

ELS DRETS REALS

*Estudi introductori del llibre V
del Codi Civil de Catalunya*

CONSELL EDITORIAL

MIGUEL ÁNGEL COLLADO YURRITA

MARÍA TERESA DE GISPERT PASTOR

JOAN EGEA FERNÁNDEZ

JOSÉ IGNACIO GARCÍA NINET

FRANCISCO RAMOS MÉNDEZ

SIXTO SÁNCHEZ LORENZO

JESÚS-MARÍA SILVA SÁNCHEZ

JOAN MANEL TRAYTER JIMÉNEZ

BELÉN NOGUERA DE LA MUELA

RICARDO ROBLES PLANAS

JUAN JOSÉ TRIGÁS RODRÍGUEZ

Director de Publicacions

ELS DRETS REALS

*Estudi introductori del llibre V
del Codi Civil de Catalunya*

Adolfo Lucas Esteve (dir.)

 *Universitat
Abat Oliba CEU*

 **Atelier**
LIBRES JURÍDICS

Col·lecció: Dret Civil Català

Director: Joan Egea Fernández
Catedràtic de Dret civil de la Universitat Pompeu Fabra

Reservats tots els drets. De conformitat amb el disposat en els arts. 270, 271 i 272 del Codi Penal vigent, podrà ser castigat amb pena de multa i privació de llibertat qui reproduís, plagiés, distribuís o comunicués públicament, en tot o en part, una obra literària, artística o científica, fixada en qualsevol tipus de suport, sense l'autorització dels titulars dels corresponents drets de propietat intel·lectual o dels seus cessionaris.

© 2007 Adolfo Lucas Esteve

© 2007 Atelier
Via Laietana, 12. 08003 Barcelona
e-mail: editorial@atelierlibros.es
www.atelierlibros.es
Tel. 93 295 45 60

I.S.B.N. (13): 978-84-96758-31-5

Dipòsit legal: B. 52.382-2007

Fotocomposició: Grafime. Mallorca, 1. 08014 Barcelona

Impressió: Novagràfik

SUMARI

Presentació	17
Pròleg	21
CAPÍTOL 1. ELS DRETS REALS EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA.	25
1.1. El llibre V del Codi civil de Catalunya	25
1.1.1. La codificació dels drets reals a Catalunya	25
1.1.2. Els principis bàsics del llibre V	27
1.1.3. Estructura del llibre V	29
2.2. Els drets reals	31
2.2.1. Concepte	31
2.2.2. Característiques dels drets reals	31
2.2.3. Diferència entre drets reals i drets de crèdit.	32
2.2.4. Classificació	34
2.2.5. <i>Numerus clausus o numerus apertus</i> en el dret civil català	36
CAPÍTOL 2. ELS BÉNS	39
2.1. Concepte de bé	39
2.1.1. Les coses	40
2.1.2. Els drets patrimonials	40
2.2. Classificació dels Béns	41
2.2.1. Béns immobles i béns mobles	41
2.2.2. Altres classificacions	42
2.3. Els fruits	42
CAPÍTOL 3. LA POSSESSIÓ	45
3.1. La possessió. Concepte i efectes	45
3.1.1. La possessió com a poder de fet	45
3.1.2. Possessió d'una cosa o un dret	46
3.1.3. L'exercici de la possessió per una persona, com a titular, o per mitjà d'una altra persona.	47

3.1.4. Els conceptes possessoris	48
3.1.5. Els efectes de la possessió	49
3.2. La detenció	50
3.3. Adquisició de la possessió	51
3.3.1. Pluralitat de posseïdors i copossessió	53
3.3.1.1. Pluralitat de possessions	53
3.3.1.2. Copossessió	54
3.4. Presumpcions possessòries	54
3.5. Acabament de la possessió	56
3.5.1. Liquidació de la situació possessòria	58
3.6. Protecció de la possessió.	59
3.6.1. Les pretensions de protecció possessòria	59
3.6.2. L'acció publiciana	61
3.7. L'adquisició de bona fe de béns mobles	62
CAPÍTOL 4. ADQUISICIÓ, TRANSMISIÓ I EXTINCIÓ DELS DRETS REALS	65
4.1. Adquisició i transmissió de drets reals	66
4.1.1. Modes d'adquisició dels drets reals: Concepte	66
4.1.2. Antecedents històrics i dret comparat del sistema d'adquisició	66
4.1.2.1. Dret romà	66
4.1.2.2. Teoria clàssica sobre el títol i el mode.	67
4.1.2.3. Teories comunes en el dret comparat pròxim	67
4.1.3. Sistema d'adquisició en el Codi	68
4.1.3.1. Principis inspiradors	68
4.1.3.2. Títols adqisitius	68
4.1.3.3. La constitució, transmissió-adquisició i reserva	69
4.1.3.4. La consolidació i la renúncia	69
4.1.3.5. Patrimoni i béns objecte d'adquisició	69
4.2. La tradició.	70
4.2.1. Concepte i fonament de la tradició	70
4.2.2. Progressiva espiritualització de la tradició	71
4.2.3. Classes de tradició en el Codi.	71
4.2.4. Despeses	73
4.3. Donació	73
4.3.1. Evolució històrica de la donació	73
4.3.2. Concepte	75
4.3.2.1. Elements de la definició	75
4.3.3. Subjectes: Donant (qui dona) i donatari (qui rep)	75
4.3.3.1. Capacitat dels donants	76
4.3.3.2. Capacitat dels donataris (Article 531-21 Cccat)	76
4.3.3.3. Pluralitat de donataris (Article 531-22).	76
4.3.4. Objecte (art. 531-11 Cccat)	77
4.3.5. Forma	77
4.3.6. Efectes de la donació.	77

4.3.7. Classes de donació	78
4.3.8. La revocació de la donació	79
4.3.8.1. L'Acció de revocació. Efectes de la Revocació	80
4.4. La usucapió	80
4.4.1. Precedents Històrics	81
4.4.2. Concepte i requisits de la usucapió en el Codi Civil Català.	82
4.4.3. Subjectes i objecte	83
4.4.4. Terminis	84
4.4.4.1 Interrupció de la usucapió i els seus efectes	84
4.4.4.2. Suspensió	85
4.4.5. Renúncia.	85
4.4.6. Disposicions transitòries	85
4.5. Extinció dels drets reals	86
4.5.1. Causes o formes d'extinció	86
4.5.2. Pèrdua del bé	86
4.5.3. La consolidació	87
4.5.4. La renúncia	88
CAPITOL 5. LA PROPIETAT	89
5.1. Concepte de Propietat	89
5.1.1. Noció històrica de la propietat	89
5.1.2. Definició i facultats del dret de propietat en el Codi Civil Català	90
5.1.3. La funció social de la propietat	91
5.1.4. Els fruits	93
5.2. Títols d'adquisició i extinció exclusius del dret de propietat	94
5.2.1. Introducció	94
5.2.2. L'accessió	95
5.2.2.1. Noció històrica.	95
5.2.2.2. Principis	96
5.2.2.3. Classificació	97
5.2.2.4. L'accessió immobiliària	97
5.2.2.4.1. Tipus d'accessió	97
5.2.2.5. L'accessió mobiliària	102
5.2.3. L'ocupació	104
5.2.3.1. Descoberta d'objectes de valor extraordinari	104
5.2.3.2. Troballes	105
5.2.4. Extinció de la propietat: L'abandonament	106
5.3. Protecció del dret de propietat	107
5.3.1. Introducció	107
5.3.2. La reivindicació. L'acció reivindicatòria	107
5.3.2.1. Legitimació.	108
5.3.2.2. Efectes.	109
5.3.2.3. Excepcions o exclusions a l'exercici de l'acció	109
5.3.2.4. Extinció	109

5.3.3. Exclusió	109
5.3.3.1. L'acció negatòria	109
5.3.3.2. Tancament de finques	111
5.3.3.3. Delimitació i fitació.	111
5.4. Restriccions al dret de propietat	113
5.5. Relacions de veïnatge	115
5.5.1. L'estat de necessitat	115
5.5.2. Les immissions.	116
5.5.2.1. Immissions il·legítimes	116
5.5.2.2. Immissions legítimes..	118
5.5.3. Relacions de contigüitat	118
CAPÍTOL 6. SITUACIONS DE COMUNITAT	125
6.1. Les situacions de comunitat	125
6.1.1. Tipus de comunitat	125
6.1.2. Principis jurídics rectors de les comunitats	127
6.2. La comunitat ordinària indivisa	128
6.2.1. Constitució	128
6.2.2. Drets i deures dels comuns.	129
6.2.2.1. Drets individuals sobre la comunitat	129
6.2.2.2. Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat	130
6.2.3. Extinció de la comunitat	131
6.2.3.1. Divisió de la cosa o patrimoni comú	132
6.2.3.2. Procediments de la divisió	132
6.2.3.3. Efectes de la divisió	133
6.3. Comunitat especial per torns.	133
6.3.1. Naturalesa jurídica	134
6.3.2. Elements de la comunitat per torns	136
6.3.2.1. Objecte	136
6.3.3. Constitució.	137
6.3.4. Drets i deures dels cotitulars	137
6.3.5. Extinció del règim	138
6.4. La mitgeria	138
6.4.1. Comunitat per raó de mitgeria	139
6.4.2. La paret de càrrega.	140
6.4.3. La mitgeria de tanca	141
CAPÍTOL 7. LA PROPIETAT HORITZONTAL.	143
7.1. La propietat horitzontal	143
7.1.1. Antecedents socioeconòmics de la propietat horitzontal	143
7.1.2. Concepte	144
7.1.3. Títol constitutiu	145
7.1.4. La quota	146
7.1.5. Els Estatuts i els Reglaments de règim intern	148
7.1.6. Extinció del règim de la propietat horitzontal	151

7.1.7. Els òrgans de la comunitat	151
7.1.7.1. El president	152
7.1.7.2. El secretari	152
7.1.7.3. L'administrador	153
7.1.7.4. La Junta.	153
7.1.7.4.1. Reunions	154
7.1.7.4.2. Les convocatòries	154
7.1.7.4.3. Constitució de la junta	155
7.1.7.4.4. El dret de vot	156
7.1.7.4.5. Els acords de la junta.	156
7.1.7.4.6. La vinculació dels acords.	159
7.1.7.4.7. La impugnació	159
7.2. Propietat Horitzontal Simple	160
7.2.1. Introducció	160
7.2.2. Elements privatis	161
7.2.2.1. Annexes dels elements privatis	161
7.2.2.2. Elements privatis de benefici comú	161
7.2.2.3. Drets i deures sobre els elements privatis en sentit estricte.	162
7.2.2.3.1. Ús i gaudi	162
7.2.2.3.2. Disposició.	163
7.2.2.3.3. Obligacions	163
7.2.2.3.4. Límits i servituds	164
7.2.3. Elements comuns	165
7.2.3.1. Disposició	166
7.2.3.2. Despeses i manteniment	166
7.2.3.3. Responsabilitat	168
7.3. Propietat Horitzontal Complexa	169
7.3.1. Concepte	169
7.3.2. Quotes	170
7.3.3. Constitució.	170
7.3.4. Regulació i acords	171
7.3.5. Comunitats i subcomunitats per a garatges i trasters	171
7.4. Propietat Horitzontal per parcel·les.	173
7.4.1. Concepte	173
7.4.2. Finques de titularitat privativa	173
7.4.3. Elements de titularitat comuna	174
7.4.4. Limitacions	174
7.4.5. Títol de constitució.	174
7.4.6. Constància registral	175
7.4.7. Extinció	175
7.5. Disposicions Transitòries.	176

CAPÍTOL 8. ELS DRETS REALS LIMITATS DE GAUDIMENT	179
8.1. L'usdefruit	179
8.1.1. Concepte	179
8.1.2. Constitució.	180
8.1.3. Drets i obligacions	181
8.1.3.1. Drets de l'usufructuari	181
8.1.3.2. Obligacions de l'usufructuari	182
8.1.4. Cotitularitat de l'usdefruit	183
8.1.5. Usdefruits especials:	183
8.1.5.1. L'usdefruit de béns deteriorables i el quasidefruit	184
8.1.5.2. Usdefruit de finca hipotecada..	184
8.1.5.3. Usdefruit amb facultat de disposició.	184
8.1.5.4. Usdefruit de boscos i plantes	185
8.1.5.5. Usdefruit de diners	187
8.1.5.6. Usdefruit de participacions en fons d'inversió i en altres instruments d'inversió col·lectiva	187
8.1.6. Extinció	189
8.2. El dret d'ús i el dret d'habitació	193
8.2.1. Concepte	193
8.2.2. Disposicions comunes	193
8.2.2.1. Titulars.	194
8.2.2.2. Indisponibilitat del dret.	194
8.2.2.3. Drets i obligacions del titular del dret d'us o habitació	194
8.2.2.4. Extinció	195
8.2.3. El dret d'ús	195
8.2.4. Dret d'habitació	196
8.3. Els drets d'aprofitament parcial.	196
8.3.1. Constitució.	197
8.3.2. Redempció.	197
8.3.3. Dret d'adquisició preferent	197
8.4. El dret de superfície	197
8.4.1. Introducció	197
8.4.2. Antecedents històrics.	198
8.4.3. El dret real de superfície	199
8.4.4. Constitució del dret	200
8.4.5. Dret de preferència en l'adquisició de l'immoble	200
8.4.6. Extinció del dret de superfície	201
8.5. Els censos	202
8.5.1. Introducció	202
8.5.2. Disposicions comunes	202
8.5.2.1. Concepte de cens i classes	202
8.5.2.2. Constitució dels censos	203
8.5.2.3. La transmissibilitat de la finca del cens	204
8.5.2.4. Divisió del cens.	204

8.5.2.5. La pensió derivada del cens	205
8.5.2.6. Extinció i redimibilitat dels censos	205
8.5.3. El cens emfitèutic	206
8.5.3.1. El lluïisme.	207
8.5.3.2. La fadiga	207
8.5.4. El Cens Vitalici.	208
8.6. Les servituds	209
8.6.1. Concepte	209
8.6.2. Constitució.	210
8.6.3. Contingut del dret de servitud	211
8.6.4. Tipus de servituds	212
8.6.4.1. Servituds voluntàries: Servituds de llums i vistes.	212
8.6.4.2. Servituds forçoses: servitud de pas, accés a una xarxa general i aqüeducte.	212
8.6.5. Protecció del dret de servitud	213
8.6.6. Extinció de les servituds	214
8.7. El dret de vol	214
8.7.1. Concepte i distinció respecte del Dret de Superfície.	214
8.7.2. Constitució i elements	215
8.7.3. Extinció:	217
 CAPÍTOL 9. ELS DRETS REALS D'ADQUISICIÓ PREFERENT	219
9.1. Els drets reals d'adquisició	219
9.1.1. Concepte	219
9.1.2. Constitució i eficàcia	219
9.1.3. Objecte	220
9.1.4. Tipus	220
9.2. Els drets d'adquisició voluntària	221
9.2.1. Constitució i extinció.	221
9.2.2. El dret d'opció:.	222
9.2.2.1. Concepte:.	222
9.2.2.2. Termini:	223
9.2.2.3. Transmissió del dret d'opció:	223
9.2.2.4. Drets i obligacions respecte al bé subjecte al dret d'opció	223
9.2.2.5. L'exercici del dret d'opció:.	224
9.2.3. Els drets voluntaris de tempteig i retracte	224
9.2.3.1. El Dret de Tempteig.	225
9.2.3.2. El Dret de Retracte	226
9.3. Els drets legals d'adquisició preferent	227
9.3.1. Introducció i concepte	227
9.3.2. Retracte de Confrontants..	228
9.3.3. La Torneria	228
9.3.4. Preferències entre drets d'adquisició preferent:	229

CAPÍTOL 10. ELS DRETS REALS DE GARANTIA.	231
10.1. Els drets reals de garantia	231
10.2. El dret de retenció	234
10.2.1. Concepte i fonament	235
10.2.1.1. Fonament	235
10.2.2. Pressupòsits del dret de retenció	237
10.2.2.1. Subjectes	237
10.2.2.1.1. El subjecte actiu.	237
10.2.2.1.2. El subjecte passiu.	238
10.2.2.2. Objecte	238
10.2.2.3. Obligació de lliurar la cosa	239
10.2.2.4. Obligacions que permeten constituir dret de retenció	239
10.2.3. El règim Jurídic	241
10.2.3.1. Constitució	241
10.2.3.2. Oposició judicial	242
10.2.3.3. Contingut del dret de retenció	242
10.2.3.3.1. Facultats i obligacions del retenidor	242
10.2.3.3.2. Facultats del deutor o del propietari	245
10.2.4. La retenció de béns mobles de poc valor	246
10.2.5. Extinció del dret de retenció	247
10.3. La penyora	247
10.3.1. Antecedents	247
10.3.2. Concepte i característiques	249
10.3.3. Constitució.	250
10.3.4. Contingut	251
10.3.5. Extinció	252
10.3.6. Penyores especials	252
10.3.6.1. La penyora irregular.	252
10.3.6.2. La penyora sobre drets	253
10.4. L'anticresi	253
10.4.1. Concepte i característiques	253
10.4.2. Constitució.	254
10.4.3. Contingut	255
10.4.4. El privilegi de l'anticresi	257
10.5. La hipoteca	257
10.5.1. Antecedents històrics i legislatius de la hipoteca:	257
10.5.2. La hipoteca en el dret civil espanyol	260
10.5.2.1. Concepte, característiques i classes de la hipoteca	260
10.5.2.2. Constitució i elements bàsics de la hipoteca:	261
10.5.2.2.1. Les fonts:	261
10.5.2.2.2. Els subjectes de la hipoteca	261
10.5.2.2.3. L'objecte de la hipoteca	262
10.5.2.2.4. Les obligacions garantibles amb hipoteca	263

10.5.2.3. Les accions i procediments del creditor hipotecari per a l'efectivitat de la hipoteca	264
10.5.2.3.1. Els drets de preferència i prioritat del creditor hipotecari.	264
10.5.2.3.2. La cessió de crèdits hipotecaris. Subrogació i modificació de préstecs hipotecaris.	264
10.5.2.3.3. El tercer posseïdor de finca hipotecada	265
10.5.2.3.4. Extinció de la hipoteca.	266
10.5.3. La hipoteca en el Codi Civil de Catalunya	264
10.5.3.1. Disposicions generals	266
10.5.3.2. Supòsits especials d'hipoteca	267
CAPÍTOL 11. EL REGISTRE DE LA PROPIETAT	273
11.1. Introducció	273
11.2. La finca	275
11.3. La inscripció registral i els llibres del Registre	276
11.4. Principis hipotecaris	277
11.4.1. Principi de tracte successiu	278
11.4.2. Principi de prioritat	278
11.4.3. Principi de legitimació registral (article 38 LH)	279
11.4.4. Principi de presumpció possessòria; l'article 38 LH	280
11.4.5. Principi de fe pública Registral (articles 32 i 34 LH)	280