya sea por adquisición conjunta por más de una persona de la propiedad o el derecho real sobre el que recae, o por enajenación de una parte indivisa con reserva de otra parte.

b) Usucapión.

c) Disposiciones por causa de muerte.

d) Ley.

Sección segunda. Derechos individuales sobre la comunidad

Artículo 552-3. *Disposición.*

1. Cada cotitular puede disponer libremente de su derecho en la comunidad, enajenarlo y gravarlo.

2. Cada cotitular puede disponer del objeto indeterminado que le corresponderá en el momento futuro de la división. En este caso, mientras dura la situación de indivisión, el adquirente no se incorpora a la comunidad y, por lo tanto, no puede exigir la división.

Artículo 552-4. *Derechos de adquisición.*

1. La enajenación a título oneroso del derecho de cotitulares a favor de terceras personas ajenas a la comunidad, salvo que en el título de constitución se haya pactado de otro modo, otorga a los demás el derecho de tanteo para adquirirlo por el mismo precio o valor y en las condiciones convenidas con aquellas.

2. Los cotitulares que pretenden hacer la transmisión deben notificar a los demás cotitulares, fehacientemente, la decisión de enajenar y las circunstancias de la transmisión. El tanteo puede ejercerse en el plazo de un mes contado desde el momento en que se hace la notificación. Si no existe notificación o si la transmisión se efectúa por un precio o en circunstancias diferentes a las que constan en la misma, el tanteo comporta el retracto, que puede ejercerse en el plazo de tres meses contados desde el momento en que los demás cotitulares tienen conocimiento de la enajenación y sus circunstancias o desde la fecha en que se inscribe la transmisión en el registro que corresponde.

3. El tanteo o el retracto, si los cotitulares que pretenden ejercerlo son más de uno, les corresponde en proporción a sus derechos respectivos en la comunidad.

4. Los derechos de tanteo y retracto son renunciables y el título de constitución de la comunidad los puede excluir. Si la comunidad tiene por objeto la propiedad u otro derecho real sobre bienes inmuebles, la exclusión o renuncia anticipada solo puede efectuarse en escritura pública.

Artículo 552-5. *Renuncia.*

1. Cada cotitular puede renunciar a su derecho en la comunidad.

2. La renuncia comporta el acrecimiento de los demás cotitulares en proporción a sus derechos sin necesidad de aceptación expresa pero sin perjuicio de poder renunciar a los mismos.

3. La renuncia no exime a los renunciantes del cumplimiento de las obligaciones anteriores y pendientes por razón de la comunidad.

4. La renuncia debe constar en escritura pública si la comunidad tiene por objeto la propiedad o un derecho real sobre un bien inmueble o sobre participaciones en sociedades mercantiles.

Sección tercera. Derechos y deberes sobre el objeto de la comunidad

Artículo 552-6. *Uso y disfrute.*

1. Cada cotitular puede hacer uso del objeto de la comunidad de acuerdo con su finalidad social y económica y de modo que no perjudique a los intereses de la comunidad ni al de los demás cotitulares, a los cuales no puede impedir que hagan uso del mismo.

2. Los frutos y rendimientos corresponden a los cotitulares en proporción a su cuota. Si los ha percibido solo un cotitular o una cotitular, este debe dar cuenta a los demás de acuerdo con las normas de administración de bienes ajenos.

3. Ningún cotitular puede modificar el objeto de la comunidad, ni siquiera para mejorarlo o hacerlo más rentable, sin el consentimiento de los demás. Si un cotitular o una cotitular hace obras que mejoran dicho objeto sin que los demás manifiesten oposición expresa dentro del año siguiente a su ejecución, puede exigir el resarcimiento con los intereses legales devengados desde el momento en que los reclama fehacientemente.

Artículo 552-7. *Administración y régimen de adopción de acuerdos.*

1. La administración de la comunidad corresponde a todos los cotitulares.
2. La mayoría de los cotitulares, según el valor de su cuota, acuerdan los actos de administración ordinaria, que obligan a la minoría disidente.
3. Los actos de administración extraordinaria se acuerdan con la mayoría de tres cuartas partes de las cuotas. Si los impone la ley, los puede emprender cualquier cotitular, incluso con la oposición de los demás, con derecho a resarcimiento y a los intereses legales devengados desde el momento en que los reclama.
4. Los cotitulares disidentes que se consideren perjudicados por el acuerdo de la mayoría pueden acudir a la autoridad judicial, la cual resuelve y puede, incluso, nombrar a un administrador o administradora.
5. La responsabilidad de los cotitulares por las obligaciones que resultan de su administración es mancomunada de forma proporcional a sus cuotas respectivas.
6. Los actos de disposición se acuerdan por unanimidad.

Artículo 552-8. *Participación en los gastos.*

1. Cada cotitular debe contribuir, en proporción a su cuota, a los gastos necesarios para la conservación, uso y rendimiento del objeto de la comunidad, así como a los de reforma y mejora que haya acordado la mayoría.
2. Los cotitulares que han avanzado gastos pueden exigir a los demás el reembolso de la parte que les corresponde más los intereses legales devengados desde el momento en que los reclaman fehacientemente.

Sección cuarta. Extinción

Artículo 552-9. *Disolución.*

La comunidad se disuelve por las siguientes causas:

a) División de la cosa o patrimonio común.
b) Reunión en una sola persona de la totalidad de los derechos.
c) Destrucción de la cosa común o pérdida del derecho.
d) Conversión en una comunidad especial.
e) Acuerdo unánime o renuncia de todos los cotitulares.
f) Vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria pactados.

Artículo 552-10. *Facultad de pedir la división.*

1. Cualquier cotitular puede exigir, en cualquier momento y sin expresar sus motivos, la división del objeto de la comunidad.
2. Los cotitulares pueden pactar por unanimidad la indivisión por un plazo que no puede superar los diez años.
3. La autoridad judicial, si alguno de los cotitulares es menor de edad o incapaz y la división lo puede perjudicar, puede establecer, de forma razonada, la indivisión por un plazo no superior a cinco años.
4. No puede pedirse la división cuando el objeto sobre el que recae la comunidad es una nave o un local que se destina a plazas de aparcamiento o a trasteros de modo que cada cotitular tiene el uso de una o más plazas, salvo que se acuerde previamente modificar su uso y ello sea posible.

Artículo 552-11. *Procedimiento de la división.*

1. Cualquiera de los cotitulares, si no se ponen de acuerdo para dividir la comunidad o para someter la división a un arbitraje, puede instar a la autoridad judicial para que efectúe la división.
2. Si el bien es susceptible de adoptar el régimen de propiedad horizontal, puede establecerse este régimen adjudicando los elementos privativos de forma proporcional a los derechos en la comunidad y compensando en metálico los excesos, que no tienen en ningún

caso la consideración de excesos de adjudicación, distribuyendo proporcionalmente las obras y gastos necesarios.

3. Puede efectuarse la división adjudicando a uno o más cotitulares el derecho real de usufructo sobre el bien objeto de la comunidad y adjudicando a otro u otros cotitulares la nuda propiedad.

4. El cotitular o la cotitular que lo es de las cuatro quintas partes de las cuotas o más puede exigir la adjudicación de la totalidad del bien objeto de la comunidad pagando en metálico el valor pericial de la participación de los demás cotitulares.

5. El objeto de la comunidad, si es indivisible, o desmerece notablemente al dividirse, o es una colección que integra el patrimonio artístico, bibliográfico o documental, se adjudica al cotitular o la cotitular que tenga interés en el mismo. Si existen más de uno, al que tenga la participación mayor. En caso de interés y participación iguales, decide la suerte. El adjudicatario o adjudicataria debe pagar a los demás el valor pericial de su participación, que en ningún caso tiene la consideración de precio ni de exceso de adjudicación. Si ningún cotitular tiene interés, se vende y se reparte el precio.

6. Las comunidades ordinarias que existen entre los cónyuges, en los procedimientos de separación, divorcio o nulidad matrimonial, pueden dividirse considerando como una sola división la totalidad o una parte de los bienes sometidos a este régimen, de acuerdo con el artículo 232-12. Se aplica el mismo criterio en los casos de separación de hecho y de ruptura de una pareja estable.

Artículo 552-12. *Efectos de la división.*

1. La división atribuye a cada adjudicatario en exclusiva la propiedad del bien o del derecho adjudicado.

2. La división no perjudica a las terceras personas, que conservan íntegramente sus derechos sobre el objeto de la comunidad o los que resultan después de la división.

3. Los titulares de créditos contra cualquiera de los cotitulares pueden concurrir a la división y, si se hace en fraude de sus derechos, impugnarla, pero no pueden impedirla.

4. Los cotitulares están obligados recíprocamente y en proporción a sus derechos a garantizar la conformidad por defectos jurídicos y materiales de los bienes adjudicados.

CAPÍTULO III

Régimen jurídico de la propiedad horizontal

Téngase en cuenta, sobre aplicación de este capítulo, lo establecido en la disposición final.2 de la Ley 5/2015, de 13 de mayo. Ref. BOE-A-2015-6013.

Sección primera. Disposiciones generales

Subsección primera. Configuración de la comunidad

Artículo 553-1. *Definición.*

1. El régimen jurídico de la propiedad horizontal implica, para los propietarios, el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás propietarios sobre los elementos comunes.

2. El régimen jurídico de la propiedad horizontal requiere el otorgamiento del título de constitución y supone:

a) La existencia, presente o futura, de uno o más titulares de la propiedad de al menos un inmueble integrado por elementos privativos y elementos comunes.

b) La determinación de la cuota de participación en los elementos comunes que corresponde a cada elemento privativo.

c) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios.

3. Los elementos comunes son inseparables de los elementos privativos. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de los elementos privativos se extienden a la participación que les corresponde en los elementos comunes.

4. El régimen de la propiedad horizontal excluye la acción de división sobre los elementos comunes y los derechos de adquisición preferente de carácter legal entre propietarios de diferentes elementos privativos. Esta exclusión no afecta a las situaciones de comunidad indivisa sobre los elementos privativos.

Artículo 553-2. *Objeto.*

1. Pueden ser objeto de propiedad horizontal los edificios y cualesquiera otros inmuebles, incluso en construcción, en los que coexistan elementos privativos, constituidos por viviendas, locales o espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, con elementos comunes, necesarios para el uso y disfrute adecuado de los privativos.

2. Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los casos de coexistencia en suelo, vuelo o subsuelo de edificaciones o usos privados y dominio público, de puertos deportivos con relación a los puntos de amarre, de mercados con relación a las paradas, de cementerios con relación a las sepulturas y en otros semejantes. Estas situaciones se rigen por los preceptos del presente capítulo adaptados a la naturaleza específica de cada caso y por la normativa administrativa que les es de aplicación.

Artículo 553-3. *Cuota.*

1. La cuota de participación:

a) Determina y concreta la participación que corresponde a los elementos privativos sobre la propiedad de los elementos comunes.

b) Sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, los beneficios, la gestión y el gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen.

c) Establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario.

2. Las cuotas de participación correspondientes a los elementos privativos se expresan en porcentaje sobre el total del inmueble y se fijan proporcionalmente a la superficie y ponderando el uso, el destino y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integran la comunidad.

3. Las cuotas de participación se determinan y se modifican por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por medio de la autoridad judicial o de un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos.

4. Pueden establecerse, además de la cuota de participación, cuotas especiales para determinados gastos.

Artículo 553-4. *Créditos y deudas.*

1. Todos los propietarios son titulares mancomunados, tanto de los créditos constituidos a favor de la comunidad como de las deudas contraídas válidamente en su gestión, de acuerdo con las respectivas cuotas de participación.

2. El importe de la contribución de cada propietario a los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y al fondo de reserva es el que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota que corresponda.

3. Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley.

4. Los créditos devengan intereses desde el momento en que debe efectuarse el pago correspondiente y este no se hace efectivo.

Artículo 553-5. *Afección real.*

1. Los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que correspondan a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite.

2. Los transmitentes de un elemento privativo deben declarar que están al corriente de los pagos que les corresponden o, si procede, deben especificar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerce la secretaría, en el que deben constar, además, los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y las aportaciones al fondo de reserva aprobados pero pendientes de vencimiento. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura pública, salvo que las partes renuncien expresamente a ellas. En cualquier caso, sin perjuicio de la afección real establecida por el apartado 1, el transmitente responde de la deuda que tiene con la comunidad en el momento de la transmisión.

3. El certificado a que se refiere el apartado 2 no requiere el visto bueno de la presidencia si la administración de la comunidad la lleva un profesional que ejerce la secretaría.

Artículo 553-6. *Fondos de reserva.*

1. En el presupuesto de la comunidad debe figurar una cantidad no inferior al 5 % de los gastos comunes destinada a la constitución de un fondo de reserva.

2. La titularidad del fondo de reserva es de todos los propietarios y el fondo queda afectado a la comunidad sin que ningún propietario tenga derecho a reclamar su devolución en el momento de la enajenación del elemento privativo.

3. El fondo de reserva debe figurar en contabilidad separada y debe depositarse en una cuenta bancaria especial a nombre de la comunidad. Los administradores solo pueden disponer de él, con la autorización de la presidencia, para atender gastos de la comunidad imprevistos de carácter urgente o, con la autorización de la junta de propietarios, para hacer frente a las obras extraordinarias de conservación, reparación, rehabilitación, instalación de nuevos servicios comunes y seguridad, así como para las que sean exigibles de acuerdo con las normativas especiales.

4. Los remanentes del fondo de reserva de cada año se acumulan en el fondo del año siguiente.

Subsección segunda. Constitución de la comunidad

Artículo 553-7. *Establecimiento del régimen.*

1. El inmueble se somete al régimen de propiedad horizontal desde el otorgamiento del título de constitución, aunque la construcción no esté terminada.

2. El título de constitución se inscribe en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria y a los efectos que esta legislación establece.

Artículo 553-8. *Legitimación.*

1. Están legitimados para el establecimiento del régimen de la propiedad horizontal el propietario o propietarios del inmueble que lo sean en el momento del otorgamiento del título de constitución.

2. El promotor que haya transmitido una cuota indivisa del inmueble no puede hacer uso de la facultad que le concede el artículo 552-11.4. En este caso, cualquier adquiriente puede exigir el otorgamiento inmediato del título de constitución de acuerdo con el proyecto por el que se ha obtenido la licencia correspondiente.

3. Cuando el propietario del inmueble que ha enajenado elementos privativos en un documento privado otorga la correspondiente escritura pública, debe reseñar el título de constitución e incorporar a ella los estatutos y demás normas de la comunidad.

Artículo 553-9. *Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad.*

1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar en una escritura pública, que en todo caso debe contener:

a) La descripción del inmueble en conjunto, que debe indicar si está terminado o no, y la relación de los elementos, instalaciones y servicios comunes de que dispone.
b) La descripción de todos los elementos privativos, con el correspondiente número de orden interno en el inmueble, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden, así como la superficie útil, la situación, los límites, la planta, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones.
c) Un plano descriptivo del inmueble.
d) Los estatutos, si existen.
e) Las reservas de derechos o facultades, si existen, establecidas a favor del promotor o de los constituyentes del régimen.
f) La previsión, si procede, de formación de subcomunidades.

2. Los preceptos del presente capítulo se aplican en todo lo no establecido por el título de constitución.
3. En la misma escritura de constitución o en otra previa, es preciso que se declare la obra nueva de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y las demás normas que sean de aplicación.
4. El régimen de la propiedad horizontal se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, por medio de una inscripción general para el inmueble y de tantos folios como fincas privativas existan.
5. Las estipulaciones establecidas en la constitución del régimen, o en cualquier otro documento, que impliquen una reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente, o que le permitan decidir en el futuro asuntos de competencia de la junta de propietarios, son nulas.

Artículo 553-10. *Modificación del título de constitución.*

1. Para modificar el título de constitución es preciso el acuerdo de la junta de propietarios y que la escritura observe los requisitos del artículo 553-9 que sean de aplicación a la modificación de que se trate.
2. No es preciso el acuerdo de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos:

a) El ejercicio de un derecho de vuelo, sobreelevación, subedificación y edificación si se ha previsto así al constituir el régimen o el derecho.
b) Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones de los elementos privativos o las desvinculaciones de anexos, si los estatutos así lo establecen.
c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban expresamente.
d) La ejecución de actuaciones ordenadas por la Administración pública de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, de habitabilidad, de accesibilidad y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

3. La formalización de las operaciones de modificación, incluso la de la suma o redistribución de las cuotas afectadas, corresponde a los titulares de los derechos o propietarios de elementos privativos implicados en lo que resulte o sea consecuencia de las operaciones de modificación realizadas al amparo de lo establecido por el apartado 2.

Artículo 553-11. *Estatutos.*

1. Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las siguientes cuestiones:

a) El destino, uso y aprovechamiento de los elementos privativos y de los elementos comunes.

b) Las limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos.

c) El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

d) La aplicación de gastos e ingresos y la distribución de cargas y beneficios.

e) Los órganos de gobierno complementarios de los establecidos por el presente código y sus competencias.

f) La forma de gestión y administración.

2. Son válidas las siguientes cláusulas estatutarias, entre otras:

a) Las que permiten las operaciones de agrupación, agregación, segregación y división de elementos privativos y las de desvinculación de anexos con creación de nuevas entidades sin consentimiento de la junta de propietarios. En este caso, las cuotas de participación de las fincas resultantes se fijan por la suma o la distribución de las cuotas de los elementos privativos afectados.

b) Las que exoneran a determinados propietarios de elementos privativos de la obligación de satisfacer los gastos de conservación de elementos comunes concretos, que pueden incluir las del portal, la escalera, los ascensores, los jardines, las zonas de recreo y demás espacios semejantes.

c) Las que establecen la utilización exclusiva y, si procede, el cierre de una parte del solar, o de las cubiertas o de cualquier otro elemento común o parte determinada de este en favor de algún elemento privativo.

d) Las que permiten el uso o el disfrute de elementos comunes mediante la colocación de carteles de publicidad.

e) Las que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos.

f) Las que prevén la resolución de los conflictos mediante el arbitraje o la mediación para cualquier cuestión del régimen de la propiedad horizontal.

3. Las normas de los estatutos que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros de buena fe.

Artículo 553-12. *Reglamento de régimen interior.*

1. El reglamento de régimen interior, que no puede oponerse a los estatutos, contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y de las instalaciones.

2. El reglamento de régimen interior obliga siempre a los propietarios y usuarios de los elementos privativos.

Artículo 553-13. *Constitución y reserva del derecho de vuelo.*

1. La constitución o la reserva expresa del derecho para sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del inmueble a favor de los constituyentes o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución del régimen de propiedad horizontal.

2. Los titulares del derecho de vuelo están facultades para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución del derecho, para hacer suyos los elementos privativos que resultan de él y para otorgar, solos y a su cargo, las correspondientes declaraciones o ampliaciones de obra nueva y, si se ha previsto al constituir el régimen o el derecho, la modificación de la división horizontal. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de la nueva edificación supone la redistribución de las cuotas de participación, que llevan a cabo los titulares de los derechos reservados de acuerdo con el presente código y con el título de constitución, sin necesidad del consentimiento de la junta de propietarios.

3. La constitución o la reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en una cláusula específica y el derecho se constituye de acuerdo con el artículo 567-2.

Artículo 553-14. *Extinción del régimen.*

1. El régimen de propiedad horizontal se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de la junta de propietarios de conversión en otro tipo de comunidad o por decisión del propietario único. El acuerdo o decisión requiere el consentimiento de los titulares de

derechos reales sobre los elementos privativos o comunes afectados. En cualquier caso, se presume otorgado el consentimiento si el titular del derecho real no ha manifestado su oposición al acuerdo o decisión en el plazo de un mes a contar de la fecha en que se le haya notificado.

2. El régimen de propiedad horizontal se extingue en los supuestos de destrucción, declaración de ruina y expropiación forzosa del inmueble. Sin embargo, en el título de constitución puede estipularse que el régimen no se extinga pese a la destrucción o la declaración de ruina para proceder a la rehabilitación o reconstrucción del inmueble a cargo de los propietarios.

Subsección tercera. Órganos de la comunidad

Artículo 553-15. *Organización de la comunidad.*

1. Los órganos de la comunidad son la presidencia, la secretaría y la junta de propietarios. Los dos primeros son unipersonales. El cargo de la presidencia debe ser ejercido por un propietario. La secretaría puede ser ejercida por un propietario o por la persona externa a la comunidad que asuma las funciones de administración.

2. La comunidad puede encargar la administración a un profesional externo que cumpla las condiciones profesionales legalmente exigibles. En este caso, las funciones de administración incluyen también las de secretaría.

3. Los cargos son designados por la junta de propietarios, ante la cual responden de sus actuaciones. También puede designarlos el promotor del inmueble, en cuyo caso ejercen hasta la primera reunión de la junta de propietarios.

4. Los cargos son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron.

5. El ejercicio de los cargos es obligatorio, a pesar de que la junta de propietarios puede considerar la alegación de motivos de excusa fundamentados. La designación se efectúa, en defecto de candidatos, por un turno rotatorio o por sorteo entre las personas que no han ejercido el cargo.

6. Los cargos no son remunerados, salvo que recaigan en personas ajenas a la comunidad, en cuyo caso pueden serlo. En cualquier caso, se tiene el derecho a resarcirse de los gastos ocasionados por el ejercicio del cargo.

7. Los estatutos pueden regular la creación de otros órganos, además de los establecidos por el apartado 1.

8. En la designación de los cargos no debe producirse ningún tipo de discriminación por razón de sexo, orientación sexual, origen o creencias ni por ningún otro motivo.

9. En los casos en que el número de propietarios sea inferior a tres, y mientras se mantenga esta situación, el régimen de funcionamiento de la organización de la comunidad es el que el artículo 552-7 establece para la comunidad ordinaria indivisa.

Artículo 553-16. *Presidencia.*

1. Corresponden a la presidencia las siguientes funciones:

a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.
b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.
c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.
d) Velar por el buen funcionamiento de la comunidad y por el cumplimiento de los deberes del secretario y del administrador.
e) Cualesquiera otras funciones que establezca la ley.

2. La junta de propietarios puede designar un vicepresidente, que ejerce las funciones de la presidencia en caso de muerte, imposibilidad, ausencia o incapacidad de su titular. También puede ejercer las funciones que la presidencia le haya delegado expresamente.

Artículo 553-17. *Secretaría.*

El secretario extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia, durante cinco años como mínimo, las convocatorias, las

comunicaciones, los poderes, la documentación contable y los demás documentos relevantes de las reuniones y de la comunidad. La custodia y la teneduría de los libros de actas son reguladas por el artículo 553-28.

Artículo 553-18. *Administración.*

1. El administrador gestiona los asuntos ordinarios de la comunidad y ejerce las siguientes funciones:

a) Tomar las medidas convenientes y hacer los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.
b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.
c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.
d) Ejecutar los acuerdos de la junta de propietarios y efectuar los cobros y pagos que correspondan.
e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.
f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.
g) Las demás funciones que expresamente le sean delegadas por la junta de propietarios o atribuidas por la ley.

2. El administrador es responsable de su actuación ante la junta de propietarios.

Artículo 553-19. *Junta de propietarios.*

1. La junta de propietarios, integrada por todos los propietarios de elementos privativos, es el órgano supremo de la comunidad.
2. La junta de propietarios tiene las competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, como mínimo, las siguientes:

a) El nombramiento y remoción de las personas que deben ocupar u ocupan los cargos de la comunidad.
b) La modificación del título de constitución.
c) La aprobación y modificación de los estatutos y del reglamento de régimen interior.
d) La aprobación de los presupuestos y de las cuentas anuales.
e) La aprobación de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas para su financiación.
f) El establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar o modificar cuotas.
g) La extinción voluntaria del régimen.

Artículo 553-20. *Reuniones.*

1. La junta de propietarios debe reunirse, de forma ordinaria, una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto y para elegir a las personas que deben ejercer los cargos.
2. La junta de propietarios debe reunirse cuando lo considere conveniente el presidente y cuando lo solicite, como mínimo, una cuarta parte de los propietarios o los que representen una cuarta parte de las cuotas de participación.
3. Los estatutos pueden establecer la convocatoria de reuniones especiales para tratar de cuestiones que afecten solo a propietarios determinados o, si procede, a las subcomunidades.
4. La junta de propietarios puede reunirse sin convocatoria si concurren a ella todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día.

Artículo 553-21. *Convocatorias.*

1. La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de vacante, inactividad o negativa de la presidencia, puede convocar la reunión la vicepresidencia o, en

caso de vacante, inactividad o negativa de esta, los propietarios que promueven la reunión de acuerdo con el artículo 553-20.2.

2. Las convocatorias, citaciones y notificaciones, salvo que los estatutos establezcan expresamente otra cosa, deben enviarse, con una antelación mínima de ocho días naturales, a la dirección comunicada por el propietario a la secretaría. El envío puede hacerse por correo postal o electrónico, o por otros medios de comunicación, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido. Si el propietario no ha comunicado dirección alguna, deben enviarse al elemento privativo del que es titular. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse con la misma antelación en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado a tal efecto. Dicho anuncio produce el efecto de notificación efectiva cuando la personal no ha tenido éxito.

3. En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, tan solo es preciso que los propietarios hayan podido tener conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

4. La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:

a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar en él los puntos que proponen. El orden del día incluye, entre otros asuntos, los propuestos por escrito a la presidencia, antes de la convocatoria, por cualquiera de los propietarios.

b) El día, el lugar y la hora de la reunión.

c) La advertencia que, con relación a los acuerdos a que se refiere el artículo 553-26, los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan en el sentido del acuerdo tomado por la mayoría, sin perjuicio de su derecho de oposición.

d) La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad por razón de las cuotas, los cuales, de conformidad con el artículo 553-24, tienen voz pero no tienen derecho de voto, de todo lo cual es preciso advertir.

5. La documentación relativa a los asuntos a tratar debe enviarse a los propietarios junto a la convocatoria, o bien debe indicarse el lugar donde se halla a su disposición. Si las funciones de administración de la comunidad las realiza un profesional externo, este debe tener dicha documentación a disposición de los propietarios desde el momento en que se envía la convocatoria.

Artículo 553-22. *Asistencia.*

1. El derecho de asistencia a la junta corresponde a los propietarios, los cuales asisten personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito. Los estatutos pueden establecer, o la junta de propietarios puede acordar, que pueda asistirse por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares.

2. El derecho de asistencia incluye el derecho de voz y el derecho de voto en la junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 553-24.

3. En caso de comunidad de un elemento privativo, los cotitulares designan a uno para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios.

4. En el usufructo se entiende que los nudos propietarios, si no consta su manifestación en contra, son representados por los usufructuarios. La representación debe ser expresa si deben adoptarse acuerdos sobre el título de constitución, los estatutos y las obras extraordinarias o de mejora.

Artículo 553-23. *Constitución.*

1. La junta de propietarios se constituye válidamente sea cual sea el número de propietarios que concurran y las cuotas de las que sean titulares o representantes.

2. La junta de propietarios, si no asisten el presidente ni el vicepresidente, designa a un propietario entre los asistentes para que la presida.

3. La junta de propietarios, si no asiste el secretario, designa a uno entre los asistentes.

Artículo 553-24. *Derecho de voto.*

1. Tienen derecho a votar en la junta los propietarios que no tengan deudas pendientes con la comunidad cuando la junta se reúne. Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han consignado judicial o notarialmente su importe o que las han impugnado judicialmente.

2. El derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:

a) Personalmente.

b) Por representación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 553-22.1.

c) Por delegación en otro propietario, efectuada mediante un escrito que designe nominativamente a la persona delegada y en el que puede indicarse el sentido del voto con relación a los puntos del orden del día. La delegación debe efectuarse para una reunión concreta de la junta de propietarios y debe recibirse antes de que comience.

3. El voto de las personas que se abstengan y el voto correspondiente a los elementos privativos de beneficio común se computan en el mismo sentido que el de la mayoría conseguida.

Artículo 553-25. *Régimen general de adopción de acuerdos.*

1. Solo se pueden adoptar acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

2. Se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que tiene que representar, al mismo tiempo, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, los acuerdos que hacen referencia a:

a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o la configuración exterior.

b) Las innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad, seguridad del inmueble o eficiencia energética o hídrica según su naturaleza y características, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior.

c) La ejecución de las obras para instalar infraestructuras comunes o equipos con la finalidad de mejorar la movilidad de los usuarios, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad o para la instalación general de puntos de recarga para vehículos eléctricos aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos.

d) La ejecución de las obras para instalar infraestructuras comunes o equipos con el fin de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como para instalar sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares de uso común en elementos comunes, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o la configuración exterior.

e) La ejecución de las obras para instalar infraestructuras o equipos con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como para instalar sistemas de energías renovables de utilidad particular en elementos comunes, a solicitud de los propietarios interesados, aunque afecten a la estructura o a la configuración exterior. El acuerdo adoptado incluye, si la instalación existente lo permite, el acceso de otros propietarios siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido cuando se hizo la instalación, debidamente actualizado, así como el coste de la adaptación necesaria para tener acceso. Los propietarios que quieran tener acceso a las instalaciones preexistentes tienen que comunicarlo previamente a la presidencia o a la administración de la comunidad.

f) La participación en la generación de energías renovables compartidas con otras comunidades de propietarios, en la agregación de la demanda, así como también en comunidades energéticas locales o ciudadanas de energía, y en el ejercicio de los derechos derivados de esta participación, aunque el acuerdo comporte la modificación del título de constitución y de los estatutos.

g) Los contratos de financiación para hacer frente a los gastos derivados de la ejecución de las obras o de las instalaciones previstas en los apartados anteriores.

h) Las normas del reglamento de régimen interior.

i) El acuerdo de someter a mediación cualquier cuestión propia del régimen de la propiedad horizontal.

j) Los acuerdos que no tengan fijados una mayoría diferente para adoptarlos.

3. Para el cálculo de las mayorías se computan los votos y las cuotas de los propietarios que han participado en la votación de cada uno de los puntos del orden del día, sea de manera presencial, sea por representación o por delegación del voto. En los casos que un elemento privativo pertenezca a varios propietarios, estos tienen conjuntamente un único voto indivisible en razón de la propiedad de dicho elemento privativo. La adopción del acuerdo por mayoría simple requiere que los votos y cuotas a favor superen los votos y cuotas en contra.

4. Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados.

5. Los propietarios o titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en caso de que ellos mismos o las personas con quienes conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años, si no consiguen que se adopten los acuerdos a qué hacen referencia las letras a) y b) del apartado 2, pueden pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre que sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva.

6. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos y la exoneración del pago de gastos para nuevas instalaciones o servicios comunes, los propietarios que no han participado en la votación se pueden oponer al acuerdo por medio de un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de un mes desde que les ha sido notificado. Si una vez pasado el mes no han enviado el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

Artículo 553-25 bis. *Régimen simplificado de adopción de acuerdos para instalaciones de energías renovables.*

(Derogado).

Artículo 553-26. *Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas.*

1. Se requiere el voto favorable de todos los propietarios con derecho al voto para:

a) Modificar las cuotas de participación.

b) Desvincular un anexo.

c) Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.

d) Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.

e) Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.

f) Extinguir el régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y convertirla en un tipo de comunidad diferente.

g) Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.

h) Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de la propiedad horizontal, a menos que haya una disposición estatutaria contraria.

2. Es necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para:

a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario.

b) Adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el inmueble, si afectan a su estructura o configuración exterior, salvo los supuestos regulados en las letras b), d) y e) del artículo 553-25.2, así como los relativos a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.

c) Desafectar un elemento común.

d) Constituir, enajenar, gravar y dividir un elemento privativo de beneficio común.

e) Acordar cuotas especiales de gastos, o un incremento en la participación en los gastos comunes correspondientes a un elemento privativo por el uso desproporcionado de elementos o servicios comunes, de acuerdo con lo que establece el artículo 553-45.4.

f) Acordar la extinción voluntaria del régimen de propiedad horizontal por parcelas.

g) La cesión onerosa del uso y el arrendamiento de elementos comunes que tienen un uso común por un plazo superior a quince años.

h) Los contratos de financiación que tengan un plazo de amortización superior a quince años.

3. Los acuerdos de los apartados 1 y 2 se entienden adoptados:

a) Si se requiere la unanimidad, cuando han votado favorablemente todos los propietarios que han participado en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, no se ha opuesto ningún otro propietario mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

b) Si se requieren las cuatro quintas partes, cuando ha votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes a la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

Artículo 553-27. *Acta.*

1. El secretario debe redactar el acta, que debe autorizarse, con las firmas del secretario y del presidente, en el plazo de cinco días a contar desde el día después de la reunión.

2. El acta de la reunión debe redactarse al menos en catalán, o en aranés en Arán, y deben constar en ella los siguientes datos:

a) La fecha y el lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario y el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria.

b) El orden del día.

c) La indicación de la persona que la ha presidido y de la persona que ha actuado como secretario.

d) La relación de personas que han asistido personalmente o por representación y, si procede, de las que delegan.

e) Los acuerdos adoptados, los participantes en cada votación y sus cuotas respectivas, así como el resultado de las votaciones, con la indicación de los que han votado a favor, los que han votado en contra y los que se han abstenido.

f) Los acuerdos susceptibles de formación sucesiva, de acuerdo con el artículo 553-26.3.

3. El presidente puede requerir a un notario que levante acta de los acuerdos de la reunión cuando lo considere pertinente y lo debe hacer, en todo caso, cuando haya una solicitud escrita presentada, al menos cinco días antes de la fecha de la reunión, por una cuarta parte de los propietarios o por menos si representan la cuarta parte de las cuotas. En este caso, debe hacerse en el libro de actas una referencia clara a la fecha de celebración de la reunión y al nombre y la residencia del notario que asistió a ella.

4. El acta debe enviarse a todos los propietarios en el plazo de diez días a contar desde el día después de la reunión de la junta de propietarios a la dirección comunicada por cada propietario a la secretaría o, en su defecto, al elemento privativo. El envío puede realizarse por correo postal o electrónico o por otros medios de comunicación, con las mismas garantías requeridas para la convocatoria.

5. Una vez transcurrido el plazo fijado por el artículo 553-26.3, debe enviarse a todos los propietarios un anexo al acta en el que debe indicarse si los acuerdos susceptibles de

formación sucesiva han devenido efectivos o no, y debe hacerse constar, asimismo, el resultado final de la votación.

Artículo 553-28. *Libro de actas.*

1. Los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizarse, al menos en catalán, o en aranés en Arán, en el registro de la propiedad que corresponda.

2. El secretario debe custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el régimen de propiedad horizontal o durante cinco años desde el momento en que se haya extinguido.

Artículo 553-29. *Ejecución.*

Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, son ejecutivos desde el momento en que se adoptan.

Artículo 553-30. *Vinculación de los acuerdos.*

1. Los acuerdos adoptados por la junta son obligatorios y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes.

2. No obstante lo que establece el apartado 1, los propietarios disidentes no están obligados a satisfacer los gastos originados por las nuevas instalaciones o nuevos servicios comunes que no sean exigibles de acuerdo con la ley si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual vigente de la comunidad una vez descontadas las subvenciones o las ayudas públicas y los costes derivados de la obtención de crédito necesario con entidades financieras. Los propietarios solo pueden disfrutar de las nuevas instalaciones o los nuevos servicios si satisfacen el importe de los gastos de ejecución y de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicando el índice general de precios de consumo.

3. Los gastos originados por la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores y los que hagan falta para garantizar la accesibilidad y la habitabilidad del edificio son a cargo de todos los propietarios si derivan de un acuerdo de la junta. Si derivan de una decisión judicial conforme al artículo 553-25-5, la autoridad judicial es quien fija el importe en función de los gastos ordinarios comunes de la comunidad.

4. Los gastos originados por las obras de instalación de infraestructuras o equipos comunes con la finalidad de mejorar la eficiencia energética o hídrica, así como de la instalación de sistemas de energías renovables de uso común en elementos comunes, son a cargo de todos los propietarios si derivan del acuerdo de la junta, de conformidad con lo establecido en el artículo 553-25.2.d). Los propietarios disidentes, en todo caso, están obligados si el valor total del gasto acordado no excede las tres cuartas partes del presupuesto anual vigente de la comunidad en razón de los gastos comunes ordinarios, una vez descontadas las subvenciones o las ayudas públicas que les puedan corresponder por este concepto.

5. Los propietarios que, sin causa justificada, se opongan a las actuaciones u obras necesarias y exigidas por la autoridad competente o las demoren responden individualmente de las sanciones que se impongan en vía administrativa.

Artículo 553-31. *Impugnación.*

1. Los acuerdos de la junta de propietarios pueden impugnarse judicialmente en los siguientes casos:

a) Si son contrarios a las leyes, al título de constitución o a los estatutos o si, dadas las circunstancias, implican un abuso de derecho.

b) Si son contrarios a los intereses de la comunidad o son gravemente perjudiciales para uno de los propietarios.

2. Están legitimados para la impugnación de un acuerdo los propietarios que han votado en contra, los ausentes que se han opuesto y los que han sido privados ilegítimamente del derecho de voto.

3. Para ejercer la acción de impugnación es preciso estar al corriente de pago de las deudas con la comunidad que estén vencidas en el momento de la adopción del acuerdo que desee impugnarse o haber consignado su importe.

4. La acción de impugnación de los acuerdos caduca en el plazo de un año en los supuestos a que se refiere el apartado 1.a) y en el plazo de tres meses en los supuestos a que se refiere el apartado 1.b). Los plazos se cuentan desde la notificación del acta o del anexo del acta, según proceda.

Artículo 553-32. *Suspensión.*

1. La impugnación de un acuerdo de la junta de propietarios no suspende su ejecutabilidad.

2. La autoridad judicial puede adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, incluso la de decretar provisionalmente la suspensión del acuerdo de la junta de propietarios impugnado.

Sección segunda. Propiedad horizontal simple

Artículo 553-33. *Elementos privativos.*

Solo pueden configurarse como elementos privativos de un inmueble las viviendas, los locales y los espacios físicos que pueden ser objeto de propiedad separada y que tienen independencia funcional porque disponen de acceso directo o indirecto a la vía pública.

Artículo 553-34. *Elementos privativos de beneficio común.*

1. Son elementos privativos de beneficio común los que, por disposición de la ley, del título de constitución o por acuerdo de la junta de propietarios, pertenecen a todos los propietarios en proporción a la cuota y de modo inseparable de la propiedad del elemento privativo concreto.

2. Los elementos comunes desafectados por acuerdo de la junta de propietarios tienen carácter de elemento privativo de beneficio común, salvo que se establezca otra cosa.

3. La administración y disposición de un elemento privativo de beneficio común se rige por las normas de la propiedad horizontal.

Artículo 553-35. *Anexos.*

Los anexos se determinan en el título de constitución como espacios físicos o derechos vinculados de modo inseparable a un elemento privativo, no tienen cuota especial y son de titularidad privativa a todos los efectos.

Artículo 553-36. *Uso y disfrute de los elementos privativos.*

1. Los propietarios de elementos privativos pueden ejercer todas las facultades del derecho de propiedad sin ninguna otra restricción que las que derivan del régimen de propiedad horizontal.

2. Los propietarios de un elemento privativo pueden hacer obras de conservación y de reforma siempre y cuando no perjudiquen a los demás propietarios ni a la comunidad y que no disminuyan la solidez ni la accesibilidad del inmueble ni alteren la configuración o el aspecto exterior del conjunto.

3. Los propietarios que se propongan hacer obras en su elemento privativo deben comunicarlo previamente a la presidencia o a la administración de la comunidad. Si la obra supone la alteración de elementos comunes, es preciso el acuerdo de la junta de propietarios. En caso de instalación de un punto de recarga individual de vehículo eléctrico, solo es preciso enviar a la presidencia o a la administración el proyecto técnico con treinta días de antelación al inicio de la obra y la certificación técnica correspondiente una vez finalizada la instalación. Dentro de este plazo la comunidad puede proponer una alternativa razonable y más adecuada a sus intereses generales. Si la instalación alternativa no se hace efectiva en el plazo de dos meses, el propietario interesado puede ejecutar la instalación que había proyectado inicialmente.

4. La comunidad puede exigir la reposición al estado originario de los elementos comunes alterados sin su consentimiento. Sin embargo, se entiende que la comunidad ha dado su consentimiento si la ejecución de las obras es notoria, no disminuye la solidez del edificio ni supone la ocupación de elementos comunes ni la constitución de nuevas servidumbres y la comunidad no se ha opuesto en el plazo de caducidad de cuatro años a contar desde la finalización de las obras.

Artículo 553-37. *Disposición de los elementos privativos.*

1. Los propietarios de elementos privativos los pueden modificar, enajenar y gravar y pueden hacer con ellos todo tipo de actos de disposición. Si establecen servidumbres en beneficio de otras fincas, estas servidumbres se extinguen en caso de destrucción o derribo del edificio.

2. Los propietarios, en los casos de arrendamiento o de cualquier otra transmisión del disfrute del elemento privativo, son responsables ante la comunidad y terceras personas de las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal.

3. La persona que enajena un elemento privativo debe comunicar el cambio de titularidad a la secretaría de la comunidad. Mientras no lo comunique responde solidariamente de las deudas con la comunidad.

Artículo 553-38. *Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos.*

Los propietarios de elementos privativos deben conservarlos en buen estado y deben mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en ellos.

Artículo 553-39. *Restricciones y servidumbres forzosas.*

1. Los elementos privativos están sujetos, en beneficio de los otros y de la comunidad, a las restricciones imprescindibles para hacer las obras de conservación y mantenimiento de los elementos comunes y de los demás elementos privativos, si no existe ninguna otra forma de hacerlas o la otra forma es desproporcionadamente cara o gravosa.

2. La comunidad puede exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre los anexos de los elementos de uso privativo si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de supresión de las barreras arquitectónicas o de mejora adoptados por la junta de propietarios o para el acceso a elementos comunes que no tengan otro.

3. Los propietarios de elementos privativos pueden exigir la constitución de las servidumbres, permanentes o temporales, imprescindibles para hacer las obras de conservación y de acceso a redes generales de suministros de servicios.

4. Los titulares de las servidumbres deben compensar los daños y el menoscabo que causen en los elementos privativos o comunes afectados.

Artículo 553-40. *Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes.*

1. Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades o actos contrarios a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa.

2. La presidencia de la comunidad, si se hacen las actividades o los actos a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien los haga que deje de hacerlos. Si la persona o personas requeridas persisten en su actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo la acción para hacerla cesar, que debe tramitarse de acuerdo con las normas procesales correspondientes. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y el certificado del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, la cesación inmediata de la actividad prohibida. En caso de ocupación sin título habilitante, la acción puede ejercerse contra los ocupantes aunque no se conozca su identidad. Si las actividades o los actos contrarios a la convivencia o que dañen

o hagan peligrar el inmueble los hacen los ocupantes del elemento privativo ilegítimamente y sin la voluntad de los propietarios, la junta de propietarios puede denunciar los hechos al ayuntamiento de su municipio a fin de que inicie, previo expediente acreditativo de que se han producido efectivamente las actividades o los actos prohibidos, el procedimiento establecido por el artículo 44 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

3. La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un período que no puede exceder de dos años y, si procede, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

Artículo 553-41. *Elementos comunes.*

Son elementos comunes el solar, los jardines, las piscinas, las estructuras, las fachadas, las cubiertas, los vestíbulos, las escaleras y los ascensores, las antenas y, en general, las instalaciones y los servicios de los elementos privativos que se destinan al uso comunitario o a facilitar el uso y disfrute de dichos elementos privativos.

Artículo 553-42. *Uso y disfrute de los elementos comunes.*

1. El uso y disfrute de los elementos comunes corresponde a todos los propietarios de elementos privativos y debe adaptarse al destino establecido por los estatutos o al que resulte normal y adecuado a su naturaleza, sin perjudicar el interés de la comunidad.

2. En caso de que la junta acuerde instalaciones para la eficiencia energética o hídrica o de sistemas de energía renovable para el uso comunitario en elementos comunes donde existan instalaciones o sistemas de utilidad particular previamente autorizadas, incompatibles con el nuevo acuerdo, la comunidad asume la remoción y debe indemnizar los daños que la remoción comporte al propietario.

Artículo 553-43. *Elementos comunes de uso exclusivo.*

1. En el título de constitución o por acuerdo unánime de la junta, se puede vincular a uno o a varios elementos privativos el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes. Esta vinculación no los hace perder la naturaleza de elemento común.

2. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso y disfrute exclusivo de los elementos comunes asumen todos los gastos de conservación y mantenimiento y tienen la obligación de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado.

3. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso exclusivo de los elementos comunes pueden ejecutar obras de mejora para la eficiencia energética o hídrica o la instalación de sistemas de energías renovables en dichos elementos comunes, haciéndose cargo de los costes que se deriven, así como de los gastos de mantenimiento. En todo caso, tienen que enviar el proyecto técnico con treinta días de antelación del inicio de la obra a la presidencia o a la administración. Dentro de este plazo, la comunidad puede proponer una alternativa más adecuada a sus intereses generales siempre que sea razonable y proporcionada y que no comporte a las personas promotoras un incremento sustancial del coste del proyecto técnico presentado. A falta de alternativa, los propietarios pueden llevar a cabo dichas obras o instalaciones.

4. Las reparaciones que se deben a vicios de construcción o estructurales, originarios o sobrevenidos, o las reparaciones que afectan y benefician todo el inmueble, son a cargo de la comunidad, a menos que sean consecuencia de un mal uso o de una mala conservación.

Artículo 553-44. *Conservación y mantenimiento de los elementos comunes.*

1. La comunidad tiene que conservar los elementos comunes del inmueble, de manera que cumpla las condiciones estructurales, de habitabilidad, de accesibilidad, de estanquidad, de seguridad y de eficiencia energética o hídrica, según la normativa vigente y tiene que mantener en funcionamiento correcto los servicios y las instalaciones. Los propietarios tienen que asumir las obras de conservación y reparación necesarias.

2. Los propietarios que se benefician de la instalación de infraestructuras o equipos de mejora de la eficiencia energética o hídrica o de sistemas de energías renovables de utilidad particular situados en elementos comunes o en elementos comunes de uso exclusivo tienen que asumir la conservación y el mantenimiento en su totalidad.

Artículo 553-45. *Contribución al pago de los gastos comunes.*

1. Los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación o de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución, los estatutos o los acuerdos de la junta.

2. La falta de uso y disfrute de elementos comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 553-30.2.

3. La contribución al pago de determinados gastos sobre los que los estatutos establecen cuotas especiales diferentes a las de participación, entre los que se incluyen los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas, debe hacerse de acuerdo con la cuota específica.

4. El título de constitución puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios. En ninguno de los dos casos, el incremento puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota.

Artículo 553-46. *Responsabilidad de la comunidad.*

1. De las deudas contraídas por razón de la comunidad responden los créditos y fondos comunes de los propietarios y los elementos privativos de beneficio común. Subsidiariamente, responden los propietarios de los elementos privativos en proporción a su cuota de participación.

2. Para embargar los fondos, los créditos y los elementos privativos de beneficio común, basta con demandar a la comunidad. Para embargar los otros elementos privativos, debe requerirse el pago a todos los propietarios y demandarlos personalmente.

Artículo 553-47. *Reclamación en caso de impago de los gastos comunes.*

1. La comunidad puede reclamar todas las cantidades que le sean debidas por el impago de los gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, o del fondo de reserva, mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal establecido por la legislación procesal.

2. Para instar la reclamación basta con un certificado del impago de los gastos comunes, emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente. En este certificado debe constar la existencia de la deuda y su importe, la manifestación de que la deuda es exigible y que se corresponde de forma exacta con las cuentas aprobadas por la junta de propietarios que constan en el libro de actas correspondiente, y el requerimiento de pago hecho al deudor.

Sección tercera. Propiedad horizontal compleja

Artículo 553-48. *Configuración.*

1. La propiedad horizontal compleja implica la coexistencia de subcomunidades integradas en un inmueble o en un conjunto inmobiliario formado por varias escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares.

2. En el régimen de la propiedad horizontal compleja, cada escalera, portal o edificio constituye una subcomunidad que se rige por los preceptos de las secciones primera y segunda.

3. Pueden configurarse como una subcomunidad los elementos privativos, situados en uno o más inmuebles, que están conectados entre sí y que tienen independencia económica y funcional.

Artículo 553-49. *Cuotas.*

Cada uno de los elementos privativos que integran una subcomunidad tiene asignada una cuota particular de participación, separada de la cuota general que le corresponde en el conjunto de la propiedad horizontal compleja.

Artículo 553-50. *Constitución.*

1. La propiedad horizontal compleja se constituye inicialmente como una sola comunidad con subcomunidades o bien como una agrupación de varias comunidades. En este último caso, pueden otorgar el título los propietarios únicos de los diferentes inmuebles o los presidentes de las respectivas comunidades autorizados por un acuerdo previo de cada junta.

2. El título de constitución debe constar en una escritura pública que debe describir:

a) El complejo inmobiliario en conjunto.

b) Cada uno de los elementos privativos que lo componen, con la indicación de la subcomunidad de la que forman parte y de la cuota de participación general y particular.

c) Los viales, las zonas ajardinadas y de recreo y los demás servicios y elementos comunes del complejo.

3. El régimen de la propiedad horizontal compleja se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, mediante una inscripción general en folio propio para la propiedad horizontal compleja y, además, en otro folio propio para cada subcomunidad y cada elemento privativo.

Artículo 553-51. *Regulación y acuerdos.*

1. En la propiedad horizontal compleja, cada subcomunidad tiene sus órganos específicos y adopta sus propios acuerdos con independencia de las demás subcomunidades y de la comunidad general, dentro del ámbito material que le sea reconocido en el título de constitución.

2. Los estatutos pueden regular un consejo de presidentes si la complejidad del conjunto inmobiliario y de los elementos, servicios e instalaciones comunes, el número de elementos privativos u otras circunstancias lo hacen aconsejable. El consejo debe actuar de forma colegiada para la administración ordinaria de los elementos comunes de todo el conjunto y debe regirse por las normas de la junta de propietarios adaptadas a su naturaleza específica.

Artículo 553-52. *Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros.*

1. La comunidad de garaje o trasteros, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, funciona con independencia de la comunidad general en cuanto a los asuntos de su interés exclusivo en los siguientes casos:

a) Si se configura en régimen de comunidad como elemento privativo de un régimen de propiedad horizontal y la adquisición de una cuota indivisa atribuye el uso exclusivo de plazas de aparcamiento o de trasteros y la utilización de las rampas de acceso y salida, las escaleras y las zonas de maniobras. En este caso, los titulares de la cuota indivisa no pueden ejercer la acción de división de la comunidad ni gozan de derechos de adquisición preferente.

b) Si las diferentes plazas de aparcamiento o los trasteros de un local de un inmueble en régimen de propiedad horizontal se constituyen como elementos privativos. En este caso, se asigna a cada plaza, además del número de orden y de la cuota que le corresponde en el régimen de propiedad horizontal, un número o letra de identificación concretos; las rampas, las escaleras y las zonas de acceso, maniobra y salida de los vehículos se consideran elementos comunes del garaje o el trastero.

2. No existe subcomunidad para el local de garaje o trasteros en los siguientes casos:

a) Si las diferentes plazas de aparcamiento o los trasteros se configuran como anexos inseparables de los elementos privativos de la comunidad. En este caso, se les aplica lo establecido por el artículo 553-35.

b) Si el local destinado a garaje o trasteros se configura como elemento común del régimen de propiedad horizontal. En este caso, el uso concreto de las plazas de aparcamiento o de los trasteros no puede cederse a terceras personas con independencia del uso del elemento privativo respectivo.

3. Puede constituirse una subcomunidad para el local o los locales destinados a garaje o trasteros si varios inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal comparten su uso. En este caso, la subcomunidad forma parte, además, de cada propiedad horizontal en la proyección vertical que le corresponde. Si unas normas estatutarias concretas no establecen lo contrario, los titulares de las plazas tienen derecho a utilizar todas las zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos situadas en el local o los locales con independencia del inmueble concreto en cuya vertical o fachada estén situadas.

Sección cuarta. Propiedad horizontal por parcelas

Artículo 553-53. *Concepto y configuración.*

1. El régimen de la propiedad horizontal puede establecerse, por parcelas, sobre un conjunto de fincas independientes que tienen la consideración de solares, edificados o no, forman parte de una actuación urbanística y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común.

2. El régimen de propiedad horizontal por parcelas se rige, en lo que no establezca el título de constitución, por las normas específicas de la presente sección y, supletoriamente, por las del presente capítulo, de acuerdo con su naturaleza específica y con lo dispuesto por la normativa urbanística aplicable.

Artículo 553-54. *Fincas de titularidad privativa.*

1. Las fincas privativas y, si procede, sus anexos inseparables pertenecen en exclusiva a sus titulares en el régimen de propiedad que les sea de aplicación.

2. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de las fincas privativas se extienden de modo inseparable a la cuota de participación que les corresponde en los elementos comunes.

3. La enajenación de una finca privativa no da a los propietarios de las demás derecho alguno de adquisición preferente de naturaleza legal.

Artículo 553-55. *Elementos comunes.*

1. Son elementos comunes las fincas, los elementos inmobiliarios y los servicios e instalaciones que se destinan al uso y disfrute común que menciona el título de constitución, entre los que se incluyen las zonas ajardinadas y de recreo, las instalaciones deportivas, los locales sociales, los servicios de vigilancia y, si procede, otros elementos similares.

2. Los elementos comunes son inseparables de las fincas privativas, a las que están vinculados por medio de la cuota de participación que, expresada en centésimas, corresponde a cada finca en el conjunto.

Artículo 553-56. *Restricciones.*

Las restricciones al ejercicio de las facultades dominicales sobre fincas privativas impuestas por el título de constitución, los estatutos, el planeamiento urbanístico o las leyes tienen la consideración de elementos comunes.

Artículo 553-57. *Título de constitución.*

1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas debe constar en una escritura pública, la cual debe contener:

a) La descripción del conjunto en general, que debe incluir el nombre y la ubicación, la extensión, la aprobación administrativa de la actuación urbanística en que se integra, los datos esenciales de la licencia o del acuerdo de parcelación, el número de solares que la configuran y la referencia y descripción de las fincas e instalaciones comunes.

b) La relación de las obras de urbanización y de las instalaciones del conjunto y el sistema previsto para su conservación y mantenimiento, así como la información sobre la prestación de servicios no urbanísticos y las demás circunstancias que resulten del plan de ordenación.

c) La descripción de todas las parcelas y de los demás elementos privativos, que debe incluir el número de orden; la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden; la superficie; los límites, y, si procede, los espacios físicos o derechos que constituyan sus anexos o que estén vinculados a ellos.

d) Las reglas generales o específicas sobre el destino y la edificabilidad de las fincas y la información sobre si son divisibles.

e) Los estatutos, si existen.

f) La relación de terrenos de uso y dominio público comprendidos en el ámbito de la propiedad horizontal por parcelas.

g) Un plano descriptivo del conjunto, en el que deben identificarse las fincas privativas y los elementos comunes.

2. Las determinaciones urbanísticas que contenga el título de constitución tienen efectos meramente informativos.

3. No es preciso describir cada una de las parcelas si el régimen de propiedad horizontal por parcelas se establece por acuerdo de todos o de una parte de los propietarios de parcelas, edificadas o no, situadas en una unidad urbanística consolidada, que ya están inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, pero se ha hecho constar, como mínimo, el número que les corresponde en la urbanización, la identificación registral, la referencia catastral y los nombres de los propietarios.

Artículo 553-58. *Constancia registral.*

1. El régimen de propiedad horizontal por parcelas se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria. Debe hacerse una inscripción general para el conjunto y una inscripción para cada una de las fincas privativas y, si procede, de las fincas destinadas a uso y disfrute o a servicios comunes, para cada una de las cuales debe abrirse un folio especial separado.

2. Si la propiedad horizontal por parcelas recae total o parcialmente sobre varias fincas, debe hacerse una agrupación instrumental. En la nota de referencia debe hacerse constar el carácter instrumental y debe considerarse, a todos los efectos, que nunca ha existido comunidad. Las fincas privativas pueden adjudicarse directamente al titular que corresponda.

3. La inscripción del régimen de propiedad horizontal por parcelas debe practicarse a favor de sus integrantes y, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, debe contener los establecidos por el artículo 553-57 que tengan trascendencia real y la referencia al archivo del plano. En todo caso, deben hacerse las notas marginales de referencia a las inscripciones de las fincas privativas.

4. Las inscripciones de las fincas privativas deben contener, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, los siguientes:

a) El número de parcela que les corresponde.

b) La cuota o cuotas de participación.

c) El régimen especial o las restricciones que pueden afectarlas de una forma determinada.

d) La referencia a la inscripción general y la sujeción al régimen de la propiedad horizontal por parcelas.

5. Las fincas destinadas a uso y disfrute o a los servicios comunes se inscriben a favor de los integrantes de la propiedad horizontal por parcelas, sin mencionarlos de forma explícita ni hacer constar las cuotas que les corresponden.

6. En caso de establecimiento de la propiedad horizontal por parcelas de forma sobrevenida, debe abrirse un folio separado e independiente para la propiedad horizontal en conjunto, en el que deben constar las circunstancias establecidas por el presente artículo y debe hacerse una referencia, en una nota marginal, a cada una de las inscripciones de las fincas que pasan a ser privativas, en la que debe hacerse constar la cuota que les corresponde.

Artículo 553-59. *Extinción voluntaria.*

1. La extinción voluntaria de la propiedad horizontal por parcelas se produce por acuerdo de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.

2. Deben liquidarse totalmente, una vez acordada la extinción, las obligaciones con terceras personas y, si procede, con los propietarios. En el proceso de liquidación, la junta de propietarios debe mantener sus funciones, debe percibir las cuotas atrasadas y los demás créditos a favor de la propiedad horizontal por parcelas, debe enajenar, si procede, los inmuebles de uso común que se haya acordado enajenar y, una vez cumplidas todas las operaciones, ha de rendir cuentas a todos los propietarios.

CAPÍTULO IV

Comunidad especial por turnos

Sección primera. Régimen jurídico

Artículo 554-1. *Definición.*

1. Los titulares, en la comunidad por turnos, tienen el derecho de gozar del bien sobre el que recae, con carácter exclusivo, por unidades temporales discontinuas y periódicas.

2. El régimen de la comunidad por turnos comporta:

a) La existencia del turno, que delimita la participación de los titulares en la comunidad.

b) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los titulares de los turnos.

c) La exclusión de la acción de división y de los derechos de adquisición de carácter legal entre los titulares.

Artículo 554-2. *Objeto.*

1. Pueden ser objeto de comunidad por turnos los edificios destinados a viviendas unifamiliares dotados del mobiliario y las instalaciones suficientes que, por su naturaleza, sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos.

2. Pueden ser objeto de comunidad por turnos los barcos, aeronaves no comerciales y bienes muebles identificables de forma clara y equipados adecuadamente que sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos.

3. No pueden ser objeto de comunidad por turnos los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal ni los elementos privativos que forman parte de los mismos, salvo que se trate de edificios con menos de siete elementos privativos y se constituya una comunidad por turnos para cada unidad o elemento.

4. El aprovechamiento por turnos que se establece sobre un edificio o un conjunto inmobiliario o sobre un sector diferenciado de estos para la explotación turística o de vacaciones por temporada debe regirse necesariamente por las normas del contrato de aprovechamiento por turnos.

Artículo 554-3. *El turno.*

1. El turno consiste en la unidad temporal, discontinua y periódica, no inferior a una semana, que sirve de módulo para atribuir el aprovechamiento exclusivo del bien y la contribución a los gastos generales.

2. La titularidad de un turno, sea cual sea su valor, atribuye un voto en la junta de la comunidad.

Sección segunda. Constitución

Artículo 554-4. *Establecimiento del régimen.*

1. Solo existe comunidad por turnos si, una vez otorgado el título de constitución, ha finalizado la construcción del bien sobre el que recae y este ha sido amueblado y equipado adecuadamente.
2. El título de constitución debe constar en escritura pública y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 554-5. *Título de constitución.*

1. En el título de constitución deben constar, al menos, los siguientes datos:

a) La identificación del bien, cuya construcción debe estar comenzada. Si no está finalizado cuando se otorga la escritura, el régimen de comunidad por turnos queda en suspenso hasta que se termina y se amuebla.
b) La duración de la comunidad.
c) La fijación del turno, al cual se asigna una numeración correlativa, con su duración y periodicidad.
d) La determinación de la cuota de contribución, que es proporcional al valor del turno, el cual se determina por la duración del tiempo de uso que atribuye y por la época del año en que puede usarse.
e) El régimen de gestión, administración y representación, que debe ajustarse a las normas de la sección primera del capítulo III, de acuerdo con las características propias de la comunidad por turnos.
f) El mobiliario y servicios inherentes al bien que es objeto de la comunidad por turnos.

2. Deben reservarse, en el título de constitución, como mínimo dos semanas al año, que no pueden configurarse como turnos, para reparaciones, limpieza, mantenimiento y demás finalidades de utilidad común.
3. El título de constitución puede contener unos estatutos, a los que se aplican las normas del artículo 553-11, y un reglamento de régimen interior, al que se aplica el artículo 553-12, con las adaptaciones adecuadas a la comunidad por turnos.

Artículo 554-6. *Legitimación.*

El título de constitución de la comunidad por turnos lo otorgan los propietarios del bien sobre el que recae.

Artículo 554-7. *Constancia registral.*

1. El régimen de comunidad por turnos debe inscribirse en el Registro de la Propiedad o, si procede, en el de bienes muebles que corresponda.
2. El régimen de comunidad por turnos debe inscribirse por medio del sistema de pluralidad de hojas, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 554-8. *Extinción del régimen.*

1. El régimen de comunidad por turnos se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de los titulares y, forzosamente, por el transcurso del plazo fijado por el título de constitución, que no puede ser inferior a tres años ni superior a cincuenta, así como por la pérdida o destrucción del bien.
2. La extinción de la comunidad por turnos determina una situación de comunidad ordinaria, la participación en la cual de cada uno de los titulares se fija de acuerdo con el valor de su turno.

Sección tercera. Contenido

Artículo 554-9. *Derechos.*

El turno faculta a quien es titular del mismo a:

a) Aprovechar el bien que es objeto de la comunidad de forma exclusiva durante el periodo de tiempo que representa o ceder el aprovechamiento a otra persona.

b) Participar en la gestión, administración y representación de la comunidad de acuerdo con lo establecido por el título de constitución.

c) Disponer del turno, entre vivos o por causa de muerte, a título oneroso o gratuito.

Artículo 554-10. *Obligaciones.*

El turno obliga a quien es titular del mismo a:

a) Pagar los gastos generales y los inherentes al turno que le corresponde, que se determinan teniendo en cuenta su valor.

b) Utilizar el bien de acuerdo con su destino, respetar los derechos de los demás titulares y actuar en interés de la comunidad.

c) Pagar los menoscabos que ocasione en el bien la semana o semanas en que goza del mismo, sin perjuicio de las acciones que le correspondan contra terceras personas.

Artículo 554-11. *Gastos generales y contribución de los turnos.*

1. El turno delimita el pago de los gastos y las cargas del bien y de sus servicios, que deben liquidarse anualmente, sin perjuicio de que se periodice su pago.

2. El impago de los gastos comporta la suspensión del aprovechamiento del bien y del derecho de voto en la comunidad, salvo que se acredite la impugnación judicial del importe y que este se ha consignado.

3. El no uso del turno no exime a sus titulares de pagar los gastos que les corresponden.

4. Para determinar los gastos generales, su distribución entre los titulares, la prelación de créditos y las demás cuestiones relacionadas, se aplican las normas del capítulo III, de acuerdo con la naturaleza de la comunidad por turnos.

Artículo 554-12. *Régimen supletorio.*

1. Se aplican a los órganos de gobierno de la comunidad por turnos las normas que rigen los de la propiedad horizontal.

2. Se aplican las normas que rigen la propiedad horizontal en todo lo no regulado por el presente capítulo, de acuerdo con la naturaleza específica de la comunidad por turnos.

CAPÍTULO V

Comunidad especial por razón de medianería

Sección primera. Medianería

Artículo 555-1. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Es pared medianera la que se levanta en el límite y en el suelo de dos o más fincas con el fin de servir de elemento sustentador de las edificaciones que se construyan o de servir de valla o separación.

2. Es suelo medianero la estructura horizontal que tiene la finalidad de servir de elemento sustentador y de división de construcciones a diferentes niveles en altura o en el subsuelo.

3. La existencia de una pared medianera o de un suelo medianero comporta una situación de comunidad entre los propietarios de las dos fincas colindantes que se regula por pacto y, supletoriamente, por las normas del presente capítulo.

Sección segunda. Medianería de carga

Artículo 555-2. *Constitución voluntaria.*

1. Existe medianería de carga si la pared medianera o el suelo medianero se levanta en el límite de dos o más fincas con el fin de servir de elemento sustentador de las edificaciones o de las demás obras de construcción que se realicen.

2. La medianería de carga es de constitución voluntaria y nunca se presume.

3. Los propietarios de fincas colindantes pueden acordar establecer la medianería y construir la pared medianera si tienen la autorización administrativa correspondiente para construir ambas fincas hasta el límite común.

Artículo 555-3. *Características.*

1. La pared medianera o el suelo medianero debe ser del tipo adecuado, debe tener los fundamentos, resistencia, grosor y altura pertinentes con relación a los proyectos o finalidad de las edificaciones pactadas y debe tener la apariencia de muro exterior o fachada, de acuerdo con lo establecido por la normativa urbanística.

2. Las características de construcción de la pared medianera o el suelo medianero, a falta de determinaciones específicas en el pacto de constitución, deben ser las usuales en el lugar en que se construye y adecuadas a la obra que debe realizarse, según las reglas de la construcción aceptadas generalmente. Los propietarios que construyen primero la pared medianera deben hacerlo de acuerdo con sus necesidades. Esta pared debe tener el grosor correspondiente, la mitad en el terreno propio y la otra mitad en el de los vecinos interesados.

Artículo 555-4. *Derecho de carga.*

1. No puede cargarse sobre la pared medianera que el vecino o vecina ha edificado sin haber pagado la parte del coste que fija el pacto constitutivo de la medianería.

2. Las personas interesadas, salvo pacto en contrario, pueden solicitar a la autoridad judicial la rectificación de las cantidades que deben pagarse teniendo en cuenta la naturaleza, antigüedad, estado de conservación y condiciones de obra de la pared medianera.

3. La tramitación del procedimiento correspondiente al ejercicio de la facultad establecida por el apartado 2 no impide que, mientras tanto, los vecinos que han pagado la cantidad pactada puedan cargar sobre la pared medianera.

Artículo 555-5. *Gastos.*

1. Los gastos de construcción y conservación de la pared medianera, hasta que el vecino o vecina haga la carga, corren a cargo del propietario o propietaria que la ha levantado. A partir de aquel momento, cada propietario o propietaria debe contribuir en la proporción pactada o, si no se ha pactado, en proporción al uso que hace de dicha pared medianera.

2. La persona que derriba una construcción cargada sobre la pared medianera debe dejarla en el estado adecuado para la utilización futura y con la apariencia de muro exterior o fachada que corresponda, de acuerdo con su configuración originaria.

3. Lo establecido por los apartados 1 y 2 se entiende sin perjuicio de lo que se haya pactado.

Artículo 555-6. *Pago.*

El vecino o vecina que construye sin hacer uso de la pared medianera debe pagar la parte del coste que le corresponde según lo que se ha pactado y de acuerdo con lo establecido por el artículo 555-4. Además, debe adoptar las medidas de construcción adecuadas para evitar perjuicios al propietario o propietaria que la ha levantado. Si se producen dichos perjuicios, debe indemnizarlo.

Artículo 555-7. *Derecho de derribo.*

1. El propietario o propietaria que en primer lugar ha levantado y ha pagado la pared medianera puede derribarla en cualquier momento anterior al inicio de las obras de construcción del edificio colindante que debe cargar sobre aquella.

2. El derribo de la pared medianera solo puede llevarse a cabo si el vecino o vecina no ha pagado la parte del coste que le corresponde y si, una vez notificada fehacientemente al vecino o vecina la intención de derribarla, este, en el plazo de un mes, no se opone pagando su parte del coste o consignando su pago.

Sección tercera. Medianería de vallado

Artículo 555-8. *Medianería de vallado.*

1. La medianería en las paredes de vallado de patios, huertos, jardines y solares es forzosa hasta la altura máxima de dos metros o la que establezca la normativa urbanística aplicable.

2. El suelo de la pared de valla divisoria es medianero, pero el vecino o vecina no tiene la obligación de contribuir a la mitad de los gastos de construcción y de mantenimiento de la pared hasta que edifique o cierre su finca.

3. La pared de valla entre dos fincas se presume siempre medianera, salvo que existan signos externos que evidencien que solo se ha construido sobre uno de los solares.

CAPÍTULO VI

Propiedad compartida

Artículo 556-1. *Concepto.*

1. La propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, llamado propietario material, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal.

2. La propiedad compartida supone la exclusión de la acción de división.

Artículo 556-2. *Objeto.*

1. Pueden ser objeto de propiedad compartida los bienes inmuebles. También lo pueden ser los bienes muebles duraderos y no fungibles que puedan constar en un registro público.

2. Puede constituirse una propiedad compartida sobre un bien en régimen de propiedad temporal.

Artículo 556-3. *Régimen jurídico.*

La propiedad compartida, en todo lo no establecido por el título de constitución y las disposiciones del presente capítulo, se rige por las normas del presente código relativas a la comunidad ordinaria indivisa y a los derechos de adquisición, en lo que sean compatibles.

Artículo 556-4. *Constitución.*

1. La propiedad compartida se constituye por negocio jurídico entre vivos, a título oneroso o gratuito, o por causa de muerte.

2. El título de constitución de la propiedad compartida debe contener las siguientes circunstancias:

a) La cuota inicialmente adquirida.

b) El derecho de adquisición gradual y los requisitos y condiciones de su ejercicio. En defecto de pacto, las cuotas sucesivamente adquiridas no pueden ser inferiores al 10 % del total de la propiedad.

c) La contraprestación dineraria, si existe, para el ejercicio en exclusiva de las facultades dominicales atribuidas sobre el bien, su actualización y los criterios para su determinación a medida que se ejerza el derecho de adquisición gradual.

3. La duración de la propiedad compartida es de treinta años, salvo que las partes fijen un plazo diferente que, en ningún caso, puede superar los noventa y nueve años.

Artículo 556-5. *Inscripción.*

1. El título de constitución de la propiedad compartida se inscribe en el registro correspondiente de conformidad con lo establecido por la ley y con los efectos correspondientes.

2. En la inscripción del título de constitución de la propiedad compartida deben hacerse constar las circunstancias establecidas por el artículo 556-4.2 y, si procede, los derechos de tanteo y retracto.

3. La propiedad compartida, si recae sobre un bien inmueble, debe inscribirse, de acuerdo con la legislación hipotecaria, en el folio abierto para la finca matriz. La inscripción del derecho del propietario material debe practicarse en un folio independiente, el cual debe remitir al régimen de propiedad compartida.

Artículo 556-6. *Facultades del propietario material.*

1. El propietario material tiene las siguientes facultades:

a) Poseer y usar el bien y gozar de él de forma plena y exclusiva, con el límite, salvo que se haya pactado otra cosa, de no comprometer su subsistencia.

b) Enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota, supuestos en los que debe comunicarlo al propietario formal, así como disponer de ella por causa de muerte.

c) Adquirir más cuota de modo gradual, de acuerdo con lo establecido por el título de constitución.

2. El propietario material puede ejercer todos los actos de riguroso dominio, pero necesita el consentimiento del propietario formal para dividir el bien. El acuerdo de división debe contener la distribución entre los bienes resultantes, tanto del precio de adquisición como de la contraprestación dineraria establecida por el artículo 556-4.2.c.

3. Si el bien objeto de propiedad compartida es un inmueble en régimen de propiedad horizontal, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivados de este régimen corresponden en exclusiva al propietario material.

4. Los gastos ordinarios son a cargo del propietario material. En cuanto a los gastos extraordinarios y de ejecución de obras de instalaciones, deben repartirse entre ambos propietarios de acuerdo con su respectiva cuota de propiedad.

Artículo 556-7. *Obligaciones del propietario material.*

El propietario material tiene las siguientes obligaciones:

a) Pagar el precio de adquisición de las cuotas, si procede.

b) Satisfacer la contraprestación dineraria establecida por el artículo 556-4.2.c, cuyo importe, en defecto de pacto, disminuye proporcionalmente con la adquisición de más cuota.

c) Satisfacer los gastos e impuestos vinculados a la propiedad del bien.

Artículo 556-8. *Facultades del propietario formal.*

El propietario formal tiene, entre otras, las siguientes facultades:

a) Enajenar, hipotecar y someter a cualquier otro gravamen su cuota, así como disponer de ella por causa de muerte, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto del propietario material.

b) Exigir al propietario material, salvo que se pacte otra cosa, que se haga cargo de las obras de reparación o reconstrucción si el bien se deteriora un 20 % o más o se compromete su subsistencia. El propietario formal tiene derecho a acceder al inmueble para comprobar su estado. Si se le niega el acceso o si, después de haber accedido a él, se comprueba que la subsistencia del bien está afectada, el propietario formal puede solicitar judicialmente cualquier medida cautelar.

Artículo 556-9. *Contraprestación dineraria.*

1. La cuota del propietario material está afecta, con carácter real, al pago de la contraprestación correspondiente al año en curso y a los dos años inmediatamente anteriores. El crédito que se deriva de ella tiene preferencia de cobro sobre la cuota, con la prelación determinada por la ley.

2. El propietario material que efectúa una transmisión onerosa de su cuota debe aportar un documento que acredite que está al corriente de pago de la contraprestación dineraria

hasta la fecha de la transmisión. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura, salvo que los adquirentes renuncien expresamente a ellas.

3. El propietario material que enajena su cuota debe comunicar el cambio de titularidad al propietario formal. Mientras no lo haga, responde solidariamente del pago de la contraprestación dineraria.

4. El propietario formal que enajena su cuota debe comunicar el cambio de titularidad al propietario material. Mientras no lo haga, son eficaces los pagos y notificaciones efectuados al antiguo propietario formal.

Artículo 556-10. *Derechos de tanteo y de retracto.*

La enajenación a título oneroso de la cuota de cualquiera de los propietarios otorga al otro, salvo que en el título de constitución se haya pactado otra cosa, los derechos de tanteo y de retracto, que se rigen por lo establecido por el artículo 552-4.

Artículo 556-11. *Extinción.*

1. La propiedad compartida se extingue por las siguientes causas:

a) La reunión en una sola titularidad de todas las cuotas de propiedad.

b) La destrucción o pérdida del bien.

c) El vencimiento del plazo de duración de la propiedad compartida.

d) La falta de ejercicio de cualesquiera de los derechos de adquisición gradual acordados, salvo pacto en contrario.

e) La conversión en un régimen de comunidad ordinaria o especial.

f) El acuerdo de ambos titulares.

g) La renuncia de cualquiera de los titulares, que comporta el acrecimiento a favor del otro.

2. La renuncia a la propiedad compartida no exime al renunciante del cumplimiento de las obligaciones vencidas y aún pendientes, ni perjudica los derechos que se hayan constituido a favor de terceros.

3. Una vez extinguida la propiedad compartida por las causas a que se refieren las letras c y d del apartado 1, el bien afectado pasa a la situación de comunidad ordinaria indivisa. En este caso, quien ha sido propietario formal puede exigir la adjudicación de la totalidad del bien objeto de la comunidad pagando en metálico el 80% del valor pericial, en el momento de exigir la adjudicación, de la participación de quien ha sido propietario material.

Artículo 556-12. *Ejecución forzosa.*

La ejecución forzosa de cualesquiera de las cuotas no extingue la propiedad compartida, por lo que el rematante se subroga en los derechos y obligaciones correspondientes.

TÍTULO VI

De los derechos reales limitados

CAPÍTULO I

El derecho de usufructo

Sección primera. Constitución y régimen del usufructo

Artículo 561-1. *Régimen aplicable.*

1. El derecho de usufructo se rige por el título de constitución y por las modificaciones que introducen los titulares del derecho.

2. El derecho de usufructo, en lo que no resulta del título de constitución ni de sus modificaciones, se rige por las disposiciones del presente código.

Artículo 561-2. *Concepto.*

1. El usufructo es el derecho real de usar y gozar de bienes ajenos salvando su forma y sustancia, salvo que las leyes o el título de constitución establezcan otra cosa.

2. Los usufructuarios tienen derecho a poseer los bienes objeto del usufructo y a percibir todas sus utilidades no excluidas por las leyes o por el título de constitución. Se presume que las utilidades no excluidas les corresponden. 3. Los usufructuarios deben respetar el destino económico del bien gravado y, en el ejercicio de su derecho, deben comportarse de acuerdo con las reglas de una buena administración.

Artículo 561-3. *Constitución.*

1. El usufructo puede constituirse por cualquier título a favor de una o diversas personas, simultánea o sucesivamente, sobre la totalidad o una parte de los bienes de una persona, sobre uno o más bienes determinados o sobre la totalidad o una parte de sus utilidades.

2. Puede establecerse, en el título de constitución, que:

a) Los constituyentes se reserven el derecho de reversión a su favor o a favor de terceras personas en el plazo o con las condiciones que se establezcan.

b) Los usufructuarios tengan derecho a los rendimientos o utilidades que generen los bienes objeto del usufructo libres de cualesquiera gastos y cargas, o bien a que se aplique el artículo 561-12.

c) El usufructo se constituya en garantía o en seguridad de una obligación dineraria, en cuyo caso las utilidades del bien gravado se imputan al pago de la deuda.

3. El usufructo constituido a favor de una persona física es vitalicio, salvo que el título de constitución establezca otra cosa.

4. El usufructo a favor de una persona jurídica no puede constituirse por una duración superior a noventa y nueve años. Si el título de constitución no establece otra cosa, se presume constituido por treinta años.

Artículo 561-4. *Usufructo de bienes deteriorables.*

Si el usufructo recae sobre bienes deteriorables, los usufructuarios pueden servirse de los mismos según su destino y deben restituirlos, al extinguirse el usufructo, en el estado en que se encuentren, indemnizando a los propietarios por el deterioro que han sufrido por dolo o culpa.

Artículo 561-5. *Cuasiusufructo.*

1. Si el usufructo recae, en todo o en parte, sobre bienes consumibles, deben restituirse bienes de la misma cantidad y calidad o, si ello no es posible, su valor en el momento de la extinción del derecho.

2. Si el usufructo recae sobre dinero, se aplica, además de lo establecido por el apartado 1, lo establecido por el artículo 561-33.

Artículo 561-6. *Frutos y mejoras.*

1. Los usufructuarios tienen derecho a percibir los frutos y utilidades de los bienes usufructuados no excluidos por el título de constitución.

2. En el usufructo voluntario, los usufructuarios tienen derecho a los frutos pendientes al comienzo del usufructo, con la obligación de pagar los gastos razonables para producirlos, y los propietarios, a los frutos pendientes al final en proporción al grado de maduración, con la obligación de pagar la cuota correspondiente de los gastos para producirlos.

3. Los frutos de un derecho se entienden percibidos día por día y pertenecen a los usufructuarios en proporción al tiempo que dure el usufructo.

4. Los usufructuarios pueden introducir mejoras en los bienes objeto del usufructo, dentro de los límites de su derecho, con la facultad de retirarlas al final del usufructo si ello es posible sin deteriorar el objeto.

Artículo 561-7. *Inventario, caución, determinación de la condición y estimación de los bienes.*

1. Los usufructuarios, salvo que el título de constitución establezca otra cosa, antes de tomar posesión de los bienes, deben inventariarlos, citando a los nudos propietarios, y deben prestar caución en garantía del cumplimiento de sus obligaciones.

2. Los usufructuarios pueden hacer determinar pericialmente el estado y condición de los bienes usufructuados y evaluarlos, y deben pagar los gastos que ello ocasione. El mismo derecho corresponde a los nudos propietarios.

Artículo 561-8. *Daños a los bienes usufructuados.*

1. Los usufructuarios que deterioran los bienes usufructuados responden de los daños causados ante los nudos propietarios, que pueden solicitar a la autoridad judicial que adopte las medidas necesarias para preservar los bienes, incluida su administración judicial.

2. Los usufructuarios deben notificar a los propietarios todo acto de terceros del que tengan noticia que pueda perjudicar los bienes usufructuados. Si no lo hacen, responden de los daños y perjuicios imputables a esta omisión.

Artículo 561-9. *Disposición.*

1. El usufructo es disponible por cualquier título.

2. Los nudos propietarios, si los usufructuarios se proponen transmitir su derecho, tienen derecho de adquisición preferente, salvo que el título de constitución establezca otra cosa.

3. Los contratos que hacen los usufructuarios se extinguen al final del usufructo.

4. Los nudos propietarios pueden disponer de los bienes usufructuados e introducir en los mismos modificaciones que no alteren su forma ni su sustancia y que no perjudiquen a los usufructuarios. Para hacer construcciones o edificaciones, deben notificarlo a los usufructuarios, los cuales pueden oponerse a las mismas si entienden que lesionan sus intereses.

Artículo 561-10. *Derecho de adquisición preferente.*

1. Los usufructuarios que se proponen transmitir su derecho, en el caso que regula el artículo 561-9.2, deben notificarlo fehacientemente a los nudos propietarios, indicando el nombre de los adquirentes, el precio convenido, en caso de transmisión onerosa, o el valor que se da al derecho, en caso de transmisión gratuita, y las demás circunstancias relevantes de la enajenación.

2. Los nudos propietarios, sin perjuicio de su derecho a impugnar judicialmente el precio o valor notificado, tienen derecho de tanteo sobre el usufructo en el plazo de un mes a contar de la notificación establecida por el apartado 1, que pueden ejercer pagando su precio o, en su defecto, el valor notificado por los usufructuarios.

3. Los nudos propietarios, si la enajenación no se ha notificado fehacientemente o si se ha realizado en circunstancias diferentes a las notificadas, sin perjuicio de su derecho de impugnación, pueden ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses a contar de la fecha en que hayan tenido conocimiento de la enajenación y las circunstancias de esta o a contar de la fecha de la inscripción de la enajenación en el registro correspondiente.

Artículo 561-11. *Usufructo en situaciones de cotitularidad.*

1. Los nudos propietarios de una cuota de un bien en condominio pueden realizar su división, sin necesidad de consentimiento de los usufructuarios. Sin embargo, deben notificarles dicha división y los usufructuarios tienen el derecho de impugnarla si entienden que lesiona sus intereses.

2. El usufructuario o usufructuaria de una cuota de un bien en comunidad puede ejercer sus derechos sin necesidad de intervención del nudo propietario o nuda propietaria en materia de administración y percepción de frutos e intereses. 3. El usufructo, una vez extinguida la comunidad por división, se concreta sobre la parte adjudicada al antiguo titular de la cuota.

Artículo 561-12. *Gastos del usufructo.*

1. Las cargas privadas existentes en el momento de constituir el usufructo, los gastos de conservación, mantenimiento, reparación ordinaria y suministro de los bienes usufructuados, y los tributos y tasas de devengo anual corren a cargo de los usufructuarios.

2. Si los usufructuarios no asumen las cargas ni pagan los gastos, tributos o tasas a que se refiere el apartado 1 después de que los nudos propietarios se lo hayan requerido, estos pueden satisfacerlas a cargo de los usufructuarios.

3. Los gastos de reparaciones extraordinarias que no derivan de ningún incumplimiento de los usufructuarios corren a cargo de los nudos propietarios. Igualmente corren a su cargo las contribuciones especiales que implican una mejora permanente de los bienes usufructuados. En todos estos casos, los nudos propietarios pueden exigir a los usufructuarios el interés de las cantidades invertidas.

Artículo 561-13. *Usufructo de finca hipotecada.*

1. Los usufructuarios de fincas que estaban hipotecadas al constituirse el usufructo no han de pagar la deuda garantizada con la hipoteca.

2. Los nudos propietarios, si la plena propiedad de una finca hipotecada se vende forzosamente para pagar la deuda, responden ante los usufructuarios del perjuicio causado.

Artículo 561-14. *Cotitularidad en el usufructo.*

1. El usufructo vitalicio constituido conjunta y simultáneamente a favor de cónyuges, de convivientes en pareja estable o de hijos o hermanos del constituyente no se extingue, salvo que el título de constitución establezca otra cosa, hasta el fallecimiento de todos los titulares, de modo que la cuota o el derecho de quienes premueran incrementa el de los supervivientes en la proporción correspondiente.

2. El usufructo, si se ha constituido en consideración expresa al matrimonio o a la unión estable de pareja de los favorecidos, en caso de divorcio, nulidad o separación legal o de hecho de los cónyuges o de extinción de la relación de pareja, se extingue totalmente, salvo que se demuestre que es otra la voluntad del constituyente.

Artículo 561-15. *Usufructos sucesivos.*

Se aplica a los usufructos sucesivos el límite de llamamientos que el artículo 426-10 establece para las sustituciones fideicomisarias.

Sección segunda. Extinción, liquidación y acciones en defensa del usufructo

Artículo 561-16. *Extinción.*

1. El derecho de usufructo se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por las siguientes causas:

a) Muerte del usufructuario o usufructuaria o del último de ellos en los casos a que se refiere el artículo 561-14.1, en los usufructos vitalicios.

b) Extinción de la persona jurídica usufructuaria, si no la sucede otra, que se produzca antes del vencimiento del plazo de duración del usufructo, sin perjuicio de la legislación concursal aplicable.

c) Consolidación, si el objeto del usufructo es un bien mueble, excepto si los usufructuarios tienen interés en la continuidad de su derecho.

d) Pérdida total de los bienes usufructuados, sin perjuicio de la subrogación real si procede.

e) Expropiación forzosa de los bienes usufructuados, sin perjuicio de la subrogación real si procede.

f) Nulidad o resolución del derecho de los transmitentes o de los constituyentes del usufructo sin perjuicio de terceras personas.

g) Extinción de la obligación dineraria en cuya garantía o aseguramiento se ha constituido el usufructo.

2. El plazo de duración del usufructo fijado en función de la fecha en que una tercera persona llegue a una edad determinada vence el día indicado aunque esta persona muera antes.

3. La extinción voluntaria del derecho de usufructo no comporta la extinción de los derechos reales que le afectan hasta que vence el plazo o se produce el hecho o causa que comportan la extinción.

4. Los bienes usufructuados, una vez extinguido el usufructo, deben restituirse a los nudos propietarios, sin perjuicio del derecho de retención de los antiguos usufructuarios o de sus herederos por razón de los gastos de reparaciones extraordinarias que les deban.

Artículo 561-17. *Pérdida parcial.*

El derecho, si los bienes usufructuados se pierden solo en parte, continúa en la parte remanente.

Artículo 561-18. *Usufructo de bienes asegurados.*

1. Los usufructuarios deben asegurar los bienes objeto de su derecho si el seguro es exigible por las reglas de una administración económica ordenada y usual. Si ya estaban asegurados en el momento de constituir el usufructo, los usufructuarios deben pagar las primas.

2. Los nudos propietarios y los usufructuarios, en caso de siniestro de los bienes, hacen suya la indemnización en proporción a la prima del seguro que han pagado, salvo que los usufructuarios opten por invertirla en la reconstrucción o sustitución del bien.

Artículo 561-19. *Expropiación forzosa de los bienes usufructuados.*

Se aplican al justiprecio, en caso de expropiación forzosa de los bienes objeto del usufructo, las reglas del usufructo de dinero del artículo 561-33, salvo que las personas interesadas pacten otra cosa.

Artículo 561-20. *Acciones de defensa del usufructo.*

Los usufructuarios pueden ejercer las acciones correspondientes a la tutela de su derecho y exigir a los nudos propietarios que les faciliten los elementos de prueba de que dispongan.

Sección tercera. Usufructo con facultad de disposición

Artículo 561-21. *Norma general.*

1. Los usufructuarios pueden disponer de los bienes usufructuados si así lo establece el título de constitución.

2. El otorgamiento de la simple facultad de disposición incluye las disposiciones a título oneroso. La facultad de enajenar a título de venta comprende la de hacerlo por cualquier otro título oneroso.

3. El otorgamiento de la facultad de disposición a título gratuito debe expresarse con claridad.

Artículo 561-22. *Disposición con el consentimiento ajeno.*

1. Si la facultad de disposición está sujeta al consentimiento de otras personas, es suficiente el acuerdo de la mayoría, salvo que el título de constitución establezca otra cosa.

2. Si quienes deben dar el consentimiento a la facultad de disposición son nudos propietarios, es suficiente el acuerdo de los que representen la mayoría de cuotas o derechos.

3. Los usufructuarios, si se tiene la facultad de disposición para el caso de necesidad y no obtienen el consentimiento, pueden solicitar la autorización judicial.

Artículo 561-23. *Disposición en caso de necesidad.*

1. Los usufructuarios, si se ha establecido que solo pueden disponer de los bienes usufructuados en caso de necesidad, pueden hacerlo siempre que se trate de necesidades personales o familiares o, si procede, del otro miembro de la pareja estable, salvo que el título de constitución establezca otra cosa.

2. Los usufructuarios no pueden ejercer la facultad de disposición si antes no han dispuesto de los bienes propios no necesarios para alimentos o para el ejercicio de su profesión u oficio.

3. Los usufructuarios deben notificar el acto de disposición a los nudos propietarios en el plazo de un mes a contar del otorgamiento.

4. No es preciso el consentimiento de los nudos propietarios para ejercer la facultad de disposición, pero los usufructuarios responden de los perjuicios causados si no había necesidad o no actuaron de acuerdo con lo establecido por el apartado 1.

Artículo 561-24. *Régimen de la contraprestación.*

1. La contraprestación, una vez ejercida la facultad de disposición a título oneroso, es de libre disposición de los usufructuarios.

2. En el supuesto de facultad de disposición por caso de necesidad, la parte de la contraprestación que no ha tenido que aplicarse a satisfacerla se subroga en el usufructo.

Sección cuarta. Usufructo de bosques y plantas

Artículo 561-25. *Régimen jurídico.*

Se aplica al usufructo de bosques y plantas, en aquello a que no se refiere el título de constitución, la costumbre de la comarca.

Artículo 561-26. *Bosques.*

Los usufructuarios de bosques que, por su naturaleza, se destinan a madera tienen derecho a cortar y podar los árboles haciendo una explotación racional, de acuerdo con un plan técnico.

Artículo 561-27. *Conjuntos de árboles que no son bosques.*

1. Los usufructuarios de conjuntos de árboles destinados a una función de recreo o de ornamento de una finca, a hacer sombra, a aumentar la aglutinación del suelo, a fijar la tierra, a defender las fincas del viento, a encauzar las aguas, a dar fertilidad al suelo o a otros usos accesorios del terreno, diferentes del de obtener madera, deben respetar su destino originario.

2. La limitación que establece el apartado 1 también afecta a los conjuntos de árboles destinados a obtener resina, savia, corteza u otros productos diferentes de la madera. En este caso, los usufructuarios solo tienen derecho a dichos productos.

Artículo 561-28. *Árboles o arbustos que se renuevan o rebrotan.*

1. Los usufructuarios pueden cortar y hacer suyos los árboles y arbustos que se renuevan o rebrotan en función de la capacidad de regeneración de la especie de que se trate y siempre que no estén comprendidos en los casos a que se refiere el artículo 561-27.1.

2. Lo establecido por el apartado 1 es de aplicación a los árboles de ribera y a los de crecimiento rápido, pero los usufructuarios deben replantar los que corten.

3. Los usufructuarios pueden disponer de los plantones o de los arbustos de vivero con la obligación de restituir las extracciones efectuadas.

Artículo 561-29. *Árboles o arbustos que no se renuevan ni rebrotan.*

Los usufructuarios de árboles o arbustos que, una vez cortados, no se renuevan ni rebrotan solo pueden podar sus ramas y, si los nudos propietarios lo autorizan, cortarlos.

Artículo 561-30. *Árboles muertos y dañados.*

Los usufructuarios hacen suyos los árboles que mueran, aunque se trate de árboles frutales, y los nudos propietarios, los arrancados, los cortados o los destruidos por el viento o por el fuego si los usufructuarios no los usan para obtener leña para el consumo doméstico o para reparar los edificios comprendidos en el usufructo.

Artículo 561-31. *Matas.*

Los usufructuarios pueden disponer de las matas haciendo cortes periódicos según la costumbre de la comarca.

Sección quinta. Usufructo de dinero y de participaciones en fondos de inversión y en otros instrumentos de inversión colectiva

Artículo 561-32. *Régimen aplicable.*

Los usufructos de dinero y de participaciones en fondos de inversión y en otros instrumentos de inversión colectiva se rigen, en primer término, por el título de constitución y por los acuerdos entre los usufructuarios y los nudos propietarios y, en defecto de título y acuerdos, por las disposiciones del presente capítulo.

Artículo 561-33. *El usufructo de dinero.*

1. Los usufructuarios de dinero tienen derecho a los intereses y a los demás rendimientos que produce el capital.
2. Los usufructuarios que han prestado garantía suficiente pueden dar al capital el destino que estimen conveniente. En caso contrario, deben poner el capital a interés en condiciones que garanticen su integridad.

Artículo 561-34. *El usufructo de participaciones en fondos de inversión.*

1. Los usufructuarios, en el usufructo de participaciones en fondos de inversión, tienen derecho a las plusvalías eventuales desde que se constituye el derecho hasta que se extingue.
2. Las minusvalías eventuales no generan obligaciones de los usufructuarios hacia los nudos propietarios.
3. Los nudos propietarios gozan, a título exclusivo, de la condición de partícipes al efecto de exigir el reembolso total o parcial de las participaciones.
4. El capital obtenido, en caso de reembolso de participaciones antes de la extinción del usufructo, debe reinvertirse de acuerdo con lo establecido por el título de constitución o según el acuerdo de las personas interesadas. En defecto de título y acuerdo, se aplican las reglas del usufructo de dinero.
5. Los nudos propietarios de participaciones en fondos de inversión garantizados solo pueden pedir su reembolso una vez vencido el plazo de garantía.

Artículo 561-35. *Carácter de los frutos.*

Se aplican, a los rendimientos y a las eventuales plusvalías, las reglas de los frutos civiles.

Artículo 561-36. *Derechos de los usufructuarios.*

1. Los usufructuarios de participaciones en fondos de inversión de carácter acumulativo tienen derecho a las eventuales plusvalías producidas entre la fecha de constitución del derecho y la fecha de extinción o la del reembolso si este se solicita antes de la extinción del usufructo.
2. Los usufructuarios tienen derecho a las eventuales plusvalías en el momento en que se extingue el usufructo, pero solo podrán solicitar su pago cuando se produzca el reembolso.
3. La acción para exigir el cumplimiento de la obligación de pago de los rendimientos del usufructo prescribe a los diez años, contados desde el día en que se produce el reembolso.

4. Los usufructuarios, si la entidad gestora del fondo no se la facilita directamente, pueden exigir a los nudos propietarios toda la información que la entidad gestora les facilite relativa al fondo y participaciones usufructuados.

5. Los usufructuarios que lo son por disposición testamentaria, salvo disposición contraria de los testadores, y los que lo son por sucesión intestada pueden optar por percibir las plusvalías del usufructo de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2 o por exigir a los nudos propietarios que les garanticen un rendimiento equivalente al de un usufructo de dinero por un capital igual al valor del fondo en el momento de ejercer la opción. Los usufructuarios deben notificar su opción a los nudos propietarios en el plazo de seis meses desde la aceptación de la herencia. Si no lo hacen, se aplican las reglas generales de los apartados 1 y 2.

Artículo 561-37. *Comisiones.*

1. Las comisiones por la adquisición o suscripción de participaciones en un fondo de inversión se imputan a los nudos propietarios, salvo que el usufructo se constituya simultáneamente, en cuyo caso corren a cargo de los nudos propietarios y de los usufructuarios en la proporción que les corresponda de acuerdo con la valoración del usufructo.

2. Las comisiones correspondientes a la gestión del fondo, mientras dure el usufructo, corren a cargo de los usufructuarios.

3. Las comisiones por el reembolso por extinción del fondo o por el reembolso anticipado corren a cargo de los nudos propietarios, excepto en el caso en que los usufructuarios ejerzan la opción que regula el artículo 561-36.5, en cuyo caso se imputan a estos.

CAPÍTULO II

El derecho de uso y el derecho de habitación

Sección primera. Disposiciones comunes

Artículo 562-1. *Régimen jurídico.*

Los derechos de uso y de habitación se regulan por lo que establecen su título de constitución, el presente capítulo y, subsidiariamente, la regulación del usufructo.

Artículo 562-2. *Carácter presumiblemente vitalicio.*

El derecho de uso o de habitación constituido a favor de una persona física se presume vitalicio.

Artículo 562-3. *Diversidad de titulares.*

1. Los derechos de uso y habitación pueden constituirse a favor de diversas personas, simultánea o sucesivamente, pero, en este último caso, solo si se trata de personas vivas en el momento en que se constituyen.

2. El derecho, en los dos casos a que se refiere el apartado 1, se extingue a la muerte del último titular.

Artículo 562-4. *Indisponibilidad del derecho.*

1. Los usuarios y los que tienen derecho de habitación solo pueden gravar o enajenar su derecho si lo consienten los propietarios.

2. La ejecución de una hipoteca sobre el bien comporta la extinción de los derechos de uso y habitación si sus titulares consintieron su constitución, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 233-19 a 233-24 y 234-8, en materia de vivienda familiar.

Artículo 562-5. *Extinción.*

Los derechos de uso y habitación se extinguen por resolución judicial en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del bien, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 561-8.1.

Sección segunda. Derecho de uso

Artículo 562-6. *Contenido.*

Los usuarios pueden poseer y utilizar un bien ajeno en la forma establecida por el título de constitución o, en su defecto, de modo suficiente para atender sus necesidades y las de quienes convivan con ellos.

Artículo 562-7. *Uso de vivienda.*

El uso de una vivienda se extiende a la totalidad de esta y comprende el de las dependencias y los derechos anexos.

Artículo 562-8. *Usos especiales.*

1. El derecho de uso constituido sobre una finca que produce frutos da derecho a percibir los que sean necesarios para atender las necesidades de los titulares del derecho y de las personas que conviven con ellos.
2. El derecho de uso constituido sobre ganado da derecho a percibir, para atender las necesidades a que se refiere el apartado 1, las crías y los demás productos.
3. El derecho de uso constituido sobre un bosque o sobre plantas da derecho a talar los árboles y a cortar las matas que sea preciso para atender las necesidades a que se refiere el apartado 1, e incluso a vender el producto, de acuerdo con lo establecido por la sección tercera del capítulo I.

Sección tercera. Derecho de habitación

Artículo 562-9. *Contenido.*

El derecho de habitación comporta el derecho a ocupar las dependencias y anexos de una vivienda que se indican en el título de constitución o, en defecto de esta indicación, los que sean precisos para atender las necesidades de vivienda de los titulares y de las personas que conviven con ellos, aunque el número de estas aumente después de la constitución.

Artículo 562-10. *Titular.*

El derecho de habitación solo puede constituirse a favor de personas físicas.

Artículo 562-11. *Gastos.*

Corren a cargo del que tienen derecho de habitación los gastos de la vivienda que sean individualizables y que deriven de la utilización que hace de la misma, así como los gastos correspondientes a los servicios que haya instalado o contratado.

CAPÍTULO III

Los derechos de aprovechamiento parcial

Artículo 563-1. *Concepto y régimen jurídico.*

Los derechos de aprovechamiento parcial establecidos con carácter real a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas, que incluyen el de gestionar y obtener sus aprovechamientos forestales a cambio de rehacer y conservar los recursos naturales y paisajísticos o de conservar su fauna y su ecosistema, el de apacentar ganado y rebaños, el de podar árboles y cortar matas, el de instalar carteles

publicitarios, el de palco, el de balcón y otros similares, se rigen por las normas del presente capítulo y, en lo que no se opongan, por su título de constitución, por la costumbre y por las normas que regulan el derecho de usufructo, en aquello que sea compatible.

Artículo 563-2. *Constitución.*

1. Pueden constituir un derecho de aprovechamiento parcial los propietarios de la finca gravada y los titulares de derechos reales posesorios constituidos sobre esta. En este último caso, el derecho de aprovechamiento parcial tiene el alcance y duración de dichos derechos reales posesorios.
2. La constitución mediante negocio jurídico de los derechos de aprovechamiento parcial debe constar necesariamente por escrito y solo puede oponerse ante terceras personas si consta en escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad.
3. Se entiende que la duración del derecho de aprovechamiento parcial es de treinta años, salvo que las partes fijen un plazo diferente.
4. La duración de los derechos de aprovechamiento parcial no puede superar en ningún caso los noventa y nueve años.

Artículo 563-3. *Redención.*

1. Los derechos de aprovechamiento parcial pueden redimirse por voluntad exclusiva de los propietarios de la finca gravada una vez pasados veinte años desde la constitución del derecho.
2. Puede pactarse, no obstante lo establecido por el apartado 1, la no redimibilidad por un plazo máximo de sesenta años o durante la vida de la persona titular del derecho de aprovechamiento parcial y una generación más.
3. El precio de la redención, salvo pacto en contrario, es el que resulta de la capitalización del valor anual del aprovechamiento, determinado por peritos, tomando como base el interés legal del dinero en el momento de la redención.

Artículo 563-4. *Derecho de adquisición preferente.*

Los propietarios y los titulares de un derecho real posesorio sobre una finca gravada tienen derecho de adquisición preferente del derecho de aprovechamiento parcial en los mismos términos que lo tienen los nudos propietarios en caso de transmisión del usufructo.

CAPÍTULO IV

El derecho de superficie

Artículo 564-1. *Concepto.*

La superficie es el derecho real limitado sobre una finca ajena que atribuye temporalmente la propiedad separada de las construcciones o de las plantaciones que estén incluidas en la misma. En virtud del derecho de superficie, se mantiene una separación entre la propiedad de lo que se construye o se planta y el terreno o suelo en que se hace.

Artículo 564-2. *Clases.*

1. El derecho de superficie puede recaer sobre construcciones o plantaciones anteriores a la constitución del derecho. Las construcciones pueden estar sobre o bajo el nivel del suelo.
2. El derecho de superficie puede recaer sobre construcciones o plantaciones posteriores a la constitución del derecho, en cuyo caso este derecho atribuye a su titular la legitimación activa para hacer la construcción o plantación.

Artículo 564-3. *Constitución.*

1. Pueden constituir el derecho de superficie los propietarios y demás titulares de derechos reales posesorios que tengan libre disposición de la finca afectada.

2. La constitución del derecho de superficie debe constar necesariamente en escritura pública, que debe contener, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La duración del derecho de superficie, que no puede superar en ningún caso los noventa y nueve años.
b) Las características esenciales de la construcción o plantación existente o futura y, en este último caso, el plazo para hacerla.
c) Si las construcciones o plantaciones que son objeto del derecho de superficie no comprenden toda la finca gravada, la delimitación concreta y las medidas y situación del suelo afectado por el derecho, que deben describirse de acuerdo con la legislación hipotecaria y sin perjuicio de las limitaciones urbanísticas aplicables.
d) El precio o entrada y el canon que, si procede, deben satisfacer los superficiarios a los propietarios.

3. La constitución y modificaciones del derecho de superficie pueden oponerse a terceras personas de buena fe desde que se inscriben en el Registro de la Propiedad en la forma y con los efectos establecidos por la legislación hipotecaria o desde que las terceras personas han tenido conocimiento de las mismas.

Artículo 564-4. *Régimen jurídico voluntario.*

1. Los superficiarios y los propietarios de la finca pueden establecer, en todo momento, el régimen de sus derechos respectivos, incluso en lo que concierne al uso del suelo y de la edificación o plantación.
2. Se admiten, respecto a los derechos de superficie, los siguientes pactos, entre otros:

a) La limitación de la disponibilidad de los superficiarios sobre su derecho, en concreto, sometiéndola al consentimiento de los propietarios de la finca.
b) El establecimiento de una pensión periódica a favor de los propietarios que no puede garantizarse con el mismo derecho de superficie si los superficiarios hacen una nueva construcción.
c) El régimen de liquidación de la posesión una vez se extinga el derecho.

3. Se admiten, respecto al derecho de superficie sobre una construcción nueva o una plantación, los siguientes pactos, entre otros:

a) La fijación del plazo para hacer la construcción o plantación, atribuyendo eficacia extintiva y, si procede, resolutoria al incumplimiento del mismo. Lo que se haya construido o plantado revierte en el propietario o propietaria de la finca, salvo pacto en contrario.
b) La atribución al propietario o propietaria de la finca, en caso de nueva construcción, de un derecho de uso, por cualquier concepto, sobre viviendas o locales integrados en la nueva construcción.
c) La atribución a los superficiarios de la facultad de establecer el régimen de propiedad horizontal, en caso de nueva construcción de un edificio al que pueda aplicarse este régimen. Esta facultad se entiende, salvo pacto en contrario, por el tiempo de duración del derecho y con los límites establecidos por el título de constitución del derecho de superficie.

4. Puede pactarse, respecto al derecho de superficie sobre una construcción o una plantación preexistentes, la extinción o, si procede, la resolución en caso de impago de la pensión, de un mal uso o de un destino diferente del pactado que ponga en peligro la existencia misma de la construcción o plantación.
5. Los propietarios y los superficiarios pueden establecer, en el título de constitución o en otro posterior, derechos de adquisición preferente, recíprocos o no, a los que se aplica supletoriamente el régimen que el presente código establece para la fadiga con relación a la transmisión del derecho de censo o de la finca gravada con un censo enfitéutico.

Artículo 564-5. *Régimen legal.*

El pacto que establezca el decomiso por impago de la pensión convenida, si se trata de un derecho establecido sobre una construcción o plantación hecha por los superficiarios después de haberse constituido el derecho, es nulo y se tiene por no hecho.

Artículo 564-6. *Extinción.*

1. El derecho de superficie se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales.

2. La extinción del derecho de superficie comporta, salvo pacto en contrario, la reversión de la construcción o plantación a las personas que en el momento de la extinción sean titulares de la propiedad de la finca gravada, sin que estas deban satisfacer ninguna indemnización a los superficiarios.

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

4. El derecho no se extingue si la construcción o plantación la han hecho los titulares del derecho de superficie y se pierde. En este caso, los titulares la pueden reconstruir o rehacer.

CAPÍTULO V

Los derechos de censo

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 565-1. *El censo.*

1. El censo es una prestación periódica dineraria anual, de carácter perpetuo o temporal, que se vincula con carácter real a la propiedad de una finca, la cual garantiza su pago directa e inmediatamente.

2. Recibe el nombre de censatario la persona que está obligada a pagar la pensión del censo, que es el propietario o propietaria de la finca, y el de censualista, la persona que tiene derecho a recibirla, que es el titular o la titular del derecho de censo.

Artículo 565-2. *Clases de censo.*

1. El censo es enfitéutico si se constituye con carácter perpetuo y redimible a voluntad del censatario, de acuerdo con los requisitos establecidos por los artículos 565-11 y 565-12.

2. El censo es vitalicio si se constituye con carácter temporal e irredimible a voluntad del censatario, sin perjuicio de que pueda pactarse la redimibilidad de forma expresa.

Artículo 565-3. *Constitución del censo.*

Los títulos de constitución del censo pueden ser:

a) El contrato de establecimiento. La constitución contractual de un censo puede hacerse:

Primero.–Por la transmisión de la titularidad del derecho de propiedad de la finca al censatario, a cambio de la constitución del derecho a percibir la prestación periódica anual a favor del censualista. En este caso, puede determinarse el pago a favor del censualista, por una sola vez, al contado o a plazos, de una cantidad que se llama entrada.

Segundo.–Por revessejat, en virtud de la constitución del censo por el propietario o propietaria de la finca y la cesión a una tercera persona del derecho a recibir la prestación periódica anual.

b) La disposición por causa de muerte.

c) La usucapión.

Artículo 565-4. *Forma de constitución del censo.*

La constitución o establecimiento de un censo debe constar necesariamente en escritura pública, en la que deben hacerse constar la pensión y la cantidad convenida al efecto de la redención.

Artículo 565-5. *La transmisibilidad de la finca y del censo.*

1. El censatario puede enajenar la finca gravada con el censo. El censualista también puede hacerlo respecto a su derecho de censo.

2. El derecho de fadiga se reconoce solo al censatario. Por razón del derecho de fadiga, el censatario puede ejercer el derecho de tanteo y, si procede, el derecho de retracto para adquirir el derecho de censo enajenado a título oneroso, por el mismo precio y en las condiciones convenidas entre el censualista y el adquirente.

3. El derecho de fadiga a que se refiere el apartado 2 debe ejercerse de acuerdo con lo establecido por la subsección tercera de la sección segunda.

Artículo 565-6. *La división del censo.*

1. Los censos son esencialmente divisibles. La división de una finca gravada con un censo, que le corresponde realizar al censatario, comporta la división del gravamen, de modo que existan tantos censos como fincas gravadas.

2. El censatario, al dividir la finca, debe distribuir la pensión entre las fincas resultantes en proporción a la superficie, sin tener en cuenta diferencias de valor o calidad. En el supuesto de que se constituya el régimen de propiedad horizontal sobre la finca gravada, la pensión se distribuye entre los elementos privativos que configuran dicha comunidad en proporción a la cuota de participación que corresponde a cada uno de estos elementos.

3. El censatario debe notificar notarialmente la división al censualista en su domicilio en el plazo de tres meses. Si el domicilio no es conocido, debe hacerse constar esta circunstancia en la escritura pública de división de la finca, que comporta la división del censo, y el registrador o registradora de la propiedad, una vez inscrita, debe publicar un edicto que anuncie durante tres meses dicha división en el tablón de anuncios del ayuntamiento del término municipal donde radique la finca dividida.

4. El censualista dispone de un plazo de caducidad de un año a contar desde la notificación o, en su caso, desde la inscripción para impugnar judicialmente la división.

Artículo 565-7. *La inscripción del censo.*

1. Las inscripciones de censos en el Registro de la Propiedad deben señalar las siguientes circunstancias:

a) La clase del censo y el título de constitución.
b) La pensión que implica.
c) La cantidad convenida al efecto de la redención.
d) El procedimiento de ejecución, el laudemio y la fadiga, si se han acordado.
e) Las demás que establece la legislación hipotecaria.

2. No pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad las agrupaciones de fincas sujetas a censo sin la descripción correspondiente de todas las fincas o parcelas gravadas y de los censos que las afectan mientras no sean redimidos.

Artículo 565-8. *La pensión.*

1. La pensión o prestación periódica constituye el contenido esencial del derecho de censo.

2. La pensión solo puede consistir en dinero. El título de constitución del censo o un acuerdo posterior entre el censualista y el censatario puede incluir una cláusula de estabilización del valor de la pensión.

3. La pensión debe ser siempre anual, sin perjuicio de que por estipulación o por cláusula expresa pueda determinarse una forma fraccionada de pago.

4. El censualista tiene derecho a recibir la pensión por anualidades vencidas o, en el caso del censo vitalicio, por anualidades avanzadas, si no se determina lo contrario. El lugar de pago, en defecto de determinación expresa, es el domicilio del censatario.

5. El censualista, en el momento de entregar el recibo de la pensión, tiene derecho a recibir del censatario un resguardo donde conste que se ha hecho el pago.

6. La finca garantiza el pago de las pensiones vencidas y no satisfechas y, si procede, el pago de los laudemios. Respecto a una tercera persona, es preciso atenerse a lo establecido por la legislación hipotecaria.

7. El impago de las pensiones no hace caer la finca en decomiso. El decomiso no puede pactarse en el título de constitución del censo ni en ninguno posterior que haga referencia al mismo.

Artículo 565-9. *Procedimiento judicial sumario.*

1. Se aplica, para la reclamación del pago de las pensiones vencidas y no satisfechas y, si procede, de los laudemios, el procedimiento para exigir el pago de deudas de vencimientos fraccionados garantizados con hipoteca, si así se ha pactado de forma expresa en la escritura de constitución del censo y si, además, se ha fijado un domicilio del censatario a los efectos de los requerimientos, se ha determinado la cuantía del laudemio, si procede, y se ha tasado la finca a los efectos de subasta.

2. La persona que adquiere la finca en una subasta la adquiere gravada con el censo y asume la obligación de pagar la pensión hasta que este se extinga.

3. Es preciso atenerse, respecto a una tercera persona, a lo establecido por la legislación hipotecaria. La finca solo garantiza el último laudemio, la pensión del año corriente y las dos anteriores. En caso de pacto, puede garantizar en perjuicio de tercera persona el pago de las cinco últimas pensiones.

Artículo 565-10. *Inexigibilidad de la pensión.*

1. La reclamación de pensiones debidas no puede exceder de las diez últimas.

2. El pago de tres pensiones consecutivas sin reserva del censualista exime de pagar las anteriores.

Artículo 565-11. *La extinción del censo.*

1. El censo se extingue por:

a) Las causas generales de extinción de los derechos reales.
b) Redención.
c) La falta de ejercicio de las pretensiones del censualista durante un plazo de diez años.

Téngase en cuenta que el apartado 1.c) se aplicará a todos los censos, cualquiera que sea su fecha de constitución, según se establece en la disposición final de la Ley 6/2015, de 13 de mayo. Ref. BOE-A-2015-6014.

2. La pérdida o expropiación parcial de la finca no exime de pagar la pensión, salvo que la pérdida afecte a la mayor parte de la finca, en cuyo caso se reduce proporcionalmente la pensión.

3. El censo debe redimirse necesariamente en el caso de expropiación forzosa total.

4. Se aplica, para cancelar en el Registro de la Propiedad los censos constituidos por un plazo determinado, lo establecido por la legislación hipotecaria con relación a la cancelación de las hipotecas constituidas en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

5. A efectos de lo dispuesto por el apartado 1. c, el plazo puede interrumpirse por notificación notarial al censatario o bien por nota al margen de la inscripción del censo, que debe practicarse en virtud de una instancia firmada por el censualista con este fin.

Artículo 565-12. *La redimibilidad del censo.*

1. Los censos de carácter perpetuo y los de carácter temporal constituidos expresamente como redimibles pueden redimirse por voluntad unilateral del censatario.

2. El censatario, en los censos de carácter perpetuo y en los de carácter temporal constituidos como redimibles, no puede imponer la redención hasta que han transcurrido veinte años desde la constitución del censo si no se ha pactado de otro modo.

3. Puede pactarse, en los censos de carácter perpetuo, la no redimibilidad del censo por un plazo máximo de sesenta años o durante la vida del censualista y una generación más. La generación se considera extinguida al morir el último de los descendientes en primer grado del censualista.

Artículo 565-13. *La redención del censo.*

1. La redención no puede ser parcial, de modo que debe comprender necesaria e íntegramente la pensión y, si procede, los demás derechos inherentes al censo.

2. El censatario no puede imponer la redención si no está al corriente en el pago de todo lo que deba al censualista por razón del censo.

3. La redención se formaliza en escritura pública y se efectúa, salvo acuerdo en contrario, con la entrega de la cantidad convenida en el título de constitución. En caso de que se haya estipulado el laudemio, el precio de redención debe incluir, además, el importe de un laudemio. En caso de que el censo se haya adquirido por usucapión, la cantidad a satisfacer a efectos de redención es, salvo que se haya pactado de otro modo, el equivalente de capitalizar la pensión anual al 3 % y sumarle, si procede, un laudemio contado sobre el valor que tenía la finca en el momento de iniciarse dicha usucapión.

4. Del precio de redención, se deduce la entrada, si se ha estipulado su pago en el título de constitución.

5. El precio de redención, si no se pacta lo contrario, debe satisfacerse en dinero y al contado.

Sección segunda. Censo enfitéutico

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 565-14. *El censo enfitéutico.*

1. El censo enfitéutico, además del derecho a la prestación periódica anual, puede otorgar al censualista el derecho de laudemio y el derecho de fadiga, o uno solo de estos derechos, si se ha estipulado en el título de constitución.

2. La estipulación a que se refiere el apartado 1 debe ser expresa y el contenido de los derechos establecidos debe ajustarse necesariamente a las disposiciones de la presente sección.

Subsección segunda. Laudemio

Artículo 565-15. *El devengo del laudemio.*

1. El censualista, si se ha pactado, tiene derecho a percibir el laudemio por cada transmisión de la finca, excepto en los casos que regula el artículo 565-16.

2. El derecho a percibir el laudemio, en caso de usufructo, corresponde a los usufructuarios.

Artículo 565-16. *Las excepciones al devengo del laudemio.*

El laudemio no se devenga nunca en los siguientes casos:

a) En enajenaciones hechas por expropiación forzosa, por aportación de la finca a juntas de compensación o por adjudicaciones de la finca hechas por las juntas de compensación a sus miembros.

b) En enajenaciones a título gratuito, entre vivos o por causa de muerte, a favor de cualquier persona.

c) En las adjudicaciones de la finca por disolución de comunidades matrimoniales de bienes, de comunidades ordinarias indivisas entre esposos o convivientes en pareja estable o por cesión sustitutiva de pensión, en casos de divorcio, separación o nulidad del matrimonio y de extinción de la pareja estable.

d) En la agnición de buena fe, entendida como la declaración que, dentro del año de la firma del contrato, hacen los compradores de haber efectuado la adquisición en interés y con dinero de las personas que designan.

e) En las transmisiones de fincas situadas en el valle de Ribes y en Moià.

Artículo 565-17. *La cuota del laudemio.*

1. La cuota del laudemio es la pactada y nunca puede ser superior al 10 % del precio o del valor de la finca transmitida en el momento de la transmisión.

2. La cuota del laudemio, si no se ha pactado, es del 1 % en toda Cataluña.

Artículo 565-18. *El devengo del laudemio en casos especiales.*

1. En las ventas a carta de gracia, se devenga la mitad del laudemio en la venta y la otra mitad en la retroventa o cuando se extingue el derecho a redimir.

2. El laudemio, en las permutas y en las aportaciones a sociedad o las adjudicaciones a los socios, en caso de reducción de capital o de disolución, debe calcularse sobre el valor de la finca en el momento de la transmisión.

Artículo 565-19. *La restitución del laudemio.*

El laudemio cobrado, si la transmisión de la finca deviene ineficaz a consecuencia de demanda judicial presentada dentro de los cuatro años siguientes, debe restituirse en el plazo de seis meses contados desde la fecha de la sentencia.

Artículo 565-20. *La prescripción del laudemio.*

El derecho a reclamar el laudemio prescribe a los diez años del día en que se ha devengado.

Artículo 565-21. *La garantía del laudemio.*

La finca garantiza directa e inmediatamente el pago de los laudemios devengados y no satisfechos, sea quien sea su titular. Con relación a una tercera persona, es preciso atenerse a lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 565-22. *El pago del laudemio.*

1. El pago del laudemio, salvo pacto en contrario, corresponde a los adquirentes y se efectúa en el domicilio de los deudores.

2. El laudemio se presume satisfecho o renunciado si el censualista cobra al nuevo censatario tres pensiones del censo consecutivas sin hacer una reserva expresa.

Subsección tercera. Fadiga

Artículo 565-23. *El derecho de fadiga.*

1. El derecho de prelación llamado fadiga, el cual se reconoce por ley solo al censatario, puede otorgarse al censualista si lo determina expresamente el título de constitución.

2. El censatario y, si procede, el censualista, por razón del derecho de fadiga, pueden ejercer el derecho de tanteo o el derecho de retracto, para adquirir, respectivamente, el derecho de censo o la finca gravada que hayan sido enajenados a título oneroso, por el mismo precio y en las condiciones convenidas con el adquirente.

Artículo 565-24. *El ejercicio del derecho de fadiga.*

1. El tanteo puede ejercerse, por razón del derecho de fadiga, en el plazo de un mes contado desde la notificación fehaciente de la decisión de enajenar, de la identidad del adquirente, del precio y de las demás circunstancias de la transmisión que debe hacer el censualista al censatario o viceversa.

2. El tanteo, si no existe notificación o la transmisión se hace por un precio o unas circunstancias diferentes de las que constan en la misma, comporta el retracto, que puede

ejercerse en el plazo de tres meses contados desde la fecha en que el censatario o el censualista tiene conocimiento de la enajenación y de sus circunstancias o, si procede, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

Artículo 565-25. *Intransmisibilidad del derecho de fadiga y de la finca.*

1. Los derechos de fadiga no pueden transmitirse nunca separadamente de la finca o del censo.
2. El censualista que haya adquirido la propiedad de la finca gravada haciendo uso del derecho de fadiga no puede transmitirla a título oneroso antes de seis años contados desde su adquisición, salvo que el adquirente sea un organismo público.

Artículo 565-26. *Excepciones al derecho de fadiga.*

El derecho de fadiga no puede ejercerse en los siguientes casos:

a) En las permutas.
b) En las retroventas.
c) En las transacciones.
d) En las demás enajenaciones en las que los titulares del derecho no pueden hacer o dar aquello a que se han obligado los adquirentes.

Artículo 565-27. *Pérdida del derecho de fadiga.*

El derecho de fadiga, en cualquiera de sus manifestaciones de tanteo o de retracto, se pierde en los siguientes casos:

a) Si se ha cobrado el laudemio correspondiente.
b) Si se ejerce el derecho de redención, siempre que sea antes de dictarse la sentencia que da lugar a la fadiga.

Artículo 565-28. *La cotitularidad del derecho de censo.*

1. El derecho de fadiga no puede ejercerse si el censo que grava la finca enajenada pertenece a varias personas en comunidad ordinaria o indivisa y no lo ejercen todas conjuntamente o bien una o unas cuantas por cesión de las demás.
2. El derecho de fadiga, si el derecho de censo está gravado con un usufructo, corresponde siempre a los nudos propietarios.
3. El derecho de fadiga, si el censo está gravado con un fideicomiso, corresponde a los fiduciarios, que pueden pagar el precio de adquisición a cargo del fideicomiso o a su cargo, si bien en este último caso pueden reclamar a los fideicomisarios el importe satisfecho y los intereses cuando se extinga el fideicomiso.

Sección tercera. Censo vitalicio

Artículo 565-29. *El censo vitalicio.*

El censo vitalicio otorga al censualista el derecho a recibir una prestación periódica anual durante la vida de una o dos personas que vivan en el momento de la constitución del censo.

Artículo 565-30. *Irredimibilidad.*

El censo vitalicio es irredimible, salvo mutuo acuerdo o disposición en contrario.

Artículo 565-31. *La titularidad del derecho de censo.*

1. El censo puede constituirse a favor de cualquier persona o personas, aunque no sean las que transmiten la finca que queda gravada.
2. El censo constituido queda sin efecto si la persona o personas sobre cuya vida se ha constituido mueren dentro de los dos meses siguientes a la constitución como consecuencia de una enfermedad que ya existía en el momento de dicha constitución.

3. En caso de cotitularidad del derecho de censo, si la designación de los beneficiarios ha sido conjunta y uno de ellos no la acepta o, habiéndola aceptado, muere, su cuota en el derecho de censo incrementa la de los demás beneficiarios.

Artículo 565-32. *Pago de la pensión.*

1. El pago de las pensiones, con independencia de la forma de pago fraccionado convenida, si se paga por anualidades vencidas, debe efectuarse de modo que la correspondiente al año en que muere la última de las personas a cuyo favor se ha constituido el censo debe pagarse a sus herederos en la parte proporcional al número de días que ha vivido aquel año. En cambio, si se paga por anualidades avanzadas, la que corresponde al año de la defunción debe pagarse íntegra, sin que el censatario tenga derecho a devolución.

2. No puede exigirse el pago de la pensión sin acreditar que la persona para cuya vida se ha establecido está viva.

Artículo 565-33. *El disfrute de la finca gravada.*

Puede pactarse válidamente que la persona que transmite la finca a cambio de la pensión retenga, con carácter vitalicio o temporal, un derecho de usufructo o de habitación sobre la misma finca, los cuales se consolidan necesariamente con la propiedad cuando se extingue el censo.

CAPÍTULO VI

Las servidumbres

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 566-1. *Concepto.*

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

2. Los titulares del derecho de servidumbre pueden beneficiarse de la finca sirviente en la medida en que lo determinan el título de constitución o el presente código.

Artículo 566-2. *Constitución.*

1. Las servidumbres solo se constituyen por título, otorgado de forma voluntaria o forzosa.

2. Pueden constituir una servidumbre los propietarios de la finca dominante o la finca sirviente y los titulares de derechos reales posesorios sobre estas. En este último caso, la servidumbre, si es voluntaria, tiene el alcance y la duración de sus derechos. Las referencias que la presente sección hace a los propietarios de una finca deben entenderse hechas también a los titulares de derechos reales posesorios sobre la finca.

3. Las servidumbres cuyo contenido consiste en una utilidad futura, entre las que se incluyen las referidas a la construcción o derribo de inmuebles, se consideran constituidas bajo condición.

4. Ninguna servidumbre puede adquirirse por usucapión.

Artículo 566-3. *Servidumbre sobre finca propia.*

1. El propietario o propietaria de más de una finca puede constituir entre estas las servidumbres que considere convenientes.

2. La servidumbre sobre una finca propia publicada únicamente por la existencia de un signo aparente, si se enajena la finca dominante o la sirviente, solo subsiste si se establece expresamente en el acto de enajenación.

3. Una servidumbre no se extingue por el solo hecho de que llegue a reunirse en una sola persona la propiedad de las fincas dominante y sirviente, pero el único titular de ambas

fincas puede extinguirla y obtener su cancelación en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de terceras personas.

Artículo 566-4. *Contenido general del derecho de servidumbre.*

1. La servidumbre se constituye para utilidad exclusiva de la finca dominante, de la cual es inseparable. Igualmente, pueden constituirse servidumbres recíprocas entre fincas dominantes y sirvientes.
2. La servidumbre se ejerce de la forma más adecuada para obtener la utilidad de la finca dominante y, a la vez, de la menos incómoda y lesiva para la finca sirviente.
3. Los propietarios de la finca sirviente, si el ejercicio de la servidumbre deviene excesivamente gravoso e incómodo, pueden exigir, a su cargo, las modificaciones que estimen convenientes en la forma y el lugar de prestar la servidumbre, siempre que no disminuyan su valor y utilidad.

Artículo 566-5. *Servidumbres de luces y vistas.*

1. La servidumbre de luces permite, de acuerdo con el título de constitución, recibir la luz que entra por la finca sirviente y pasa a la dominante a través de ventanas o claraboyas.
2. La servidumbre de vistas comprende necesariamente la de luces y permite abrir ventanas de la forma y de las medidas convenidas o habituales según las buenas prácticas de la construcción.

Artículo 566-6. *Contenido accesorio de la servidumbre.*

1. Las obras y actividades necesarias para establecer y conservar la servidumbre corren a cargo de quien es su titular, salvo que el título de constitución establezca otra cosa. Los propietarios de la finca sirviente, si es preciso, deben tolerar su ocupación parcial para que se ejecuten dichas obras.
2. Los propietarios de la finca sirviente, si la servidumbre reporta una utilidad efectiva a su finca, deben contribuir proporcionalmente a los gastos de establecimiento y conservación, salvo pacto en contrario.
3. Los propietarios de la finca sirviente no pueden hacer ninguna obra que perjudique o dificulte el ejercicio de la servidumbre.

Sección segunda. Servidumbres forzosas

Artículo 566-7. *Servidumbre de paso.*

1. Los propietarios de una finca sin salida o con una salida insuficiente a una vía pública pueden exigir a los vecinos que se establezca una servidumbre de paso para acceder a la misma de una anchura suficiente y unas características adecuadas para que la finca dominante pueda explotarse normalmente.
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.

Artículo 566-8. *Servidumbre de acceso a una red general.*

1. Los propietarios de una finca sin conexión a una red general de saneamiento o suministradora de agua, energía, comunicaciones, servicios de nuevas tecnologías o demás servicios similares pueden exigir a los vecinos que se establezca una servidumbre de acceso de características adecuadas para obtener el servicio y con las conexiones más adecuadas.
2. La servidumbre solo puede exigirse si la conexión a la red general no puede hacerse por ningún otro lugar sin gastos desproporcionados y si los perjuicios ocasionados no son sustanciales.
3. El acceso a la red general debe darse por el sistema técnicamente más adecuado y por el punto menos perjudicial o incómodo para las fincas gravadas y, si es compatible, por el más beneficioso para la finca dominante.

Artículo 566-9. *Servidumbre de acueducto.*

1. Los propietarios de una finca que, además, sean titulares de un recurso hídrico externo a esta pueden exigir a los vecinos que se establezca una servidumbre de acueducto de una anchura suficiente y de unas características adecuadas para que la finca dominante pueda explotarse normalmente.

2. La servidumbre de acueducto permite a quien es su titular hacer todas las obras necesarias para llevar el agua, entre las que se incluyen las tuberías, acequias, minas, presas y demás similares. Dicho titular, a su cargo, debe mantener estas instalaciones en buen estado de conservación.

3. El paso del agua debe darse por el punto y por el sistema de conducción técnicamente más adecuados y a la vez, si es compatible, menos perjudiciales o incómodos para las fincas gravadas.

Artículo 566-10. *Indemnizaciones por el establecimiento de servidumbres forzosas.*

1. Las servidumbres forzosas solo pueden establecerse previo pago de una indemnización igual a la disminución del valor de la finca sirviente afectada por el paso o canalización.

2. Los propietarios de la finca dominante deben indemnizar a los de la finca sirviente por los perjuicios que el ejercicio de la servidumbre cause a su finca.

3. La indemnización se reduce proporcionalmente si los propietarios de la finca sirviente también utilizan el paso, la conexión a la red o el agua transportada o si, en general, obtienen algún beneficio de las obras ejecutadas para el ejercicio de la servidumbre.

4. No debe pagarse ninguna indemnización si una finca queda sin salida a una vía pública, sin conexión a una red general o sin acceso al agua como consecuencia de un acto de disposición sobre una o más partes de la finca originaria o de división del bien común efectuado por quien tuviese derecho a reclamarla.

Sección tercera. Extinción de las servidumbres

Artículo 566-11. *Causas de extinción de la servidumbre.*

1. La servidumbre se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por las siguientes causas:

a) La falta de uso durante diez años contados desde el momento en que consta el desuso o el acto obstativo, excepto en caso de la servidumbre sobre finca propia.

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

c) La imposibilidad de ejercerla.

d) La extinción del derecho de los concedentes o del derecho real de los titulares de la servidumbre.

e) El supuesto al que se refiere el artículo 566-3.2, si no se ha hecho la declaración expresa de la existencia de la servidumbre.

2. La servidumbre, si se extingue por la imposibilidad de ejercerla, no se restablece aunque con posterioridad vuelva a ser posible su ejercicio.

3. Los titulares de una servidumbre forzosa que se restablece en los diez años siguientes a su extinción por alguna de las causas establecidas por las letras a y c del apartado 1 no deben pagar ninguna indemnización, salvo en el caso en que dicha servidumbre se hubiese extinguido por un acto propio de los titulares de la finca dominante.

Artículo 566-12. *Modificaciones de las fincas y extinción de la servidumbre.*

1. Las modificaciones formales de la finca dominante, entre las que se incluyen la división, segregación, agrupación o agregación, no extinguen la servidumbre ni pueden hacer más gravoso su ejercicio, con las excepciones establecidas por el presente artículo.

2. Los propietarios de la finca sirviente, en los casos de división y segregación, si la servidumbre solo es útil para alguna de las fincas resultantes, pueden exigir la extinción de la servidumbre respecto a las demás fincas.

3. Los propietarios de la finca sirviente, en los casos de agregación y agrupación, si la estructura de la finca resultante hace que la servidumbre no le reporte ninguna utilidad, pueden exigir la extinción de las servidumbres.

4. Si la finca sirviente se divide o si se segrega una parte de la misma, los titulares de las fincas resultantes que no reportan ninguna utilidad a la dominante pueden exigir la extinción de la servidumbre respecto a esta.

Sección cuarta. Protección del derecho de servidumbre

Artículo 566-13. *Acción confesoria.*

1. Los titulares de la servidumbre tienen acción real para mantener y restituir el ejercicio de la servidumbre contra cualquier persona que se oponga al mismo, que lo perturbe o que amenace con hacerlo.

2. La acción confesoria prescribe a los diez años del acto obstativo.

CAPÍTULO VII

El derecho de vuelo

Artículo 567-1. *Concepto.*

1. El vuelo es el derecho real sobre un edificio o un solar edificable que atribuye a alguien la facultad de construir una o más plantas sobre el inmueble gravado y hacer suya la propiedad de las nuevas construcciones. Los preceptos del presente capítulo son de aplicación al derecho de subedificación.

2. El ejercicio del derecho de vuelo comporta la legitimación para hacer construcciones, de acuerdo con el título de constitución y el planeamiento urbanístico.

Artículo 567-2. *Constitución.*

1. El derecho de vuelo debe constar necesariamente en escritura pública, que debe contener, al menos, los siguientes datos:

a) El número máximo de plantas, edificios, si procede, y elementos privativos que pueden construirse, de acuerdo con la normativa urbanística y de la propiedad horizontal vigentes en el momento de constituirse el derecho.

b) Los criterios que deben aplicarse en la determinación de las cuotas de participación que corresponden a los elementos privativos situados en las plantas o edificios nuevos y las que corresponden a los situados en las plantas o edificios preexistentes, que deben garantizar la proporcionalidad adecuada entre todas.

c) El plazo para ejercerlo, que no puede superar en ningún caso, sumándole las prórrogas, los treinta años.

d) El precio o contraprestación que, si procede, debe satisfacer la persona que adquiere el derecho, o bien la forma en que se valora este si se reserva.

2. El título de constitución del derecho de vuelo puede incluir los siguientes contenidos:

a) Las normas de comunidad o de propiedad horizontal por las que debe regirse el edificio una vez se ha ejercido.

b) La limitación de la disponibilidad del derecho de vuelo.

c) La facultad de los titulares del derecho de vuelo de establecer o modificar el régimen de propiedad horizontal, de modificar la descripción del edificio preexistente y de fijar o redistribuir las cuotas de participación sin el consentimiento de los concedentes.

d) Los demás pactos lícitos que se consideren convenientes.

3. La constitución del derecho de vuelo y sus modificaciones pueden oponerse a terceras personas de buena fe desde que se efectúa su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma y con los efectos establecidos por la legislación hipotecaria o desde que las terceras personas han tenido conocimiento de las mismas.

Artículo 567-3. *Legitimación.*

1. El título de constitución del derecho de vuelo lo otorgan los propietarios del inmueble o los usufructuarios con facultad de enajenar.

2. El derecho de vuelo, si se constituye o se reserva en el título de constitución de una propiedad horizontal, debe constar en cláusula separada y específica.

3. Es precisa la unanimidad de todos los propietarios para constituir el derecho de vuelo sobre un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 567-4. *Transmisibilidad.*

1. El derecho de vuelo y la propiedad del inmueble preexistente son enajenables libremente por actos entre vivos y por causa de muerte, tanto gratuitos como onerosos, si no se ha pactado de otro modo.

2. El derecho de vuelo y la propiedad del inmueble preexistente son hipotecables y gravables en la medida en que son enajenables.

Artículo 567-5. *Ejercicio.*

1. Se faculta a los titulares del derecho de vuelo para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución, con el proyecto y con las licencias administrativas que corresponden. Los titulares del derecho de vuelo deben dotar el conjunto del edificio de la seguridad y los elementos exigibles por la normativa de la edificación y, si procede, de la vivienda.

2. La construcción debe hacerse de la forma que cause menos molestias a los propietarios u ocupantes de las plantas o edificios preexistentes. Los titulares del derecho de vuelo deben indemnizar a dichos propietarios u ocupantes por los perjuicios que les causen durante la construcción.

3. El titular o la titular del derecho de vuelo hace suyos, con pleno dominio, los elementos privativos situados en las plantas o edificios que resultan del mismo, puede otorgar solo y a su cargo la declaración o ampliación de obra nueva, modificando la descripción del edificio preexistente si es preciso, y, si se ha pactado, puede establecer el régimen de propiedad horizontal.

4. Los titulares del inmueble preexistente sobre el que se constituyó el derecho de vuelo mantienen la propiedad de los elementos privativos situados en las plantas o edificios que ya existían al constituirse el derecho.

Artículo 567-6. *Extinción.*

1. El derecho de vuelo se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por las siguientes causas:

a) Por falta de finalización de las obras de nueva construcción en el plazo fijado, en la parte no construida. Sin embargo, si al vencer el plazo la edificación se ha iniciado, el derecho se entiende prorrogado por el tiempo que la licencia de obras prevé para la finalización, siempre y cuando la escritura de declaración o de ampliación de obra nueva se haya presentado en el Registro de la Propiedad dentro del plazo.

b) Por una modificación de la normativa urbanística que comporte la imposibilidad de edificar las plantas o edificios convenidos. Si la normativa solo impide parcialmente la construcción, el derecho se mantiene dentro de los límites posibles, y su titular puede modificar las construcciones previstas sin necesidad de consentimiento de los propietarios del inmueble si se ajusta al nuevo planeamiento urbanístico y lo acredita con las certificaciones técnicas y administrativas correspondientes.

2. El derecho de vuelo no se extingue por destrucción del edificio sobre el que recae.

3. Los titulares del derecho de vuelo, si como consecuencia del planeamiento urbanístico el edificio sobre el que recae es subrogado por un solar edificable, deben tener en el nuevo solar una parte del volumen edificable proporcional a la que les correspondía en la finca reemplazada.

CAPÍTULO VIII

Los derechos de adquisición

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 568-1. *Concepto.*

1. Son derechos de adquisición voluntaria los siguientes:

a) La opción, que faculta a su titular para adquirir un bien en las condiciones establecidas por el negocio jurídico que la constituye.
b) El tanteo, que faculta a su titular para adquirir a título oneroso un bien en las mismas condiciones pactadas con otro adquirente.
c) El retracto, que faculta a su titular para subrogarse en el lugar del adquirente con las mismas condiciones convenidas en un negocio jurídico oneroso una vez ha tenido lugar la transmisión.
d) El derecho de redimir en la venta a carta de gracia, que faculta al vendedor para readquirir el bien vendido.

2. El tanteo y el retracto son derechos de adquisición legales en los casos en que lo establece el presente código. Estos derechos se rigen por la norma sectorial específica correspondiente.

Artículo 568-2. *Constitución y eficacia.*

1. Los derechos reales de adquisición se constituyen en escritura pública y, si recaen sobre bienes inmuebles, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.
2. El ejercicio de los derechos de adquisición voluntaria comporta la adquisición del bien en la misma situación jurídica en que se hallaba en el momento de la constitución, así como la extinción de los derechos incompatibles constituidos con posterioridad sobre el bien si el derecho se había constituido con carácter real, sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 568-3. *Objeto.*

1. Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y muebles que puedan identificarse.
2. Los derechos de adquisición sobre bienes futuros están sujetos a la condición de la existencia efectiva de su objeto.
3. Los derechos de adquisición inscribibles constituidos sobre varios bienes deben indicar un precio individual para cada uno que haga posible el ejercicio de los derechos por separado. Se exceptúa el caso en que se ha indicado un precio global que exige un ejercicio conjunto sobre todos los bienes.
4. Los derechos de adquisición sobre un bien inmueble pueden constituirse sobre partes determinadas de este o de su edificabilidad. En estos casos, el precio de adquisición debe fijarse teniendo en cuenta la medida superficial u otros parámetros o módulos determinados.

Artículo 568-4. *Cotitularidad.*

Los derechos de adquisición constituidos a favor de varios titulares de forma proindivisa deben ser ejercidos conjuntamente por todos los titulares o por uno o varios de ellos por cesión de los demás.

Sección segunda. Derechos de adquisición voluntaria

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 568-5. *Constitución.*

1. Los derechos de adquisición voluntaria pueden constituirse por cualquier título.

2. La prima pactada en la constitución del derecho se imputa solo al precio de adquisición si así se ha estipulado expresamente.

Artículo 568-6. *Contenido del título de constitución.*

El título de constitución debe contener como mínimo los siguientes datos:

a) El plazo de duración del derecho, que, si no se fija, se entiende que es de cuatro años, y el plazo de su ejercicio, si procede.
b) Si se trata de un derecho de opción, la contraprestación para adquirir el bien o los criterios para fijarla y, si procede, el pacto de ejercicio unilateral de la facultad de optar. La contraprestación puede ser no dineraria.
c) Si el derecho se constituye a título oneroso, la prima pactada para constituirlo y la forma en que se ha satisfecho.
d) El domicilio de los concedentes de la opción o de los titulares del tanteo o del retracto a los efectos de las notificaciones preceptivas.
e) La forma de acreditar el pago del precio o contraprestación, si se trata de un derecho de opción y se ha pactado su ejercicio unilateral.

Artículo 568-7. *Extinción.*

1. Los derechos de adquisición se extinguen por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por su ejercicio o por el vencimiento del plazo de su duración.
2. Los titulares del derecho de tanteo pueden renunciar al mismo con relación a un determinado acuerdo de transmisión. La renuncia al derecho de tanteo implica la del retracto.

Subsección segunda. Derecho de opción

Artículo 568-8. *Duración.*

1. El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo máximo de diez años.
2. El derecho de opción, por acuerdo de las personas interesadas, puede ser objeto de prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo establecido por el apartado 1.
3. La duración del derecho de opción constituido como pacto o estipulación integrados en otro negocio jurídico no puede superar la de este, con las prórrogas correspondientes.

Artículo 568-9. *Transmisibilidad.*

1. Los bienes sujetos a un derecho de opción son enajenables sin consentimiento de los optantes, y los adquirentes se subrogan en las obligaciones que, si procede, corresponden a los concedentes del derecho.
2. Los derechos de opción son transmisibles, salvo que se hayan constituido en consideración a su titular.

Artículo 568-10. *Conservación del objeto.*

1. Los propietarios están obligados a conservar con la diligencia debida el bien sujeto al derecho de opción y responden ante los optantes por el deterioro que dicho bien sufre por culpa o dolo.
2. Los titulares del derecho de opción tienen la facultad de inspeccionar el bien que está sujeto al mismo para comprobar su estado de conservación.
3. Los gastos necesarios corren a cargo de los propietarios del bien, salvo pacto en contrario. Los frutos pendientes en el momento de ejercer el derecho de opción y las mejoras y accesiones introducidas por los propietarios del bien pertenecen a los optantes, que no tienen la obligación de pagar su importe.

Artículo 568-11. *Pérdida del objeto.*

1. Los titulares del derecho de opción, si los bienes que están sujetos al mismo se pierden totalmente por caso fortuito, fuerza mayor o hecho de una tercera persona, no pueden exigir la devolución de la prima satisfecha. Si la pérdida total se origina por culpa o dolo de los concedentes del derecho o de los propietarios, estos deben devolver la prima pagada, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

2. Los titulares del derecho de opción, si los bienes que están sujetos al mismo se pierden en parte, pueden elegir entre no ejercer su derecho o ejercerlo sobre la parte subsistente. En este caso, deben pagar la contraprestación proporcional. Si la pérdida parcial se origina por culpa o dolo de los propietarios, estos deben indemnizar a dichos titulares por daños y perjuicios y, según la elección de dichos titulares de la opción, deben devolver la parte correspondiente de la prima.

Artículo 568-12. *Ejercicio.*

1. Los optantes, sin perjuicio de lo que establezca el título de constitución, deben pagar el precio o contraprestación al ejercer el derecho de opción o antes de ejercerlo y los concedentes deben entregarles la posesión del bien.

2. El precio o contraprestación, si sobre el bien sujeto al derecho de opción inscrito existen derechos reales o gravámenes posteriores al del optante o la optante, se debe depositar o consignar a disposición de sus titulares, a los que debe notificarse el ejercicio del derecho de opción y el depósito o la consignación constituidos a su favor.

3. El optante o la optante puede ejercer unilateralmente el derecho de opción inscrito siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se haya pactado así al constituir el derecho.

b) Que tenga la posesión del bien o pueda adquirirla instrumentalmente por medio de la formalización del ejercicio de la opción.

c) Que el precio o contraprestación se deposite notarialmente a disposición de los propietarios y de las terceras personas que acrediten derechos inscritos o anotados después del derecho de opción en el Registro de la Propiedad si se trata de inmuebles, o bien que se garantice dicho precio o contraprestación si se había aplazado su pago.

4. Los optantes, en el plazo de duración del derecho de opción, deben notificar fehacientemente a los concedentes o propietarios el ejercicio de dicho derecho en el domicilio que conste en el título de constitución. Para cancelar las cargas y derechos inscritos con posterioridad a la inscripción del derecho de opción, debe atenerse a lo establecido por la legislación hipotecaria.

Subsección tercera. Derechos voluntarios de tanteo y retracto

Artículo 568-13. *Duración.*

1. El derecho real de tanteo puede constituirse por tiempo indefinido para la primera transmisión y por un máximo de diez años si se ha pactado su ejercicio en segundas y ulteriores transmisiones.

2. El derecho de tanteo puede ser objeto de prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo establecido por el apartado 1.

Artículo 568-14. *Ejercicio.*

1. Los derechos de tanteo, en defecto de pacto, solo pueden ejercerse respecto a la primera transmisión onerosa.

2. Los derechos de tanteo pueden ejercerse aunque la transmisión proyectada se haga en subasta judicial o extrajudicial, en cuyo caso el titular o la titular del derecho de tanteo debe igualar el mejor precio ofrecido en la subasta. En caso de impugnación, el plazo de ejercicio se suspende hasta que se resuelva la impugnación.

3. Las transmisiones gratuitas, entre vivos o por causa de muerte, no afectan al derecho de tanteo.

4. Se entiende que el ejercicio del derecho de tanteo, si no se ha fijado su plazo, caduca en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al día en que se notifican fehacientemente el acuerdo de transmisión entre el propietario o propietaria del bien y una tercera persona y sus condiciones. Si la transmisión es sometida a plazo o condición suspensivos, el plazo de ejercicio debe contarse desde el vencimiento del plazo suspensivo o desde el conocimiento del cumplimiento de la condición.

5. Lo establecido por el presente artículo se aplica al derecho de retracto desconectado de un derecho de tanteo previo.

Artículo 568-15. *Conversión del tanteo en retracto.*

1. El derecho real de tanteo implica el de retracto si falta la notificación fehaciente de los elementos esenciales del acuerdo de transmisión o si la transmisión se ha hecho en condiciones diferentes de las que constaban en la notificación o antes de vencer el plazo para ejercer el tanteo.

2. El derecho de retracto debe ejercerse en un plazo igual al pactado para el ejercicio del derecho de tanteo o, si no se ha pactado ninguno, en un plazo de tres meses, en ambos casos contados desde la fecha en que se inscribe en el Registro de la Propiedad o en que se tiene conocimiento de la enajenación.

Sección tercera. Derechos de retracto legales

Subsección primera. Retracto de colindantes

Artículo 568-16. *Concepto.*

El retracto de colindantes es el derecho legal de adquisición que se produce en los casos y con los requisitos establecidos por la presente subsección, en virtud del cual sus titulares se subrogan en la posición jurídica de los adquirentes.

Artículo 568-17. *Titularidad.*

1. Pueden ejercer el derecho de retracto de colindantes las personas físicas o jurídicas que, de acuerdo con la legislación especial, tienen la consideración de cultivador o cultivadora directo y personal.

2. Están legitimados para ejercer el derecho de retracto de colindantes los cultivadores directos y personales que son propietarios de fincas rústicas que lindan con las fincas rústicas enajenadas.

3. Se prefiere, si existen varias personas legitimadas, la propietaria de la finca colindante de menos superficie y, si esta es idéntica, la de la finca con más perímetro colindante.

Artículo 568-18. *Requisitos.*

1. El derecho de retracto de colindantes puede ejercerse en caso de venta o dación en pago de una finca rústica de superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo a favor de una persona que no sea propietaria de ninguna de las fincas que lindan con la misma.

2. El derecho de retracto de colindantes no puede ejercerse si dentro de la finca enajenada existen construcciones ajustadas a la legalidad cuyo valor representa más de los dos tercios del de la finca.

Artículo 568-19. *Ejercicio.*

1. El plazo para ejercer el derecho de retracto de colindantes es de dos meses desde el momento en que los propietarios cultivadores directos de las fincas colindantes tienen conocimiento de la enajenación y de sus circunstancias o desde la fecha en que la transmisión se inscribe en el Registro de la Propiedad.

2. La adquisición por medio del derecho de retracto de colindantes se efectúa por el mismo precio o valor y en las condiciones convenidas por la persona que ha transmitido la finca y el adquirente o la adquirente.

Artículo 568-20. *Limitaciones.*

1. Los adquirentes de una finca rústica por medio del derecho de retracto de colindantes están obligados a agrupar la finca adquirida con la finca de la que son titulares en el plazo de seis meses contados desde la adquisición y a conservarla agrupada un mínimo de seis años contados desde la inscripción.

2. Los adquirentes de una finca rústica por medio del derecho de retracto de colindantes no pueden enajenarla entre vivos durante el plazo de seis años a contar del día de la adquisición, salvo que lo hagan con el consentimiento de la persona en cuyo lugar se subrogaron al adquirirla o que la finca adquirida represente menos del 20 % de la superficie de la finca que resulta de la agrupación.

Subsección segunda. La tornería

Artículo 568-21. *Concepto y régimen jurídico.*

1. La tornería es el derecho de adquisición legal por retracto que tiene lugar exclusivamente en el territorio de Arán, en los casos y con los requisitos establecidos por la presente subsección, en virtud del cual sus titulares se subrogan en la posición jurídica de los adquirentes.

2. La tornería se rige por las normas de esta subsección y, en lo que no sea incompatible con las mismas, por los usos y costumbres de Arán, los cuales deben tenerse en cuenta para su interpretación.

Artículo 568-22. *Titularidad.*

1. Solo pueden ejercer el derecho de tornería las personas físicas con vecindad local en Arán.

2. Están legitimados para ejercer el derecho de tornería los parientes hasta el cuarto grado en la línea de la que proceden los bienes.

3. Se prefiere, si existen varios parientes legitimados, el más próximo y, en igualdad de grado, el de más edad. El cómputo del grado debe ajustarse a las normas de la sucesión intestada.

Artículo 568-23. *Requisitos.*

1. El derecho de tornería puede ejercerse, en caso de venta o dación en pago de una finca rústica situada en el territorio de Arán, a favor de una persona extraña o con un parentesco más allá del cuarto grado colateral, si la finca ha pertenecido a los parientes por consanguinidad durante dos o más generaciones inmediatamente anteriores a la del disponente o la disponente.

2. El derecho de tornería puede ejercerse sobre la casa solariega y sus dependencias aunque se hallen en suelo urbano, salvo que formen parte de una explotación comercial o turística.

Artículo 568-24. *Ejercicio.*

1. El plazo para ejercer el derecho de tornería es de un año y un día a contar de la fecha en que se inscribe la transmisión en el Registro de la Propiedad o en que se tiene conocimiento de la enajenación y sus circunstancias si la transmisión no se inscribe.

2. La adquisición por medio del derecho de tornería se efectúa por el mismo precio o valor y en las condiciones convenidas por el pariente o parienta que ha realizado la transmisión y el adquirente o la adquirente.

3. El derecho de tornería solo es renunciable en escritura pública.

Artículo 568-25. *Limitaciones.*

Los adquirentes de una finca por medio del derecho de tornería no pueden enajenarla entre vivos, ni siquiera a título gratuito, en el plazo de seis años a contar del día de la adquisición, salvo que lo hagan con el consentimiento de la persona en cuyo lugar se subrogaron al adquirirla.

Artículo 568-26. *Preferencia.*

El derecho de tornería es preferente a todo otro derecho de adquisición legal, excepto al de copropietarios.

Sección cuarta. Preferencia entre derechos de adquisición legales

Artículo 568-27. *Preferencia.*

1. Si, con motivo de una misma enajenación, son procedentes distintos derechos legales de adquisición preferente, prevalece, en todo caso, el derecho de tanteo que corresponde a los copropietarios o coherederos en la venta de una cuota y, en su defecto, el de los nudos propietarios en la enajenación del usufructo o el de los censatarios en la enajenación del derecho de censo.

2. Si no son procedentes los derechos a que se refiere el apartado 1, tienen preferencia los derechos de tanteo que corresponden a los arrendatarios, si procede.

3. Si no son procedentes los derechos a que se refieren los apartados 1 y 2, es procedente el derecho de retracto de colindantes.

4. Lo establecido por el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido por el artículo 568-26 con relación a la tornería y de lo establecido por las leyes especiales con relación a los retractos establecidos a favor de la Generalidad, el Estado o las corporaciones locales.

Sección quinta. Derecho de redimir en la venta a carta de gracia

Artículo 568-28. *Concepto y régimen jurídico.*

El derecho de redimir, como derecho de adquisición voluntaria que faculta al vendedor para readquirir el bien vendido, se rige por lo establecido por la presente sección y, si no es de aplicación, por las normas del derecho de opción, en la medida que sean de aplicación.

Artículo 568-29. *Duración.*

La duración del derecho de redimir es la pactada, pero no puede superar los veinte años si el bien vendido es un inmueble, o los tres años si es un bien mueble. En el caso de inmuebles, el plazo del derecho de redimir puede fijarse por la vida de una o dos personas determinadas existentes en el momento de suscribirse el contrato. Por excepción, si el vendedor o sus sucesores ocupan la finca vendida a carta de gracia o la poseen por cualquier título, el derecho de redimir no se extingue por el simple transcurso del plazo pactado y es preciso un requerimiento especial, con la fijación de un nuevo plazo improrrogable, que no puede ser inferior a tres meses.

Artículo 568-30. *Indivisibilidad.*

El derecho de redimir es indivisible, salvo que varias cosas sean vendidas a carta de gracia en una misma compraventa y se establezca una parte de precio individualizada para cada una. En este caso, puede obtenerse la redención de cada cosa a medida que se satisface la parte de precio correspondiente.

Artículo 568-31. *Ejercicio.*

Para obtener la redención, el redimente debe pagar al titular de la propiedad gravada:

a) El precio fijado para la redención en el momento de la venta, que puede ser diferente del precio de esta. Si no se fija expresamente ningún precio para la redención, se entiende que este es el mismo de la venta, calculado en dinero constante desde la fecha de la venta.

b) Las adiciones posteriores al precio cuyo valor se justifique.

c) Los gastos de reparación de la cosa, pero no los de simple conservación.

d) Los gastos útiles, estimados en el aumento de valor que por estos haya experimentado la cosa en el momento de la redención, los cuales no pueden exceder del precio de coste ni, en ningún caso, el 25 % del precio fijado para la redención.

e) El coste de los gastos inherentes a la constitución de las servidumbres adquiridas en provecho de la cosa inmueble vendida, calculado en dinero constante desde la fecha de la venta.

f) Los gastos de cultivo relativos a la producción de los frutos pendientes en el momento de la redención, salvo que el redimente autorice al titular de la propiedad gravada a recogerlos en el tiempo de la cosecha.

g) Los gastos que haya ocasionado el contrato de venta a carta de gracia, incluidos los impuestos y el laudemio, si se ha pactado así.

Artículo 568-32. *Adquisición por el redimente.*

1. Una vez redimida la cosa vendida a carta de gracia, queda libre de las cargas o los gravámenes que el comprador o los sucesivos titulares de la propiedad gravada le hayan impuesto desde la fecha de la venta, pero el precio de la redención queda afecto, hasta donde alcance, al pago de tales cargas o gravámenes. Con este fin, el propietario del bien redimido debe depositar o consignar el precio recibido a favor de los titulares de las cargas o los gravámenes, a quienes debe notificar el ejercicio de la redención y el depósito o la consignación constituidos a su favor. Sin embargo, el redimente puede resolver los arrendamientos notoriamente onerosos que haya realizado el propietario.

2. En el momento de la restitución, el titular de la propiedad gravada debe indemnizar al redimente por la disminución de valor que la cosa haya sufrido por causa imputable a él mismo y a los titulares anteriores.

CAPÍTULO IX

Los derechos reales de garantía

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 569-1. *Los derechos reales de garantía.*

El presente código regula los derechos reales de garantía siguientes, que pueden constituirse para asegurar el cumplimiento de una obligación principal:

a) El derecho de retención.
b) La prenda.
c) La anticresis.
d) La hipoteca.

Artículo 569-2. *Eficacia general.*

1. Los efectos de los derechos reales de retención y prenda son los siguientes:

a) La retención de la posesión del bien hasta el pago completo de la deuda garantizada.

b) La realización del valor del bien, en los casos y en la forma que establece el presente código.

2. Los efectos del derecho real de anticresis son los establecidos por el apartado 1 para los derechos reales de retención y prenda y, además, la imputación de los frutos del bien al pago de los intereses de la deuda garantizada y, si procede, al del capital.

3. El efecto del derecho real de hipoteca es la realización del valor del bien en los casos y en la forma que establecen el presente código y la legislación hipotecaria.

4. El crédito, tanto en la imputación de los frutos como en la atribución del precio obtenido en la realización del valor del bien, se somete a las reglas generales sobre prelación de créditos.

5. La transmisión del crédito garantizado comprende también la de la garantía.

Sección segunda. Garantías posesorias

Subsección primera. Derecho de retención

Artículo 569-3. *Concepto de derecho de retención.*

Los poseedores de buena fe de un bien ajeno, mueble o inmueble, que deban entregar a otra persona pueden retener su posesión en garantía del pago de las deudas a que se refiere el artículo 569-4 hasta el pago completo de la deuda garantizada.

Artículo 569-4. *Obligaciones que pueden originar el derecho de retención.*

Pueden originar el derecho de retención las siguientes obligaciones:

a) El resarcimiento de los gastos necesarios para conservar y gestionar el bien y de los gastos útiles, si existe derecho a reclamar su reembolso.
b) El resarcimiento de los daños producidos por razón de la cosa a la persona obligada a la entrega.
c) La retribución de la actividad realizada para confeccionar o reparar el bien, si previamente ha existido, en caso de muebles, un presupuesto escrito y aceptado y, en caso de inmuebles, un acuerdo expreso entre las partes, y si, en ambos casos, la actividad se adecua al presupuesto o al pacto.
d) Los intereses de las obligaciones establecidas por el presente artículo, desde el momento en que el derecho de retención se notifica en la forma que establece el artículo 569-5.
e) Cualquier otra deuda a la que la ley otorgue expresamente esta garantía.

Artículo 569-5. *Constitución.*

1. Los retenedores deben notificar notarialmente a los deudores, a los propietarios si son otras personas y a los titulares de los derechos reales, si procede, la decisión de retener, la liquidación practicada y la determinación del importe de las obligaciones establecidas por el artículo 569-4. Estos pueden oponerse judicialmente a la retención en el plazo de dos meses a contar de la fecha de la notificación.
2. La notificación a que se refiere el apartado 1, si el objeto que se retiene es una finca que constituye la vivienda familiar, también debe hacerse a los cónyuges o convivientes, los cuales no pueden oponerse a la retención.
3. Los retenedores, una vez notificada notarialmente la decisión de retener, si el derecho de retención recae sobre una finca o un derecho inscrito sobre una finca, pueden exigir a sus titulares el otorgamiento de la escritura de reconocimiento del derecho de retención, a los efectos de la inscripción de este en el Registro de la Propiedad.
4. La escritura a que se refiere el apartado 3 debe contener los siguientes datos:

a) La liquidación practicada y la determinación del importe de las obligaciones de acuerdo con el presupuesto, el pacto y la obra ejecutada.
b) El valor en que las personas interesadas tasan la finca o el derecho retenidos, para que sirva de tipo en la subasta.
c) El domicilio de los propietarios de la finca o de los titulares del derecho retenido, para hacer requerimientos y notificaciones.
d) Si se ha pactado, el acuerdo que, en caso de impago, permite a los retenedores, propietarios o terceras personas la venta directa de la finca y los criterios de enajenación de la finca o del derecho inscrito.
e) La designación, en su caso, de una persona, que puede ser la acreedora, para que represente al titular o la titular de la finca o del derecho en el otorgamiento de la escritura de adjudicación.
f) Los demás datos exigidos por la legislación hipotecaria.

Artículo 569-6. *Posesión del bien retenido.*

1. Los retenedores pueden negarse, incluso ante terceras personas, a restituir el bien hasta que no les hayan pagado totalmente las deudas que han originado la retención.

2. Los retenedores deben conservar el bien retenido con la diligencia necesaria y no pueden hacer ningún otro uso del mismo que no sea el meramente conservativo. Los gastos necesarios para conservarlo se someten al régimen de retención.

3. El derecho de retención se extingue si los retenedores devuelven voluntariamente el bien retenido a los propietarios, aunque después recuperen su posesión, y, en la retención inmobiliaria, si consienten en cancelar la inscripción.

Artículo 569-7. *Realización del valor del bien mueble retenido.*

1. Los retenedores, una vez transcurridos dos meses desde la notificación notarial de la decisión de retener a los deudores y a los propietarios sin que se haya producido la oposición judicial, pueden realizar el valor del bien mueble retenido por enajenación directa o por subasta pública notarial.

2. Los retenedores y los propietarios del bien mueble retenido pueden acordar que lo enajene directamente cualquiera de ellos o que lo enajene una tercera persona. Este acuerdo debe formalizarse necesariamente en escritura pública, debe contener los criterios de la enajenación y el plazo en que esta debe efectuarse, que no puede superar los seis meses, y debe notificarse fehacientemente a los titulares de derechos reales conocidos sobre el bien, a fin de que, si les interesa, paguen la deuda y se subroguen en la posición de los acreedores.

3. Los retenedores, si no existe un acuerdo para la venta directa, pueden enajenar el bien retenido por subasta pública notarial, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La subasta, salvo pacto en contrario, debe hacerse en cualquier notaría del municipio donde los deudores tienen el domicilio, si es en Cataluña, a elección de los acreedores. Si no existe ninguna notaría en dicho municipio, debe hacerse en cualquiera de las que hay en la capital del distrito notarial correspondiente.

b) A la subasta deben ser citados los deudores y, si son personas distintas, los propietarios, en la forma establecida por la legislación notarial y, si no se encuentra a alguna de estas personas, por edictos. La subasta debe anunciarse, con un mínimo de diez y un máximo de quince días hábiles de antelación respecto a la fecha de la misma, en uno de los periódicos de mayor circulación en el municipio donde deba tener lugar y en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

c) El tipo de la subasta debe ser el acordado entre los acreedores y los propietarios. En defecto de acuerdo, el tipo debe ser, como mínimo, igual al importe de las obligaciones que han originado la retención más los gastos previstos para la enajenación y la entrega del bien. Sin embargo, puede establecerse como tipo el importe que resulte de un peritaje técnico aportado por los retenedores si es más alto que el anterior.

d) Si en la subasta no se presenta ninguna puja, los retenedores pueden hacer suyo el bien si otorgan una carta de pago de todo el crédito y asumen los gastos del procedimiento.

4. La enajenación, en caso de retención de valores sometidos a cotización oficial, debe hacerse según el procedimiento específico que corresponda de acuerdo con la legislación aplicable en esta materia.

5. Deben aplicarse, en caso de retención de bienes muebles inscritos en el Registro de Bienes Muebles, las letras b y c del apartado 3 del artículo 569-8.

Artículo 569-8. *Realización del valor de la finca o del derecho retenidos.*

1. Los titulares de un derecho de retención inscrito en el Registro de la Propiedad pueden realizar el valor de la finca o del derecho retenidos por enajenación directa o subasta pública notarial, de acuerdo con las reglas establecidas por el presente artículo.

2. Los retenedores y los titulares de la cosa o del derecho retenidos pueden acordar que lo enajene directamente cualquiera de ellos o que lo enajene una tercera persona. Este acuerdo debe formalizarse necesariamente en escritura pública, debe contener los criterios de enajenación y el plazo en que tiene que cumplirse, que no puede superar los seis meses, y debe notificarse fehacientemente a los titulares de derechos reales posteriores inscritos, a fin de que, si les interesa, paguen la deuda y se subroguen en la posición de los acreedores.

3. Los retenedores, en defecto de acuerdo para la venta directa, pueden hacer la enajenación por subasta pública notarial, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La subasta debe hacerse en la notaría del lugar donde está situada la finca o, si hay más de una, en la que le corresponda por turno.

b) Los retenedores deben requerir al notario competente la iniciación del procedimiento y deben aportar la inscripción en escritura pública de la constitución de la retención o, si procede, la resolución judicial correspondiente.

c) El notario, después de haber examinado la documentación presentada, debe solicitar al Registro de la Propiedad el certificado de dominio y cargas de la finca o el derecho inscritos sobre los que recae el derecho objeto de la retención. La expedición del certificado debe hacerse constar en el margen de la inscripción del derecho de retención.

d) Una vez transcurridos cinco días hábiles desde la recepción del certificado del Registro de la Propiedad, sin necesidad de requerir el pago a los deudores, el notario debe notificar el inicio de las actuaciones a los titulares del derecho retenido, a los propietarios de la finca si son personas distintas y, en ambos casos, si consta que se trata de su vivienda familiar, a los cónyuges o convivientes.

e) Una vez se ha hecho la notificación, los deudores y los propietarios pueden paralizar la subasta depositando ante el notario, en los veinte días hábiles siguientes, el importe suficiente para satisfacer la deuda, con los intereses correspondientes y los gastos originados hasta el momento de hacer dicho depósito. Una vez transcurrido este plazo, debe anunciarse la subasta, con una antelación de al menos quince días hábiles, en uno de los periódicos de mayor circulación en el municipio donde debe realizarse y en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

f) El tipo de la subasta es el acordado por los acreedores y los propietarios de acuerdo con el artículo 569-7.

g) Si en la subasta no se presenta ninguna puja, los retenedores pueden hacer suyo el bien si otorgan una carta de pago de todo el crédito y asumen los gastos del procedimiento.

h) Una vez adjudicada la finca o el derecho retenidos, sus titulares o, si se niegan o no existen, la autoridad judicial deben otorgar una escritura de venta a favor de los adjudicatarios, que pueden inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad. Las cargas anteriores a la adjudicación subsisten y las posteriores se extinguen y se cancelan.

Artículo 569-9. *Destino del importe de la enajenación.*

Se aplica lo establecido por el artículo 569-21 en cuanto al destino del importe obtenido en la subasta o encante público.

Artículo 569-10. *Retención de bienes muebles de poco valor.*

1. Puede ejercerse el derecho de retención sobre un bien mueble de valor inferior al importe de tres meses del salario mínimo interprofesional originado por la retribución de la actividad que se ha realizado por encargo de los poseedores legítimos, de acuerdo con las reglas establecidas por el presente artículo.

2. La comunicación de la decisión de retener a que se refiere el artículo 569-5 puede sustituirse, en caso de bienes muebles de poco valor, por una notificación hecha por burofax, por correo certificado con acuse de recibo o por cualquier otro medio que acredite suficientemente su recepción.

3. Los retenedores, una vez transcurrido un mes desde la notificación sin que los deudores ni los propietarios del bien hayan pagado la deuda o se hayan opuesto fehacientemente a la retención, pueden disponer libremente del bien, con subsistencia de las cargas preexistentes, salvo que consten inscritas en el registro correspondiente limitaciones de la facultad de disposición o reservas de dominio.

4. Los propietarios, si el bien se ha vendido, tienen derecho al remanente del precio obtenido una vez deducidos el importe del crédito que originó la retención y los gastos de conservación y enajenación, si procede, del bien retenido.

Artículo 569-11. *Sustitución del bien retenido.*

1. Los deudores o propietarios del bien retenido pueden imponer a los retenedores, mientras disponen del derecho de retención, la sustitución de la retención por otra garantía real o por el afianzamiento solidario de una entidad de crédito que sean suficientes.

2. Se entiende que la garantía real es suficiente si el precio de mercado del bien ofrecido en garantía, aunque sea inferior al de los bienes retenidos, llega a cubrir el importe de la deuda que originó la retención y un 25% más.

Subsección segunda. Derecho de prenda

Artículo 569-12. *Concepto de prenda.*

El derecho de prenda, que puede constituirse sobre bienes muebles, valores, derechos de crédito o dinero en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, faculta al acreedor para poseerlos, por él mismo o por una tercera persona si se ha pactado, y, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, para solicitar la realización del valor.

Artículo 569-13. *Requisitos de constitución.*

1. La prenda, constituida por cualquier título, requiere:

a) La transmisión de la posesión de los bienes a los acreedores o a terceras personas, de acuerdo con los pignorantes, por cualquier medio admitido por el presente código.
b) El poder de libre disposición del bien mueble empeñado por la persona que lo empeña.

2. La prenda tan solo tiene efectos contra terceras personas desde el momento en que la fecha en que se ha acordado su constitución consta en un documento público.
3. La prenda de créditos debe constituirse en documento público y debe notificarse al deudor o deudora del crédito empeñado. El deudor o deudora se libera de la obligación si paga a su acreedor o acreedora antes de tener conocimiento de la prenda.

Artículo 569-14. *Obligaciones garantizables con prenda.*

1. La prenda puede garantizar cualquier obligación, presente o futura, propia o ajena, de los pignorantes.
2. La prenda puede garantizar obligaciones de las que se desconoce el importe en el momento de su constitución. En este caso, debe determinarse la cantidad máxima que garantiza.

Artículo 569-15. *Pluralidad de prendas e indivisibilidad.*

1. Un bien empeñado puede volverse a empeñar, salvo pacto en contrario. La persona que empeñe tiene la carga de manifestar, en el momento de la constitución de la nueva prenda, la existencia y las condiciones de las prendas anteriores.
1 bis. En caso de ejecución, la prioridad entre las distintas prendas viene determinada por la fecha de su constitución, salvo pacto en contra.
2. La garantía es indivisible, aunque se dividan el crédito o la deuda.

Artículo 569-16. *Régimen de la prenda con relación al objeto empeñado.*

1. Los acreedores y los deudores o, si procede, los propietarios del bien, si existe más de un objeto empeñado, pueden fijar la parte de crédito que garantiza cada uno. En este caso, se entiende que se han constituido tantos derechos de prenda como objetos existen.
2. El conjunto de bienes cuyo valor se determina en el tráfico teniendo en cuenta su número, peso o tamaño es un único objeto de prenda.
3. Los conjuntos o paquetes de valores, entre los que se incluyen las acciones, obligaciones, bonos, créditos y efectos en general, pueden configurarse como objetos unitarios de prenda, de acuerdo con la legislación aplicable en esta materia.

Artículo 569-17. *Sustitución del bien empeñado.*

1. El deudor o deudora o, si es otra persona, el pignorante o la pignorante, si la prenda recae sobre bienes fungibles y se ha pactado expresamente, puede sustituir la totalidad o una parte de los bienes empeñados.

2. La sustitución de unos valores por otros, en caso de valores cotizables, se hace de acuerdo con el precio de las cotizaciones respectivas en el mercado oficial el día de la sustitución. En caso de valores no cotizables, para acreditar la sustitución es suficiente que los tengan en su poder los acreedores pignoraticios o las terceras personas designadas y que conste inscrita en el mismo efecto o documento que acredita el derecho.

3. Se entiende a todos los efectos, en los dos casos a que se refiere el apartado 2, que la fecha de la pignoración se mantiene, como si se hubiese constituido inicialmente sobre los bienes que sustituyen a los inicialmente gravados.

4. Se entiende a todos los efectos, en los casos de sustitución del bien empeñado, que la fecha de la pignoración se mantiene, como si se hubiese constituido inicialmente sobre los bienes que sustituyen a los inicialmente gravados.

Artículo 569-18. *Principio de subrogación real.*

La garantía, si el objeto de la prenda es un derecho de crédito y este se paga antes de que venza el crédito garantizado por la prenda, recae sobre el objeto recibido como consecuencia del pago.

Artículo 569-19. *Posesión del bien empeñado.*

1. Los acreedores pignoraticios pueden negarse a restituir el bien empeñado hasta que se les pague totalmente el crédito garantizado por el principal, los intereses y los gastos de procedimiento pactados.

2. Los acreedores pignoraticios deben conservar el bien empeñado con la diligencia exigible y no pueden hacer ningún otro uso del mismo que no sea el meramente conservativo. Los gastos necesarios para su conservación se someten al régimen de retención.

3. Se entiende que se ha renunciado al derecho de prenda si el bien empeñado se halla en manos de su propietario o propietaria.

Artículo 569-20. *Realización del valor del bien empeñado.*

1. Los acreedores, una vez vencida la deuda garantizada con la prenda, pueden realizar el valor del bien empeñado, de acuerdo con lo establecido por el presente artículo, si han requerido el pago a los deudores y si en el plazo de un mes no existe oposición judicial de estos acompañada de la consignación o del afianzamiento del valor de la deuda por una entidad de crédito.

2. El notario o notaria, en los casos de pignoración de participaciones sociales o de acciones nominativas, debe notificar, de oficio, a la sociedad el inicio del proceso.

3. Los acreedores pignoraticios y los pignorantes pueden acordar que cualquiera de ellos o una tercera persona venda el bien empeñado. Este acuerdo, que debe formalizarse en documento público, debe contener los criterios de la enajenación y el plazo en que tiene que cumplirse, que no puede superar los seis meses, y debe notificarse fehacientemente a los titulares conocidos de derechos reales sobre el bien, a fin de que, si les interesa, paguen la deuda y se subroguen en la posición de los acreedores pignoraticios.

4. Los acreedores pignoraticios, en defecto de acuerdo para la venta directa, pueden enajenar el bien por medio de una subasta notarial si aportan al notario o notaria que la autoriza el título de constitución de la prenda y el requerimiento de pago y le garantizan la falta de oposición judicial, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La subasta, salvo pacto en contra, debe realizarse en cualquier notaría del municipio donde los deudores tienen el domicilio, si es en Cataluña, a elección de los acreedores. Si no existe ninguna notaría en dicho municipio, debe hacerse en cualquiera de las que haya en el distrito notarial.

b) En la subasta deben ser citados los deudores, los pignorantes si son otras personas, los acreedores pignoraticios si hay más de una prenda, y los demás titulares de derechos reales sobre el bien. La notificación se hace de acuerdo con lo establecido por la legislación notarial. La subasta debe anunciarse, con un mínimo de cinco y un máximo de quince días hábiles de antelación respecto a la fecha de la misma, en uno de los periódicos de mayor

circulación en el municipio donde deba tener lugar y en el ‘‘Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya’’.

c) En la subasta no se admiten pujas inferiores al importe de la deuda garantizada por la prenda más un 20 % por los gastos del procedimiento.

d) Si el bien no se enajena en la subasta, los acreedores pueden hacerlo suyo si otorgan una carta de pago de todo el crédito y asumen los gastos del procedimiento.

e) El remanente, si el bien se subasta por un importe superior al crédito, debe entregarse a los propietarios del bien o, si procede, a los acreedores que corresponda.

5. Los acreedores pignoraticios, si la prenda recae sobre dinero o sobre un título representativo de dinero, siempre que sea por una cantidad líquida y exigible, pueden hacerlos suyos, sin necesidad de subasta previa, pero solo hasta el límite del importe del crédito garantizado, con el único requisito de notificarlo fehacientemente a los deudores antes de hacerlo.

6. La enajenación, si la prenda recae sobre valores cotizables y demás instrumentos financieros que se asimilan a aquellos de acuerdo con las leyes, debe hacerse de acuerdo con el procedimiento específico establecido por la legislación aplicable en materia de mercado de valores.

7. Los deudores, si los objetos empeñados son diversos, pueden exigir que finalice su realización cuando la enajenación de algunos ya haya cubierto la deuda garantizada y los gastos de ejecución.

8. La ejecución establecida por el presente artículo es de aplicación supletoriamente a las prendas que constituyen los montes de piedad reconocidos legalmente y a las prendas de garantía financiera.

Artículo 569-21. *Destino del importe de la enajenación.*

1. El importe obtenido en la subasta o el encante público debe destinarse primeramente a pagar los gastos de enajenación y, después, a satisfacer la deuda.

2. El remanente, si existe, sin perjuicio de lo establecido por la legislación concursal, se destina a pagar a los titulares de cargas inscritas o a los acreedores con mejor derecho posteriores a la deuda que originó la constitución del derecho real de garantía, de acuerdo con el orden de prelación que corresponda. Finalmente, el último remanente se entrega al propietario o propietaria del bien.

3. El notario o notaria, si no existe acuerdo entre el propietario o propietaria del bien y los acreedores posteriores en lo que concierne al remanente, debe consignarlo judicialmente.

Artículo 569-22. *Prenda de valores cotizables.*

Las disposiciones del presente capítulo son de aplicación a la prenda de valores cotizables y de demás instrumentos financieros que se asimilan a aquellos de acuerdo con las leyes en todo lo que no establezca la legislación específica aplicable en materia de mercado de valores.

Subsección tercera. Derecho de anticresis

Artículo 569-23. *Concepto de derecho de anticresis.*

El derecho de anticresis, que puede constituirse sobre un inmueble fructífero en garantía del pago de cualquier obligación, faculta a los acreedores para poseerlo, por sí mismos o por una tercera persona si se ha pactado, y a percibir sus frutos para aplicarlos al pago de los intereses y a la amortización del capital de la obligación garantizada y, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a solicitar la realización del valor.

Artículo 569-24. *Constitución.*

1. La anticresis, constituida por cualquier título, requiere:

a) El poder de libre disposición del inmueble sobre el que recae por la persona que constituye la garantía.

b) La transmisión de la posesión de la finca a los acreedores o a una tercera persona, de acuerdo con los garantes anticréticos, por cualquier medio admitido por las leyes.

2. El derecho de anticresis debe constituirse necesariamente en escritura pública y solo puede oponerse a terceras personas a partir del momento en que se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Artículo 569-25. *Régimen.*

1. Las normas establecidas por los artículos 569-14, 569-15 y 569-19.1 en cuanto a las obligaciones garantizables con prenda, a la pluralidad y la indivisibilidad de garantías anticréticas y a la facultad de los acreedores de negarse a restituir la finca hasta que se les abone totalmente el crédito garantizado, son de aplicación al derecho real de anticresis en aquello que sea compatible con la naturaleza de este derecho.
2. El crédito, si existe más de una finca gravada, debe distribuirse necesariamente entre estas fincas para determinar la parte que garantiza cada una.
3. Los acreedores y los propietarios, si la finca gravada se segrega o se divide, pueden convenir, en escritura pública, la parte del crédito que garantiza cada una de las fincas resultantes. Si no lo hacen, las fincas resultantes continúan garantizando el crédito de forma solidaria.
4. Los titulares del derecho de anticresis, durante la retención, deben administrar el bien con la diligencia necesaria para obtener el máximo rendimiento posible y conservarlo en buen estado de acuerdo con su naturaleza, y tienen derecho a hacer suyos los rendimientos netos para aplicarlos al pago de la obligación garantizada y, si procede, de sus intereses. Los propietarios de la finca gravada pueden exigir a los acreedores o a la tercera persona que la poseen la rendición anual de cuentas de su gestión.

Artículo 569-26. *Realización del valor de la finca anticrética.*

Los acreedores anticréticos pueden realizar el valor de la finca anticrética en los mismos términos que los titulares del derecho de retención.

Sección tercera. Derecho de hipoteca

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 569-27. *Bienes y derechos hipotecables.*

Pueden hipotecarse, además de los bienes y derechos hipotecables de acuerdo con la legislación hipotecaria, los establecidos por la subsección segunda, de acuerdo con lo dispuesto por dicha subsección.

Artículo 569-28. *Obligaciones garantizadas por una hipoteca y cesión del crédito hipotecario.*

1. Puede constituirse una hipoteca en garantía de todas las clases de obligaciones, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y con lo que, para cada caso, dispone la subsección segunda.
2. El titular de un crédito o préstamo hipotecario que transmite su derecho debe notificarlo fehacientemente al deudor y, si procede, al titular registral del bien hipotecado, como presupuesto para la legitimación del cesionario, indicando el precio convenido o el valor que se da al derecho y las condiciones esenciales de la cesión. La renuncia del deudor a la notificación en cualquier momento es nula.

Artículo 569-29. *Capacidad y legitimación para constituir una hipoteca.*

1. Para constituir una hipoteca se requiere la libre disposición de los bienes.
2. Los menores de edad y los incapacitados solo pueden constituir una hipoteca si cumplen los requisitos que el presente código y las demás leyes establecen para la enajenación y el gravamen de sus bienes.

3. Si la hipoteca se constituye por medio de apoderados, los poderes deben contener expresamente la facultad de hipotecar, tanto si es en poderes especiales como en poderes generales. La persona representada, si procede, puede ratificar la hipoteca constituida sin poderes o con poderes insuficientes antes de que la otra parte la haya revocado.

Subsección segunda. Supuestos especiales de hipoteca

Artículo 569-30. *Hipoteca constituida por los cónyuges.*

La hipoteca constituida sobre bienes adquiridos con pacto de supervivencia o sobre bienes comunes en los regímenes matrimoniales de comunidad requiere el consentimiento de ambos cónyuges, salvo que exista un pacto o disposición que admita expresamente que un solo cónyuge disponga unilateralmente de los bienes inmuebles comunes.

Artículo 569-31. *Hipoteca sobre la vivienda familiar o común.*

1. En las hipotecas constituidas por un cónyuge o un conviviente en pareja estable sobre derechos o participaciones de la vivienda familiar, el otro cónyuge o conviviente no titular debe dar su consentimiento. Si falta el consentimiento, el cónyuge o conviviente titular puede solicitar la autorización judicial de acuerdo con lo establecido por el artículo 231-8.

2. El cónyuge o el conviviente en pareja estable que hipoteca una vivienda, si esta no tiene el carácter de familiar, debe manifestarlo expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca. La impugnación por el otro cónyuge o conviviente, en caso de declaración falsa o errónea de la persona que hipoteca, no puede perjudicar a los acreedores hipotecarios de buena fe.

Artículo 569-32. *Hipoteca del usufructo universal.*

1. El usufructo universal a que se refiere el artículo 442-4 es hipotecable.

2. La pérdida del usufructo por las causas establecidas por el presente código determina la extinción automática de la hipoteca, salvo que los nudos propietarios hayan consentido su constitución, en cuyo caso se extiende al pleno dominio.

Artículo 569-33. *Hipoteca sobre los derechos resultantes de la venta a carta de gracia.*

1. El derecho de redención o de recuperación del bien vendido a carta de gracia puede hipotecarse si la duración de la hipoteca no es superior al plazo fijado para ejercerlo.

2. Los acreedores hipotecarios, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, pueden ejecutar directamente el derecho de redención, o bien ejercerlo previamente y realizar a continuación la finca hipotecada.

3. Si los deudores ejercen previamente el derecho de redención, antes del vencimiento del plazo de la hipoteca, se produce la subrogación real del objeto hipotecado, que recae desde ese momento sobre la finca recuperada.

4. Los compradores pueden hipotecar la finca gravada con el derecho de redención. En este caso, el ejercicio del derecho de redención, que debe comunicarse fehacientemente a los acreedores hipotecarios, comporta la recuperación de la finca vendida libre de la hipoteca, aunque el precio de la redención queda sujeto al pago del crédito hipotecario y es preciso acreditar que se ha consignado notarial o judicialmente a favor de los acreedores hipotecarios y, si procede, de terceras personas titulares de derechos sobre la finca gravada para poder inscribir la cancelación de la hipoteca.

5. La hipoteca, si los vendedores no ejercen el derecho de redención sobre la finca hipotecada en el plazo fijado, continúa gravando la finca, libre del derecho de redención.

Artículo 569-34. *Hipoteca del derecho de superficie.*

1. El derecho de superficie puede hipotecarse tanto si lo han concedido entes públicos como si lo han concedido personas privadas.

2. La extinción del derecho de superficie por vencimiento del plazo produce la extinción automática de la hipoteca constituida sobre este derecho, salvo que exista un pacto en contrario en el título de constitución.

3. La hipoteca que recae sobre el derecho de propiedad del suelo y el derecho de superficie, si concurren en la misma persona, los continúa gravando separadamente, si bien la hipoteca que se ha constituido sobre el derecho de superficie se extingue cuando vence el plazo para el que se pactó.

Artículo 569-35. *Hipoteca sobre los derechos de adquisición preferente.*

1. Los derechos de adquisición de carácter real pueden hipotecarse.
2. El ejercicio del derecho de opción en el plazo fijado comporta la extensión de la hipoteca sobre la finca adquirida por los titulares del derecho de opción.
3. Los acreedores, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, pueden ejecutar directamente el derecho de opción, o bien ejercer previamente el derecho en nombre de los deudores en el tiempo en que estos tengan derecho a hacerlo, avanzando la cantidad que sea precisa, y seguidamente instar su ejecución sobre la finca adquirida.
4. Lo establecido por los apartados 2 y 3 se aplica también a las hipotecas constituidas sobre el derecho de tanteo.
5. La hipoteca, en todos los tipos de arrendamiento con opción de compra, recae sobre el derecho de arrendamiento con opción de compra en conjunto.

Artículo 569-36. *Hipoteca en garantía de pensiones compensatorias.*

1. Los cónyuges con derecho a percibir una prestación compensatoria en forma de pensión o una pensión alimentaria, en caso de nulidad del matrimonio, divorcio o separación legal, pueden exigir que se les garantice la percepción por medio de una hipoteca sobre los bienes de los cónyuges deudores.
2. Las condiciones de la hipoteca pueden establecerse de común acuerdo entre los cónyuges en el convenio regulador aprobado judicialmente u otorgado ante notario o en un convenio posterior. En defecto pacto, a petición del cónyuge con derecho a pensión, la autoridad judicial que ha conocido del procedimiento puede fijar las condiciones mediante una resolución, dando audiencia a ambas partes.
3. Debe establecerse, en todo caso, además del valor de tasación de la finca y del domicilio para recibir las notificaciones a los efectos de la ejecución, el plazo de duración de la hipoteca, el importe de la pensión y la forma y plazos de pago. Si se ha pactado su actualización, el índice de referencia debe ser objetivo y debe establecerse un porcentaje máximo, a los efectos de la responsabilidad hipotecaria.
4. La persona que remata los bienes hipotecados los adquiere con subsistencia de la hipoteca y con la responsabilidad real del pago de las pensiones hasta que se extinga la obligación, sin perjuicio de la obligación personal de pago del cónyuge o la cónyuge. Las pensiones vencidas y no satisfechas en el tiempo de la ejecución solo perjudican a terceras personas en los términos establecidos por la legislación hipotecaria.
5. La hipoteca puede modificarse, en función de las circunstancias de la obligación garantizada, por acuerdo entre las personas interesadas y, en defecto de acuerdo, por resolución judicial.
6. La hipoteca puede cancelarse sin consentimiento de los cónyuges acreedores si han transcurrido seis meses desde la fecha del vencimiento de la última pensión sin que conste en el Registro de la Propiedad el inicio de la ejecución de la hipoteca.
7. Es preciso atenerse, en caso de muerte de la persona obligada a pagar la pensión, a lo establecido por el artículo 233-18.2.
8. Lo establecido por el presente artículo es de aplicación a la compensación económica por razón del trabajo si se ha aplazado su pago.

Artículo 569-37. *Hipoteca en garantía de alimentos.*

La autoridad judicial puede adoptar, entre las medidas necesarias para asegurar la obligación de prestar alimentos a los parientes que tengan derecho a ellos de acuerdo con lo establecido por el presente código y a petición de estos, la de exigir a la persona obligada la constitución de una hipoteca en garantía de la obligación, la cual queda sometida a las normas del artículo 569-36 en todo lo que no se oponga a la naturaleza específica del derecho de alimentos.

Artículo 569-38. *Hipoteca en garantía de pensiones periódicas.*

1. La obligación de pagar la pensión periódica derivada de la constitución de un censal o de una pensión vitalicia puede garantizarse con una hipoteca.

2. La hipoteca a que se refiere el apartado 1 se rige por lo establecido por la legislación hipotecaria con relación a la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

3. Debe hacerse constar, en la hipoteca en garantía de un censal, además de las circunstancias generales, si se ha hecho o no un pacto de mejora y si el censal se ha constituido como irredimible. En la hipoteca en garantía de una pensión vitalicia, deben determinarse la persona o las personas sobre cuya vida se constituye, la naturaleza simultánea o sucesiva de la designación de los acreedores o beneficiarios y, especialmente, la existencia de un pacto de resolución del contrato por impago de las pensiones.

4. Puede pactarse, en caso de venta de la finca hipotecada en garantía del censal, que los adquirentes se subroguen en la obligación de pagar las pensiones, de modo que los vendedores queden liberados de las obligaciones desde el momento en que los acreedores de la pensión consienten en la subrogación de forma expresa o tácita por medio de una conducta clara y concluyente.

Artículo 569-39. *Hipoteca por razón de tutela o administración patrimonial.*

La caución exigible judicialmente por razón del ejercicio de un cargo tutelar o de una administración patrimonial puede constituirse en:

a) Una hipoteca de máximo en garantía de las indemnizaciones y obligaciones de los tutores en el ejercicio de su cargo.

b) Una hipoteca unilateral, que debe ser aprobada, si procede, por la autoridad judicial.

c) Un expediente de toma de posesión del cargo de tutor o tutora o administrador o administradora patrimonial.

Artículo 569-40. *Hipoteca por razón de reserva vidual.*

(Derogado)

Artículo 569-41. *Hipoteca en caso de sustitución fideicomisaria.*

1. Debe fijarse, si la garantía a que se refiere el artículo 426-21 es hipotecaria, una cantidad máxima de responsabilidad de los fiduciarios en garantía de los bienes muebles fideicomisos, de la indemnización por los daños y perjuicios causados por los fiduciarios a dichos bienes y de las costas.

2. Los fideicomisarios, en defecto de acuerdo sobre la prestación e importe de la hipoteca, pueden utilizar el procedimiento establecido por la legislación hipotecaria para exigir la constitución de las hipotecas legales.

3. Deben cumplirse, para inscribir las hipotecas constituidas por los fiduciarios sobre los bienes fideicomisos, los requisitos que, en cada caso, establecen los artículos 426-36 a 426-43, además de los requisitos generales establecidos por la legislación hipotecaria.

4. Los fideicomisarios pueden constituir una hipoteca sobre su derecho a adquirir la herencia o legado fideicomisos, que también puede ser objeto de una anotación preventiva, siempre que conste inscrita a su favor la cláusula de sustitución fideicomisaria. La hipoteca debe limitarse a los bienes que le correspondan al deferirse el fideicomiso, momento en el que se convierte en una inscripción de hipoteca sobre los bienes con intervención de los acreedores hipotecarios. Si el fideicomiso fuese condicional y no llegase a deferirse por incumplimiento de la condición, la hipoteca quedaría sin efecto.

5. Los fiduciarios o sus herederos, una vez deferido el fideicomiso a los fideicomisarios, mientras no se ha pagado la cuarta trebeliánica, pueden hacer constar en el Registro de la Propiedad su derecho con una nota marginal, siempre que se acrediten sus requisitos. También puede constituirse una hipoteca en garantía del pago de dicha cuarta trebeliánica, por acuerdo de las personas interesadas.

Artículo 569-42. *Hipoteca en garantía de la obligación de urbanizar.*

1. Puede constituirse una hipoteca inmobiliaria para asegurar al ayuntamiento o al órgano actuante la obligación de urbanizar que tienen los promotores de los planes de iniciativa particular.

2. La hipoteca en garantía de la obligación de urbanizar que deben constituir los promotores de planes urbanísticos de iniciativa particular, de acuerdo con la legislación urbanística, puede constituirse unilateralmente y queda pendiente de ser aceptada por la administración actuante como hipoteca de máximo.

3. La hipoteca puede pactarse con la cláusula de posposición automática a cualquier otra que se constituya en garantía de préstamos o créditos destinados a financiar las obras de urbanización o edificación si se acredita de forma objetivamente suficiente esta circunstancia, o bien se puede pactar en la misma escritura de constitución de la hipoteca que se antepone y notificar fehacientemente dicha escritura a la administración actuante.

4. La hipoteca se cancela mediante certificado expedido por la administración actuante que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación urbanística. Si una entidad urbanística colaboradora se subroga en las obligaciones de los promotores, la hipoteca solo puede cancelarse si esta entidad constituye otra garantía a satisfacción del ayuntamiento o del órgano actuante.

5. Si el proyecto de reparcelación o distribución equitativa tiene por objeto la ejecución de una unidad comprendida en el ámbito territorial de un plan de ordenación de iniciativa particular, la aprobación definitiva del proyecto en el que se hace constar que las fincas resultantes se afectan al pago del saldo de la liquidación de los gastos de urbanización y de los demás gastos del proyecto o que se ha constituido una garantía suficiente de la obligación de urbanizar ante el órgano actuante implica la cancelación de la hipoteca constituida por los promotores del plan de iniciativa particular en garantía de las obras de urbanización.

6. No es preciso afectar las fincas del proyecto al pago del saldo de la liquidación definitiva si una hipoteca aceptada por el ayuntamiento o el órgano actuante en el expediente de compensación o reparcelación garantiza el pago de los gastos de urbanización y los demás gastos del proyecto.

Disposición transitoria primera. *Revocación de donaciones.*

La revocación de las donaciones efectuadas antes de la entrada en vigor del presente libro se rige por las normas del mismo, que también se aplican a las donaciones efectuadas con cláusula de reversión y con reserva de la facultad de disponer.

Disposición transitoria segunda. *Usucapión.*

La usucapión iniciada antes de la entrada en vigor del presente libro se rige por las normas del mismo, excepto los plazos, que son los que establecía el artículo 342 de la Compilación del derecho civil de Cataluña. Sin embargo, si la usucapión debía consumarse más allá del tiempo para usucapir establecido por el presente código, se le aplican los plazos que fija este, que comienzan a contar a partir de la entrada en vigor del presente libro.

Disposición transitoria tercera. *Régimen de la accesión.*

Los efectos de la accesión que resultan de actos hechos antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen por las normas de este, salvo que las opciones establecidas por la Ley 25/2001, de 31 de diciembre, de la accesión y la ocupación, se hayan efectuado fehacientemente o que la acción judicial se haya interpuesto antes de la entrada en vigor del presente libro, en cuyo caso se rigen por la legislación que la regulaba.

Disposición transitoria cuarta. *Acciones reivindicatoria y negatoria.*

1. La acción reivindicatoria nacida y no ejercida antes de la entrada en vigor del presente libro subsiste si quien no es propietario del bien mantiene su posesión, con el alcance y en los términos que le reconocía la legislación anterior, pero sujeta a lo establecido por el presente código en lo que concierne al ejercicio, duración y procedimiento.

2. La acción negatoria nacida y no ejercida antes de la entrada en vigor del presente libro subsiste si se mantiene la perturbación, con el alcance y en los términos que le reconocía la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad, pero sujeta a lo establecido por el presente código en lo que concierne al ejercicio, duración y procedimiento.

Disposición transitoria quinta. *Situaciones de comunidad.*

Las situaciones de comunidad constituidas antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, incluso en lo que concierne a la administración y al procedimiento de división.

Disposición transitoria sexta. *Régimen de propiedad horizontal.*

1. Los edificios y conjuntos establecidos bajo el régimen de propiedad horizontal antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, que, a partir de su entrada en vigor, se aplican con preferencia a las normas de comunidad o los estatutos que las regían, incluso si constan inscritas, sin que sea necesario ningún acto de adaptación específica.

2. La junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 1, debe adaptar los estatutos y, si procede, el título de constitución al presente código si lo pide una décima parte de los propietarios. Para adoptar el acuerdo que corresponde, es suficiente la mayoría de cuotas en primera convocatoria y la mayoría de las cuotas de los presentes o representados en segunda convocatoria. Si la adaptación que se propone no alcanza la mayoría necesaria, cualquiera de los propietarios que la ha propuesto puede solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a hacer la adaptación. La autoridad judicial debe dictar una resolución, en todo caso, con imposición de las costas.

Disposición transitoria séptima. *Propiedades horizontales por parcelas preexistentes.*

1. Las propiedades horizontales por parcelas existentes antes de la entrada en vigor del presente libro deben constituirse de acuerdo con las normas del título quinto. Una vez transcurrido el plazo de cinco años, cualquier propietario o propietaria puede pedir judicialmente el otorgamiento del título.

2. Para el otorgamiento del título, es suficiente el voto favorable de los propietarios que representen a dos terceras partes del total de las parcelas concernidas, pero es preciso aportar la licencia del ayuntamiento del término municipal donde está situada la urbanización, o bien acreditar que se ha solicitado con más de tres meses de anticipación respecto al otorgamiento de la escritura.

3. Las parcelas o los elementos privativos pueden describirse simplemente haciendo referencia a la descripción que consta en el Registro de la Propiedad, indicando el número que les corresponde en la urbanización, los datos registrales de cada una y, si procede, la referencia catastral, así como, si procede, los elementos privativos destinados al aprovechamiento exclusivo de determinados propietarios.

4. La descripción de los elementos comunes debe especificar los viales, espacios, zonas verdes y obras de infraestructura común que tenga la propiedad horizontal por parcelas, sin que sea imprescindible que conste la superficie ni la longitud de las calles, viales y zonas verdes.

5. Debe acompañarse el título de constitución, que se otorga de acuerdo con el artículo 553-57, del plano actualizado de las fincas que integran la propiedad horizontal por parcelas y de las fincas ocupadas por los elementos comunes. Si los viales han pasado al dominio público, el régimen de comunidad puede constituirse incluso si los propietarios de un número no superior al 20% de las parcelas concernidas no se integran en la misma.

6. Para que las modificaciones que provienen de la adaptación del título de constitución o del otorgamiento de un nuevo título, si procede, consten en el Registro de la Propiedad, debe abrirse un folio separado e independiente para la urbanización en conjunto y debe hacerse una referencia con una nota marginal a cada una de las inscripciones de las fincas privativas, en la cual debe hacerse constar la cuota que le corresponde, de acuerdo con el artículo 553-58.

7. Las asociaciones de propietarios legalmente constituidas tienen la consideración de propietarios si los bienes que gestionan son de su propiedad y sus bienes tienen la calificación que resulta de la titularidad y el destino establecidos por el título. Los órganos de gobierno de estas asociaciones están legitimados para promover y gestionar el proceso de constitución de la propiedad horizontal por parcelas.

8. La propiedad de los bienes corresponde particularmente a los miembros de las asociaciones de propietarios de acuerdo con las normas civiles si dichos bienes no son patrimonio de la asociación o si esta no está legalmente constituida.

9. El otorgamiento del título de constitución no permite ni comporta en ningún caso la regularización de situaciones urbanísticamente irregulares y no comporta necesariamente la extinción de las asociaciones de propietarios.

Disposición transitoria octava. *Medianería de carga.*

Las paredes de carga que tenían la consideración de medianeras antes del 8 de agosto de 1990 continúan rigiéndose por la legislación anterior a aquella fecha mientras se conserven, aunque no se haya hecho uso del derecho de carga, hasta que hayan transcurrido diez años desde la entrada en vigor del presente libro.

Disposición transitoria novena. *Derechos de usufructo, uso y habitación.*

1. Los usufructos constituidos a título gratuito antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo a partir del día de su entrada en vigor.

2. Los usufructos constituidos a título oneroso antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen por la legislación anterior si los usufructuarios y los nudos propietarios no pactan otra cosa.

Disposición transitoria décima. *Derechos de aprovechamiento parcial.*

Los derechos de aprovechamiento parcial existentes en el momento de la entrada en vigor del presente libro se rigen por las normas del mismo. Sin embargo, el plazo de redención establecido por el artículo 563-3 se cuenta a partir de dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria undécima. *Derechos de superficie.*

Los derechos de superficie constituidos sobre fincas situadas en Cataluña antes de la entrada en vigor del presente código se rigen por la legislación anterior que les era de aplicación.

Disposición transitoria duodécima. *La acreditación de existencia y el régimen jurídico de la rabassa morta.*

1. Se entiende por rabassa morta el contrato en virtud del cual los propietarios del suelo ceden su uso para plantar vid por el tiempo que vivan las primeras cepas plantadas, a cambio de una renta o pensión anual a cargo de los cesionarios, en frutos o dinero.

2. Los titulares de una rabassa morta inscrita en el Registro de la Propiedad antes del 18 de abril de 2002 deben acreditar su vigencia antes del 18 de abril de 2007, lo cual debe hacerse constar en una nota marginal.

3. La rabassa morta se acredita por medio de una solicitud firmada por su titular registral, dirigida al Registro de la Propiedad donde está inscrita, en la cual deben identificarse la rabassa morta y la finca sobre la que recae y debe solicitarse la nota marginal.

4. La rabassa morta se extingue una vez transcurrido el plazo establecido por el apartado 1 sin que se haya hecho constar la vigencia y puede cancelarse por caducidad, a petición de los titulares de la propiedad, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y sin necesidad de tramitar el expediente de liberación de cargas.

5. Las rabasses mortes constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente, que continúen vigentes deben regirse, mientras subsistan, por las siguientes normas:

a) La rabassa morta se extingue a los cincuenta años de la concesión, si no se pactó un plazo diferente, o por la muerte de las primeras cepas, o porque dos terceras partes de las cepas plantadas no dan fruto.

b) Los cesionarios o los rabasaires pueden hacer renuevos y mugrones durante el tiempo que dure el contrato.

c) El contrato no pierde su carácter por el hecho de que los cesionarios hagan otras plantaciones en el terreno concedido, siempre que la vid sea el objeto principal de la plantación.

d) Los cesionarios pueden transmitir libremente su derecho a título oneroso o gratuito, pero no pueden dividirse el uso de la finca sin que lo hayan consentido los propietarios.

e) Los cedentes y cesionarios, en las enajenaciones a título oneroso, tienen recíprocamente los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo que el presente código establece para el censo enfitéutico, y tienen la obligación de darse el aviso previo que el presente código establece para el tanteo.

f) Los cesionarios pueden dimitir y devolver la finca a los cedentes cuando les convenga, en cuyo caso deben pagar los deterioros que hayan causado a la misma.

g) En el momento de la extinción del contrato, los cesionarios no tienen derecho a las mejoras que hayan introducido en la finca si son necesarias o se han hecho en cumplimiento de lo que se pactó.

h) Los cesionarios no tienen derecho a que les paguen las mejoras útiles y voluntarias si las han realizado sin que el propietario o propietaria del terreno les haya dado por escrito el consentimiento mediante el cual se obligaba a pagarlas. Si se han hecho con dicho consentimiento, las mejoras deben pagarse de acuerdo con el valor que tengan en el momento de la devolución de la finca.

i) El cedente o la cedente puede hacer uso de la acción de desahucio si ha vencido el plazo del contrato.

j) No puede desahuciarse a los cesionarios, una vez vencido el plazo de cincuenta años o el pactado por las partes, si continúan teniendo el uso y aprovechamiento de la finca con el consentimiento tácito de los cedentes por más de tres meses y estos no les dan el aviso previo con un año de antelación.

Disposición transitoria decimotercera. *Extinción y cancelación de los censos anteriores a 1990.*

1. Los censos constituidos antes del 16 de abril de 1990, sean de la clase que sean, cuyos titulares no acreditaron su vigencia de acuerdo con las disposiciones transitorias primera o tercera de la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos, se extinguen y se pueden cancelar a simple petición de los propietarios de la finca gravada, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y sin que sea preciso tramitar el expediente de liberación de cargas.

2. No pueden practicarse asientos registrales relativos a los censos constituidos antes del 16 de abril de 1990 cuya vigencia esté acreditada, si afectan a varias fincas, hasta que se inscriba la escritura de división, otorgada en la forma y con el plazo establecidos por la disposición transitoria primera de la Ley 6/1990.

Si la escritura de división no se inscribe en el plazo de un año contado desde la entrada en vigor del presente libro, los censos se extinguen y se pueden cancelar de acuerdo con lo establecido por el apartado 1.

Disposición transitoria decimocuarta. *Redención de los censos constituidos de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 6/1990.*

(Derogada).

Disposición transitoria decimoquinta. *Plazos de usucapión y de prescripción de censos, laudemios y pensiones.*

1. Las normas del capítulo quinto del título sexto que regulan los plazos para la usucapión y prescripción de censos, pensiones y laudemios se aplican a todos los censos,

sean de la clase que sean y sean cuales sean la fecha de constitución y la normativa aplicable.

2. El plazo para la prescripción o usucapión establecido por el presente código comienza a contar desde el momento en que entra en vigor el presente libro. Sin embargo, si el plazo que establecía la regulación anterior, a pesar de ser más largo, vence antes que el plazo establecido por el presente código, la prescripción se consuma cuando vence el plazo que establecía la regulación anterior.

Disposición transitoria decimosexta. *Derechos de servidumbre.*

Las servidumbres constituidas antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen por las normas del mismo a partir del día de su entrada en vigor.

Disposición transitoria decimoséptima. *Derechos de vuelo.*

1. Los derechos de vuelo y las reservas para edificar constituidos sobre fincas situadas en Cataluña antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen por la legislación anterior que les era de aplicación, pero les son de aplicación las causas de extinción establecidas por el artículo 567-6.

2. Los derechos de vuelo constituidos por un plazo indefinido o superior a treinta años se extinguen una vez transcurridos treinta años contados desde la entrada en vigor del presente libro. Sin embargo, si el plazo convenido, a pesar de ser más largo, vence antes de que hayan transcurrido treinta años contados desde la entrada en vigor del presente libro, se extinguen cuando ha transcurrido el plazo pactado, sin perjuicio, si procede, de lo establecido por el artículo 567-6.1.a.

Disposición transitoria decimoctava. *Derechos de adquisición preferente.*

Los derechos voluntarios de adquisición preferente constituidos sobre bienes situados en Cataluña antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen por la legislación anterior que les era de aplicación. Sin embargo, les es de aplicación lo establecido por el artículo 568-12.

Disposición transitoria decimonovena. *Retractos legales.*

La acción para ejercer los retractos legales que establece el presente código solo es de aplicación a las transmisiones efectuadas después de que haya entrado en vigor el presente libro.

Disposición transitoria vigésima. *Derechos de garantía.*

Los derechos reales de garantía constituidos sobre bienes situados en Cataluña antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen íntegramente por la legislación anterior que les era de aplicación.

Disposición transitoria vigesimoprimera. *Aplicación del artículo 565-11.5.*

El artículo 565-11.5 del Código civil de Cataluña se aplica a todos los censos, cualquiera que sea la fecha de constitución. El cómputo del plazo se inicia en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria vigesimosegunda. *Redención de los censos constituidos de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 6/1990.*

1. Todos los censos, sean de la clase que sean, excepto los vitalicios, constituidos de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 6/1990, de los que se haya acreditado su vigencia, pueden ser extinguidos por el censatario mediante la redención, sean cuales sean las condiciones pactadas en el título de constitución.

2. Las normas de redención de los censos son las siguientes:

a) La redención debe comprender necesariamente la pensión y los demás derechos inherentes al censo.

b) La redención debe formalizarse en escritura pública. El otorgamiento lo lleva a cabo el censatario de forma unilateral de acuerdo con lo que establecen las letras c, d, e, f, g y h, sin perjuicio de que la puedan formalizar el censatario y el censalista de mutuo acuerdo.

c) Al censalista le corresponde como precio de la redención la cantidad que resulta de calcular el 1 % del valor catastral de la finca en el momento en el que se realiza la redención, y un 1 % adicional, si consta inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho de laudemio. Si no se conoce el valor catastral, se toma como valor de la finca lo que consta en la inscripción registral de la última transmisión, debidamente actualizado con el índice general de precios de consumo.

d) El importe de la redención se satisface en dinero y al contado o mediante el depósito notarial a disposición del censalista. Los gastos de la redención van a cargo del censatario.

e) No tienen eficacia, a efectos de impedir la redención del censo, la existencia de posibles impagos de las pensiones, de los laudemios u otros derechos devengados, inherentes al dominio.

f) La escritura pública de redención debe declarar la extinción del censo y hacer constar, en su caso, el depósito notarial del importe a disposición de las personas titulares. Asimismo, debe incorporar la certificación registral de la finca sobre la que recae el derecho de censo y la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con su valor catastral. La certificación registral debe contener las características del censo, del laudemio y de otros derechos inherentes, el valor del inmueble en la última transmisión y la fecha de esta, los domicilios de los censalistas y, en su caso, de las personas titulares de los dominios medios, si constan en el Registro de la Propiedad, a efectos de la notificación. Si los domicilios no son conocidos debe hacerse constar tal circunstancia en la escritura pública de redención.

g) El censatario debe notificar notarialmente la redención al censalista y, en su caso, a los titulares de los dominios medios, en sus domicilios, en el plazo de cinco días a contar desde el otorgamiento de la escritura pública. Si la notificación es infructuosa o los domicilios no son conocidos, el registrador cancela el censo y publica un edicto que anuncie durante tres meses la redención en el tablón de anuncios del ayuntamiento del término municipal donde radique la finca.

h) El importe de la redención del censo y de la extinción del laudemio y de otros derechos inherentes al dominio debe distribuirse de la siguiente forma:

Primero. Si el dominio directo es único, el total del importe corresponde a su titular.

Segundo. Si existe un dominio directo y un dominio medio, sus titulares deben percibir una cuarta parte y tres cuartas partes, respectivamente.

Tercero. Si concurren un dominio directo y dos medios, el titular del segundo medio debe cobrar dos cuartas partes y el titular del otro medio y el del directo, una cuarta parte cada uno.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las siguientes normas:

a) Los artículos 277, 329, 340, 341 y 342 del Decreto legislativo 1/1984, de 19 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Compilación del derecho civil de Cataluña.

b) La Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos.

c) La Ley 13/1990, de 8 de julio, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad.

d) La Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación.

e) La Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente.

f) La Ley 25/2001, de 31 de diciembre, de la accesión y la ocupación.

g) La Ley 19/2002, de 5 de julio, de derechos reales de garantía.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor el 1 de julio de 2006.

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, 10 de mayo de 2006.

JOSEP MARIA VALLÉS, Consejero de Justicia

PASQUAL MARAGALL I MIRA, Presidente

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.