

Libro Tercero

De los bienes

Autoría

Título I. María Elena Lauroba Lacasa.
 Título II. Celia Martínez Escribano
 Título III, Capítulo I. Luís Miguel López y María Elena Lauroba Lacasa
 Título III, Capítulos II, III y IV. Luis Miguel López
 Título III, Capítulo II. Sección 2ª. Pedro Robles Latorre
 Título III, Capítulo III. Sección 2ª. María Elena Lauroba Lacasa.
 Título III, Capítulo V. Sección 1ª. José Antonio Martín Pérez
 Título III, Capítulo V. Secciones 2ª a 4ª. María Elena Lauroba Lacasa
 Título III, Capítulo VI. Sección 1ª. Dolores Mas Badía
 Título III, Capítulo VI. Sección 2ª. María Elena Lauroba Lacasa
 Título IV. Capítulos I, II y III. Celia Martínez Escribano y Dolores Mas Badía
 Título IV. Capítulo IV. María Elena Lauroba Lacasa
 Título V. Esther Torrelles Torrea
 Título VI. Juan Antonio Fernández Campos
 Título VII. María Elena Lauroba Lacasa
 Títulos VIII a X. José Manuel Busto Lago
 Título XI. Dolores Mas Badía
 Título XII. Capítulo I. Helena Díez García y Celia Martínez Escribano
 Título XII. Capítulo II. José Antonio Martín Pérez, José Ramón García Vicente y María Elena Lauroba Lacasa
 Título XII. Capítulo III. Helena Díez García y Celia Martínez Escribano
 TITULO XIII. Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla y José Ángel Gallego Vega
 Disposiciones transitorias en materia de censos: José Manuel Busto Lago

Coordinadora del Libro: María Elena Lauroba Lacasa

La Junta Directiva, en su función de coordinación, ha revisado los originales entregados por los autores, introduciendo modificaciones menores.

ÍNDICE

TÍTULO I. De los bienes y sus clases.

Capítulo I. Disposición general.

Artículo 311-1. Concepto.

Capítulo II. De los bienes inmuebles y muebles.

Artículo 312-1. Bienes inmuebles.

Artículo 312-2. Bienes muebles.

Artículo 312-3. Bienes fungibles.

Artículo 312-4. Bienes consumibles.

Artículo 312-5. Frutos

Capítulo III. De los bienes de dominio público y de propiedad privada.

Artículo 313-1. Bienes de dominio público y bienes de propiedad privada

Artículo 313-2. Bienes de dominio público.

Artículo 313-3. Bienes del Patrimonio Real

Artículo 313-4. Bienes de propiedad privada

TÍTULO II. De la posesión.**Capítulo I. Disposiciones generales.**

Artículo 321-1. Concepto de posesión.

Artículo 321-2. El objeto de la posesión.

Artículo 321-3. El concepto posesorio.

Artículo 321-4. La posesión mediata e inmediata.

Artículo 321-5. Posesión de buena y mala fe.

Artículo 321-6. La coposesión.

Artículo 321-7. Controversia sobre la posesión.

Capítulo II. Adquisición, mantenimiento y pérdida de la posesión.

Artículo 322-1. Formas de adquisición de la posesión.

Artículo 322-2. Capacidad para adquirir la posesión.

Artículo 322-3. La posesión civilísima.

Artículo 322-4. Continuidad en la posesión.

Artículo 322-5. Conservación de la posesión.

Artículo 322-6. Pérdida de la posesión.

Capítulo III. Los efectos de la posesión.

Artículo 323-1. La tutela sumaria de la posesión

Artículo 323-2. La usucapión.

Artículo 323-3. La presunción de titularidad del derecho.

Artículo 323-4. La liquidación de la situación posesoria.

Artículo 323-5. Régimen de los frutos.

Artículo 323-6. Clasificación de los gastos.

Artículo 323-7. Régimen de los gastos necesarios.

Artículo 323-8. Régimen de los gastos útiles.

Artículo 323-9. Régimen de los gastos suntuarios.

Artículo 323-10. Derecho de retención.

Artículo 323-11. Pérdida o deterioro de la cosa.

Artículo 323-12. Adquisición de buena fe de bienes muebles.

TÍTULO III. El derecho de propiedad.

Capítulo I. Disposiciones generales.

- Artículo 331-1. Concepto y función social.
- Artículo 331-2. Garantía expropiatoria.
- Artículo 331-3. Acciones de defensa de la propiedad.
- Artículo 331-4. Extensión de la propiedad de un inmueble.

Capítulo II. Extinción de la propiedad

- Sección 1ª. Destrucción total de la cosa
- Artículo 332-1 Concepto.
- Artículo 332-2 Destrucción del edificio o del complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal.
- Artículo 332-3. Bienes que quedan fuera del comercio.
- Sección 2ª. Renuncia.
- Artículo 332-4. Concepto y efectos.

Capítulo III. Límites del derecho de propiedad

- Sección 1ª. Límites legales impuestos por razón de vecindad con el dominio público o fincas privadas.
- Artículo 333-1. Recepción de aguas por los predios inferiores.
- Artículo 333-2. Camino de sirga
- Artículo 333-3. Paso temporal y necesario de materiales por predio ajeno
- Artículo 333-4. Huecos para recibir luces en pared no medianera.
- Artículo 333-5. Distancias para vistas sobre fincas vecinas.
- Artículo 333-6. Distancia para edificar existiendo derecho a vistas.
- Artículo 333-7. Régimen de las edificaciones y plantaciones situadas en zonas de especial protección.
- Artículo 333-8. Requisitos para construcciones peligrosas o nocivas.
- Artículo 333-9. Recepción de aguas pluviales.
- Artículo 333-10. Distancia para la plantación de árboles.
- Artículo 333-11. Extensión de ramas y raíces sobre heredad ajena.
- Sección 2ª. Inmisiones.
- Artículo 333-12. Concepto.
- Artículo 333-13. Alcance del deber de tolerarlas.
- Artículo 333-14. Acción negatoria.

Capítulo IV. La protección del derecho de propiedad.

- Sección 1ª. La acción reivindicatoria y la acción declarativa de dominio.
- Artículo 334-1. La acción reivindicatoria.
- Artículo 334-2. La acción declarativa de dominio
- Sección 2ª. La acción negatoria.
- Artículo 334-3. La acción negatoria.
- Sección 3ª. Las acciones de deslinde y amojonamiento.
- Artículo 334-4. Concepto.
- Sección 4ª. La acción de cerramiento de fincas.
- Artículo 334-5. Cierre de fincas.

Capítulo V. De algunas propiedades especiales.

- Sección 1ª. De las aguas.
- Artículo 335-1. Legislación aplicable.
- Artículo 335-2. Aguas públicas y aguas privadas.
- Artículo 335-3. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 335-4. Alcance de la falta de inscripción de los derechos sobre aguas privadas en los registros administrativos.

Artículo 335-5. Obras defensivas frente a las aguas.

Artículo 335-6. Trabajos de desembarazo de cauces.

Artículo 335-7. Contribución a los gastos por obras defensivas o trabajos de desembarazo de cauces.

Sección 2ª. La propiedad intelectual.

Artículo 335-8. Normativa aplicable.

TÍTULO IV. De la comunidad de bienes.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 341-1. Concepto.

Artículo 341-2. Normas reguladoras.

Artículo 341-3. Constitución.

Capítulo II. De los derechos y obligaciones de los comuneros.

Sección 1ª. Derechos y obligaciones sobre la cosa común.

Artículo 342-1. Uso y disfrute.

Artículo 342-2. Contribución a los gastos.

Artículo 342-3. Responsabilidad frente a terceros.

Artículo 342-4. Administración.

Artículo 342-5. Alteraciones materiales.

Artículo 342-6. Disposición de la cosa común.

Artículo 342-7. Defensa.

Sección 2ª. Derechos sobre la cuota.

Artículo 342-8. Disposición de la cuota.

Capítulo III. De la extinción de la comunidad de bienes.

Artículo 343-1. Causas de extinción.

Artículo 343-2. Facultad de pedir la división y pacto de indivisión.

Artículo 343-3. Procedimiento de división.

Artículo 343-4. Efectos de la división.

Capítulo IV. De la medianería

Artículo 344-1. Concepto y régimen jurídico.

Artículo 344-2. Presunción de medianería.

Artículo 344-3. Uso de la medianería

Artículo 344-4. Gastos de construcción y conservación de la medianería.

Artículo 344-5. Elevación de la pared medianera.

Artículo 344-6. Derribo de la pared medianera de soporte.

TÍTULO V. Del derecho de usufructo.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 351-1. Concepto.

Artículo 351-2. Constitución del usufructo.

Artículo 351-3. Régimen aplicable.

Artículo 351-4. Gastos ordinarios.

Artículo 351-5. Gastos extraordinarios.

Artículo 351-6. Responsabilidad del usufructuario y nudo propietario.

Capítulo II. De los derechos y obligaciones del usufructuario.

- Artículo 352-1. Extensión del derecho de usufructo.
- Artículo 352-2. Frutos de los bienes usufructuados.
- Artículo 352-3. Mejoras en los bienes usufructuados.
- Artículo 352-4. Obligaciones del usufructuario.
- Artículo 352-5. Inventario y caución.
- Artículo 352-6. Disposición del derecho de usufructo.
- Artículo 352-7. Derecho de adquisición preferente.
- Artículo 352-8. Aseguramiento de los bienes usufructuados.
- Artículo 352-9. Usufructo de finca hipotecada.

Capítulo III. De los usufructos especiales.

- Artículo 353-1. Usufructo de disposición.
- Artículo 353-2. Cuasiusufructo.
- Artículo 353-3. Usufructo de bienes deteriorables.
- Artículo 353-4. Usufructo de dinero.
- Artículo 353-5. Usufructo de participaciones en fondos de inversión.
- Artículo 353-6. Usufructo de créditos.
- Artículo 353-7. Usufructo de derechos.
- Artículo 353-8. Usufructo sobre derechos reales.
- Artículo 353-9. Usufructo de un patrimonio.
- Artículo 353-10. Usufructo de cuota indivisa.
- Artículo 353-11. Usufructo de bosques y plantas.
- Artículo 353-12. Usufructo de minas.
- Artículo 353-13. Usufructo de rebaño o ganado.

Capítulo IV. De la extinción del usufructo.

- Artículo 354-1. Causas de extinción.
- Artículo 354-2. Extinción voluntaria del usufructo.
- Artículo 354-3. Pérdida parcial.
- Artículo 354-4. Siniestro de los bienes usufructuados.
- Artículo 354-5. Cotitularidad en el usufructo.
- Artículo 354-6. Restitución y retención de los bienes usufructuados.

TÍTULO VI. De los derechos de uso y de habitación.**Capítulo I. De los derechos de uso y de habitación**

- Artículo 361-1. Régimen jurídico
- Artículo 361-2. Constitución y extinción
- Artículo 361-3. Contenido
- Artículo 361-4. Cesión y transmisión
- Artículo 361-5. Deberes de los titulares

TÍTULO VII. De los derechos de aprovechamiento parcial.**Capítulo I. De los derechos de aprovechamiento parcial.**

- Artículo 371-1. Concepto y régimen jurídico.
- Artículo 371-2. Constitución.
- Artículo 371-3. Duración y redención del derecho de aprovechamiento parcial.

TÍTULO VIII. Del derecho de superficie.

Capítulo I. Del derecho de superficie.

Artículo 381-1. Concepto y objeto.

Artículo 381-2. Constitución.

Artículo 381-3. Facultades del propietario y del superficiario.

Artículo 381-4. Duración y extinción.

TÍTULO IX. Del derecho de vuelo.

Capítulo I. Del derecho de vuelo

Artículo 391-1. Concepto y legitimación.

Artículo 391-2. Constitución.

Artículo 391-3. Facultades del propietario y del titular del derecho de vuelo.

Artículo 391-4. Duración y extinción.

Artículo 391-5. El derecho de subedificación.

TÍTULO X. Del derecho de servidumbre.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 3101-1. Concepto.

Artículo 3101-2. Contenido y clases.

Artículo 3101-3. Adecuación del contenido y facultades de modificación unilateral.

Artículo 3101-4. Modos de constitución.

Capítulo II. De las servidumbres voluntarias.

Artículo 3102-1. Concepto y Derecho aplicable.

Artículo 3102-2. Contenido accesorio.

Artículo 3102-3. Modificaciones de los fundos dominante y sirviente.

Artículo 3102-4. Servidumbre de luces y vistas.

Artículo 3102-5. Causas de extinción.

Capítulo III. De las servidumbres forzosas.

Artículo 3103-1. Constitución de las servidumbres forzosas.

Artículo 3103-2. Servidumbre forzosa de paso.

Artículo 3103-3. Servidumbre de acceso a redes generales.

Artículo 3103-4. Servidumbre de acueducto.

Artículo 3103-5. Servidumbres en materia de aguas.

Artículo 3103-6. Contenido de las servidumbres forzosas. Modificación de los fundos dominante y sirviente.

Artículo 3103-7. Indemnización por el establecimiento de servidumbres forzosas.

Artículo 3103-8. Causa específica de extinción de las servidumbres forzosas.

Capítulo IV. De las acciones de protección de las servidumbres.

Artículo 3104-1. Acciones posesorias, declarativa y confesoria.

Artículo 3104-2. Acción negatoria de servidumbre.

TÍTULO XI. Los derechos de adquisición.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 3111-1. Concepto y modalidades.

Artículo 3111-2. Constitución.

Artículo 3111-3. Naturaleza real o personal.

Artículo 3111-4. Objeto.

Capítulo II. De los derechos de adquisición preferente de origen legal.

Artículo 3112-1. Actos o negocios que facultan para su ejercicio.

Artículo 3112-2. Ejercicio del derecho en fase de tanteo.

Artículo 3112-3. Ejercicio del derecho en fase de retracto.

Artículo 3112-4. Responsabilidad.

Artículo 3112-5. Plazo de ejercicio y caducidad.

Artículo 3112-6. Reembolsos.

Artículo 3112-7. Transmisibilidad y renunciabilidad.

Artículo 3112-8. Derecho legal de adquisición preferente de comuneros.

Artículo 3112-9. Derecho legal de adquisición preferente de colindantes.

Artículo 3112-10. Colisión entre derechos de adquisición preferente de distinta naturaleza.

Capítulo III. De los derechos de adquisición de constitución voluntaria.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 3113-1. Constitución.

Artículo 3113-2. Cotitularidad.

Sección 2ª. De los derechos de adquisición preferente de constitución voluntaria.

Artículo 3113-3. Actos o negocios que facultan para su ejercicio.

Artículo 3113-4. Duración.

Artículo 3113-5. Ejercicio del derecho.

Artículo 3113-6. Reembolsos.

Artículo 3113-7. Transmisibilidad y renunciabilidad.

Sección 3ª. Del derecho de opción.

Artículo 3113-8. Concepto.

Artículo 3113-9. Constitución.

Artículo 3113-10. Duración.

Artículo 3113-11. Ejercicio.

Artículo 3113-12. Transmisibilidad del derecho de opción.

Artículo 3113-13. Transmisibilidad de los bienes sujetos al derecho de opción.

Artículo 3113-14. Conservación del bien, frutos, mejoras y accesiones.

Artículo 3113-15. Oponibilidad.

Artículo 3113-16. Cancelación de la inscripción del derecho de opción caducado.

TÍTULO XII. De los derechos reales de garantía.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 3121-1. Concepto.

Artículo 3121-2. Sujetos

Artículo 3121-3. Indivisibilidad de la garantía

Artículo 3121-4. Derecho de realización del valor

Artículo 3121-5. Prohibición del pacto comisorio.

Artículo 3121-6. Pacto anticrético

Capítulo II. Del derecho de prenda.

Artículo 3122-1. Concepto

Artículo 3122-2. Objeto del derecho de prenda

Artículo 3122-3. Constitución del derecho de prenda. Eficacia frente a terceros.

Artículo 3122-4. Pluralidad de prendas.

Artículo 3122-5. Obligaciones del acreedor pignoraticio

- Artículo 3122-6. Frutos de la cosa pignorada. Efecto anticrético
- Artículo 3122-7. Derecho de retención. Prenda gordiana
- Artículo 3122-8. Sustitución del bien pignorado.
- Artículo 3122-9. La ejecución de la prenda.
- Artículo 3122-10. La extinción de la prenda.
- Artículo 3122-11. Prendas sujetas a regulación especial.

Capítulo III. Del derecho de hipoteca inmobiliaria.

- Artículo 3123-1. Concepto
- Artículo 3123-2. Clases de hipoteca.
- Artículo 3123-3. Constitución.
- Artículo 3123-4. Sujetos.
- Artículo 3123-5. Objeto.
- Artículo 3123-6. Indivisibilidad de la hipoteca.
- Artículo 3123-7. Extensión de la hipoteca.
- Artículo 3123-8. Hipoteca y responsabilidad patrimonial universal del deudor.
- Artículo 3123-9. Importe asegurado con hipoteca y cifra máxima de responsabilidad.
- Artículo 3123-10. Hipoteca en garantía de obligaciones presentes y futuras.
- Artículo 3123-11. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito
- Artículo 3123-12. Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador
- Artículo 3123-13. Hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones
- Artículo 3123-14. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas
- Artículo 3123-15. Hipoteca en garantía de la obligación de intereses.
- Artículo 3123-16. Hipoteca en garantía de otras obligaciones accesorias a la obligación principal.
- Artículo 3123-17. Hipoteca inversa
- Artículo 3123-18. Cesión del crédito garantizado mediante hipoteca.
- Artículo 3123-19. Subrogación.
- Artículo 3123-20. Modificación objetiva de la obligación garantizada.
- Artículo 3123-21. La adquisición de los bienes o derechos hipotecados.
- Artículo 3123-22. Compraventa de bienes o derechos gravados con hipoteca.
- Artículo 3123-23. Las facultades dispositivas del dueño o titular de los bienes hipotecados.
- Artículo 3123-24. Acción de devastación.
- Artículo 3123-25. Preferencia y rango del acreedor hipotecario
- Artículo 3123-26. La acción hipotecaria
- Artículo 3123-27. Extinción.

TÍTULO XIII. De los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles.

Capítulo I. Los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles.

- Artículo 3131-1. El Registro de la Propiedad.
- Artículo 3131-2. El Registro de Bienes Muebles

Disposiciones transitorias en materia de censos

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este Libro III, dedicado a los bienes, consta de trece Títulos, dedicados por este orden a los bienes, su concepto y sus clasificaciones principales (Título I), a la posesión (Título II), a la propiedad (Título III), a la comunidad de bienes (Título IV), al derecho de usufructo (Título V), a los derechos de uso y habitación (Título VI), a los derechos de aprovechamiento parcial

(Título VII), al derecho de superficie (Título VIII), al derecho de vuelo (Título IX), al derecho de servidumbre (Título X), a los derechos de adquisición (Título XI), a los derechos reales de garantía (Título XII) y a los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles. Esta enumeración pone de relieve la incorporación al mismo, por comparación con el actual Libro III del Código, de los derechos de aprovechamiento parcial, de superficie, de vuelo, de adquisición (regulados ahora en el Libro IV del Código), de garantía (regulados también en el actual Libro IV del Código).

La voluntad de modernizar la regulación de los derechos reales, necesaria para adaptarse a las necesidades del tráfico jurídico, atiende a diferentes objetivos. En primer lugar, se pretende la incorporación de derechos que en nuestros días desempeñan una función importante en el tráfico jurídico, como los derechos de superficie, sobreelevación o de adquisición preferente, tanto de origen legal como convencional. En segundo lugar, se han actualizado otros derechos emblemáticos, como la propiedad o el derecho de usufructo, con la necesaria atención a los aspectos urbanísticos o a nuevas modalidades de usufructo, como el de participaciones en fondos de inversión. Por último, se han suprimido figuras que a día de hoy están, según consenso generalizado, claramente en desuso, como el derecho de censo -con la necesaria incorporación de una serie de disposiciones transitorias- o el derecho de anticresis.

En el **Título I** se parte de una presentación de los bienes que mantiene, como no podía ser de otro modo, la división entre muebles e inmuebles, con una referencia expresa a los frutos. A continuación la distinción entre los bienes de dominio público y de propiedad privada persigue deslindar de manera adecuada los contenidos que debe incorporar un Código civil.

El tratamiento de la posesión en el **Título II** no ha experimentado cambios relevantes en su formulación -desde luego, no en sus efectos- más allá de una voluntad de clarificar la terminología. El concepto de posesión se mueve entre las dos teorías clásicas, con un cierto pragmatismo. Se han desechado clasificaciones binarias que ya no parecían justificadas (significativamente la distinción entre posesión civil y posesión natural) e incorporado la distinción entre posesión mediata e inmediata que a día de hoy está consolidada en la práctica. También se ha pretendido clarificar la controversia histórica sobre la adquisición de buena fe de bienes muebles.

El carácter de generalidad, expresivo del monopolio jurídico atribuido al propietario en relación con el objeto de su dominio, forma parte también del *nomen iuris* del derecho de propiedad (**Título III**), por tratarse de una cualidad que ha acompañado al dominio en la cultura jurídica a lo largo de la historia, sin la cual resultaría imposible reconocerlo ni diferenciarlo de los demás derechos reales. Habida cuenta de que el Tribunal Constitucional ha destacado esa caracterización histórica de los derechos reconocidos en el Capítulo II del Título I de nuestra Constitución como una de las coordenadas fundamentales para definir su contenido esencial, ha parecido oportuno aludir explícitamente a esa generalidad o carácter general en su regulación. La específica referencia a los poderes dispositivos del dueño, así como la atribución al mismo de las utilidades y facultades no atribuidas a terceros por ley o título, constituyen emanaciones de ese carácter general, que se extiende a la toma de decisiones que afecten fundamentalmente al derecho. La exigencia expresa de que la función social delimite el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con las leyes viene a reiterar lo dispuesto por el artículo 33.2 de la Constitución, pero su mención expresa parece conveniente a la luz de la jurisprudencia constitucional. La función social, como elemento rector de esa delimitación llevada a cabo de acuerdo con la ley, y el núcleo duro, intangible para el propio legislador ordinario, que supone el contenido esencial de la propiedad, vinculado a esa generalidad ya mencionada, constituyen un conjunto conceptual cuyo equilibrio parece imprescindible para una adecuada definición del derecho de propiedad. Por ello ha parecido adecuado no prescindir de ninguno de esos términos.

Asimismo, se ha querido incorporar una mención a la garantía expropiatoria mediante una remisión genérica a la legislación especial. También se ha intentado precisar el alcance del derecho de la propiedad sobre un terreno acudiendo al criterio tradicional del interés del propietario.

En el Capítulo III del Título III se relacionan, con las adaptaciones derivadas de la realidad social actual, una serie de figuras encuadradas inadecuadamente en el Código vigente bajo la denominación de servidumbres legales. Reuniendo las características de generalidad y reciprocidad, estas instituciones constituían genuinas limitaciones del derecho de propiedad, como había destacado unánimemente la doctrina. Se destacan aquí algunos supuestos concretos.

En primer lugar, el camino de sirga cuya regulación puede resultar anacrónica en un entorno legal marcado por el creciente intervencionismo general y de las actividades náuticas en particular. Hoy, la eventual utilidad de esta figura se reduce aún más, debido al incremento llevado a cabo por la legislación especial de la limitación legal relativa a los márgenes de los ríos navegables y flotables. Sin embargo, ha parecido preferible seguir regulándola.

En relación con el paso de materiales por predio ajeno la redacción propuesta ha ampliado el supuesto de hecho del vigente Código, pasando a referir esta limitación a cualquier instalación, y no sólo a edificios. También se incluye la exigencia de que el perjuicio causado no sea desproporcionado en relación con el beneficio derivado de la obra.

En cuanto a los huecos de luces en pared no medianera ha parecido conveniente acoger la línea jurisprudencial favorable a los materiales traslúcidos, si son aptos para cumplir con la función protectora del muro y no afectan a la intimidad. Para los huecos propiamente dichos, se mantiene la redacción actual, con la mera alusión a la posibilidad de que la legislación especial regule la cuestión de otra manera. Resulta destacable la mayor rotundidad con que se expresa la posibilidad de quitar las luces, no sólo construyendo una edificación contigua, sino también levantando una pared no medianera. Por meras razones de claridad expositiva, se sitúa al final la posibilidad de cierre derivada de la adquisición de la medianería.

Se contempla la posibilidad de que exista servidumbre de vistas constituida con arreglo al propio Código o, también, a la legislación urbanística o sectorial. Se incrementa la relación de algunas estructuras que permiten obtener vistas rectas y han sido objeto de especial atención jurisprudencial (como las terrazas y azoteas), al tiempo que se sustituye el término “voladizos semejantes” por “cualquier clase de instalación”, estimándolo un término más amplio. Además se especifica que la distancia ha de medirse desde el punto más próximo de la instalación a la finca del vecino, al ser posible obtener vistas rectas mediante instalaciones que no discurren necesariamente paralelas al lindero del vecino. El cálculo de las distancias no experimenta alteración alguna en relación con el régimen vigente del Código. En la distancia para edificar cuando exista derecho a vistas contempla la eventualidad de que la servidumbre haya sido extinguida con arreglo, no sólo a los criterios del Código, sino también en aplicación de la legislación urbanística.

En el régimen relativo a las instalaciones peligrosas y nocivas ha parecido aconsejable abandonar la alusión a la cercanía con una pared ajena o medianera, sustituyéndola por la proximidad a una finca ajena, ya que el objeto de protección es ese, y no la mera pared, como ha señalado la doctrina. En cuanto a las distancias en concreto, en lugar de remitir en primer lugar a la *legislación especial* utilizamos el término “normativa” para dejar aún más claro que se incluyen los reglamentos. Y es que en esta materia las normas reglamentarias tienen una especial incidencia. Actualmente se entiende el artículo 590 del Código como norma legal habilitante de dichas normas reglamentarias. Pero ese desarrollo reglamentario puede venir

habilitado también por otras normas especiales de rango legal, tanto estatales como autonómicas. Por otro lado, colocar los reglamentos y los usos del lugar en plano de igualdad puede plantear problemas en el caso de que lo usual no coincida con lo reglamentario, de manera que la opción elegida ha sido situar claramente los usos como criterio subsidiario frente a la *normativa especial*.

En la recepción de aguas pluviales se amplía el régimen vigente para incluir las instalaciones en general, mientras que la regulación de la extensión de ramas y raíces a una finca ajena se mantiene inalterada, excepto en cuanto al derecho del dueño a pedir que se arranquen los árboles que se planten a menor distancia de su heredad. En este último supuesto se ha optado por impedir el ejercicio de tal facultad cuando dicha tala estuviera prohibida por la legislación especial aplicable, para sustituirla por el derecho a exigir indemnización por la imposición forzosa de servidumbre.

Finalmente, hay que mencionar la incorporación de una regulación de mínimos de las inmisiones, como paradigma de las perturbaciones en la sociedad industrial. Se parte de su definición conceptual para atender, acto seguido, al alcance del deber de tolerarlas.

El Capítulo IV se dedica a desarrollar las acciones de protección de la propiedad. Se recoge la definición y efectos de la acción reivindicatoria acuñados por nuestra jurisprudencia, al tiempo que se prevé como límite la existencia de una posición inatacable por la adquisición del derecho por parte de un tercero. Se opta por considerar que la acción reivindicatoria no está sometida a plazo de prescripción, conforme al criterio doctrinal que defiende que no se extingue mientras otra persona no haya adquirido la propiedad, pues de lo contrario podría encontrarse una propiedad extinguida frente a una posesión que, de hecho, quedaría protegida como si fuera propiedad. No se hace mención alguna que pudiera suponer un reconocimiento de la acción publiciana o de la prevalencia del mejor derecho a poseer, pero tampoco se rechaza. No parece necesario reconocer una acción específica que actuaría en una zona confusa entre la defensa de la posesión y de la propiedad. Los tribunales vienen haciendo un buen uso de ella como recurso argumentativo cuando lo requieren las circunstancias para atenuar el rigor probatorio de la titularidad del reivindicante cuando pueda acreditar un mejor título para poseer.

Como último Capítulo de este Título III se mantiene la referencia a algunas propiedades especiales por considerar conveniente su apoyo último en la norma codificada. Se trata de un mero apunte.

La Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, con una técnica legislativa criticable y criticada en general por la doctrina, declaró derogados los artículos 407 a 425 del Código “en cuanto se opongan a lo establecido en la” misma. Y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece que “Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba”. En una materia ciertamente compleja, esta fórmula derogatoria ha planteado al intérprete el problema de determinar qué normas del Código Civil debían entenderse efectivamente derogadas por opuestas y cuáles no. En otro orden de cosas, los derechos sobre las aguas privadas siguen siendo objeto de una gran conflictividad jurídica. Se intenta paliar los anteriores problemas a partir de los siguientes criterios rectores. En primer lugar, se mantiene la distinción entre aguas públicas y aguas privadas. En segundo lugar, se evitan las posibles contradicciones entre la regulación del Código y la de la Ley especial de Aguas, remitiendo la mayor parte de la materia a esta última, y se aclaran algunos aspectos oscuros de carácter civil ubicándolos con carácter preferente en el Código. En tercer lugar, se remite la determinación del contenido de los derechos nacidos antes de la entrada en vigor de la Ley de Aguas de 1985 a la legislación

vigente cuando se adquirió el derecho, con respeto a las limitaciones derivadas del régimen transitorio de la Ley especial de Aguas. Y se sacan del Código aquellas normas que solo resultan aplicables a las situaciones consolidadas que se mantienen en virtud del citado régimen transitorio pero que no tienen vigencia de futuro. Hay que añadir una referencia expresa a la inscripción de los derechos sobre las aguas en el Registro de la Propiedad y al alcance de la falta de inscripción en los registros administrativos, cuestiones que presentan cierto grado de litigiosidad en la práctica.

La referencia a la propiedad intelectual es un mero recordatorio de las fuentes de la institución.

El **Título IV** regula la comunidad de bienes con una redacción más clara y ordenada desde el punto de vista sistemático que la ahora vigente. Se recoge el desarrollo jurisprudencial de esta materia y se solventan algunas cuestiones conflictivas en la práctica, que presentan dificultades interpretativas. Este Título se estructura en tres Capítulos. En el Capítulo I, destinado a las disposiciones generales, se define la comunidad de bienes destacando la idea de que su objeto puede ser tanto la propiedad como otro derecho real o un patrimonio, así como la presunción de igualdad de las cuotas salvo pacto en contrario. Además, se reconoce la libertad de pactos para regir la comunidad y se introduce un artículo relativo a su constitución. El Capítulo II regula los derechos y obligaciones de los comuneros en relación con la cosa común (Sección 1ª) y respecto de su cuota (Sección 2ª). Especial mención merece la ordenación del uso de la cosa común cuando conforme a la regla general el uso resulte imposible o muy incómodo, la introducción de reglas especiales en la administración de la cosa común y la disposición de la misma faltando el consentimiento de uno o varios comuneros. En relación con los actos dispositivos de los comuneros, se dedican preceptos específicos a las alteraciones materiales de la cosa, a la disposición de la cosa y a la disposición de la cuota. El Capítulo III, referido a las causas de extinción de la comunidad, ofrece una regulación técnicamente mejorada en relación con la división de la cosa común, aunque idéntica a la anterior desde el punto de vista sustantivo.

El Título incluye, con voluntad simplificadora, una regulación de la medianería, ubicada sistemáticamente en sede de comunidad porque se concibe como una comunidad proindiviso.

El **Título V** atiende a la regulación del usufructo, que se ha adaptado a los nuevos tiempos intentando incorporar las observaciones de la doctrina y de la jurisprudencia de las últimas décadas. La revisión que se propone simplifica el articulado actual del Código, dividiéndolo en cuatro Capítulos. Se parte del concepto clásico de usufructo aunque se sigue el criterio del *destino económico*, es decir, el destino asignado al bien por el dueño antes o en el momento de constituirse el usufructo, a semejanza de los ordenamientos jurídicos alemán e italiano. Se acude a la *buena administración* como modelo sustitutivo de la diligencia del buen padre de familia. Respecto a la constitución del usufructo, se añade la discutida constitución judicial que se da en la práctica en los supuestos de particiones de herencia.

En cuanto a los plazos, se ha optado por el criterio de otros ordenamientos como el de Quebec, y se propone que el usufructo constituido a favor de diversas personas de forma simultánea o sucesiva no podrá ser superior a cien años, y que el usufructo constituido a favor de una persona jurídica tendrá la duración que se establezca en el título constitutivo, aunque no puede ser superior a cien años. Si el título de constitución no establece otra cosa, se presume constituido por treinta años respectando el criterio actual del Código.

Se propone una novedad en la distribución de los frutos pendientes siguiendo el criterio de otros ordenamientos jurídicos y alejándose del art. 472, párrafo 3º del Código, que no obliga al usufructuario a abonar al nudo propietario los gastos realizados, pero sí obliga al propietario, al

final de usufructo, a abonar al usufructuario, con los frutos pendientes, los gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes realizados por éste. Ahora se obliga al usufructuario a abonar al nudo propietario los gastos realizados como compensación de la adquisición por parte de aquel de los frutos pendientes al iniciarse el usufructo.

Se prevé el incumplimiento de realizar inventario, generando un derecho de retención a favor del nudo propietario y se suprime el actual párrafo 1º del artículo 494 del Código.

Se enumeran entre los usufructos especiales, los recogidos actualmente en el Código, añadiéndose otros usufructos que han generado conflictividad y que carecían de una regulación específica como es el caso del usufructo del dinero y de participaciones en fondos de inversión.

La regulación del uso y la habitación pretende, manteniendo una línea de continuidad con el régimen del vigente Código, incorporar algunas soluciones que podemos encontrar en legislaciones vecinas más modernas, dentro de una sistemática sencilla y clara. Por otro lado, se ha introducido una novedad relativa a la posibilidad de cesión o transmisión de estos derechos frente a la actual prohibición de *arrendamiento o traspaso bajo ningún título*, recogiendo la solución sugerida por la mejor doctrina de permitir la cesión o transmisión si el título constitutivo lo permite, así como proporcionando al derecho de uso un régimen más flexible que el vigente, que favorece su tráfico jurídico, salvo que el título constitutivo lo excluya.

Como novedad significativa se regulan los derechos de aprovechamiento parcial en el **Título VII**, desde la voluntad de dar una respuesta actual al clásico debate sobre las servidumbres personales. Identifican el derecho a obtener de una finca ajena el disfrute de alguna utilidad concreta, como el aprovechamiento forestal o el uso de balcones o palcos. Pueden establecerse por un período máximo de noventa y nueve años, sin perjuicio de la facultad de redención. En la regulación del derecho de superficie (**Título VIII**) se parte del concepto clásico de este derecho real sobre cosa ajena: atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones sobre la rasante y en el vuelo o en el subsuelo de una finca de propiedad ajena, manteniendo la propiedad de las construcciones o de las edificaciones realizadas de manera temporal (se fija una duración máxima de noventa y nueve años), al tiempo que se contempla también la modalidad del derecho de superficie que otorga al superficiario la facultad de realizar plantaciones en suelo de propiedad ajena. El derecho de superficie se configura como un derecho real de carácter esencialmente temporal –atribuye al superficiario una especie de propiedad *ad tempus*-. La razón que ampara esta característica consustancial al derecho que nos ocupa –y que lo diferencia, v.gr., de los derechos reales de vuelo o sobreedificación y de subedificación- radica en la consideración de que no cabe admitir una separación permanente entre la propiedad del suelo y la del superficiario. Quedan pues preteridas las teorías que postulan la posibilidad de constitución de derechos de superficie temporalmente ilimitados. La duración máxima propuesta, de noventa y nueve años, concuerda con la previsión contenida en la legislación urbanística para la constitución de este derecho real entre particulares.

Se acoge expresamente la posibilidad de constitución del derecho de superficie sobre una parte de una finca, sin que resulte exigible la previa segregación o individualización jurídica análoga de la misma, siempre que en el título constitutivo conste definida la superficie concreta a ocupar, dando así satisfacción a las exigencias del principio de especialidad registral (en este sentido se ha pronunciado la RDGRN de 15 de febrero de 2012 en relación con la inscripción registral de un derecho de superficie constituido sobre la cubierta de una nave industrial descrita íntegramente, sin necesidad de abrir nuevo folio registral para la parte de la finca registral afectada por el derecho de superficie).

En cuanto a la legitimación para constituir el derecho de superficie, éste puede ser constituido por el dueño del suelo que resulta gravado –el propietario del mismo–, con capacidad suficiente para realizar actos de disposición y gravamen sobre bienes inmuebles y con legitimación para disponer del mismo, así como por el titular de un derecho real sobre el suelo gravado que conlleve las facultades de posesión, así como de uso y aprovechamiento del mismo.

Por lo que atañe a las exigencias de forma, se opta por la exigencia de escritura pública y de inscripción registral para su eficacia frente a terceros de buena fe.

Comoquiera que el objeto del derecho de superficie es el suelo de propiedad ajena, mientras exista éste, subsistirá su objeto. Por lo tanto, si durante el período de vigencia del derecho de superficie se pierde lo construido, edificado o plantado, se extinguirá la propiedad superficiaria por pérdida de su objeto, pero no el derecho de goce o disfrute que ostenta el superficiario sobre el suelo de propiedad ajena. De este modo, durante el plazo de vigencia de su derecho, el superficiario podrá edificar o plantar de nuevo con sujeción a los plazos inicialmente previstos a este fin en el título constitutivo del derecho de superficie (la propuesta se acomoda, en este aspecto, a la doctrina jurisprudencial asumida por la STS de 4 de febrero de 1993).

La consecuencia fundamental de la extinción del derecho de superficie está representada por la reversión de lo edificado –o, en su caso, de lo plantado– al propietario del suelo o concedente del derecho de superficie. En el momento de extinción del derecho de superficie por transcurso del plazo pactado, el dueño del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho. En el caso de que el derecho de superficie se extinga por una causa distinta al decurso del plazo, con la finalidad de evitar el enriquecimiento injusto del dueño del suelo, el superficiario tendrá derecho a una indemnización, sin perjuicio de la validez abstracta del pacto que excluya esta indemnización. También se prevé una compensación equitativa, con esta misma finalidad, en el caso de incumplimiento resolutorio imputable al superficiario. La extinción del derecho de superficie lleva consigo la extinción de los demás derechos reales y de crédito que se hayan constituido por el superficiario amparado en la legitimación que le concede esta titularidad jurídico-real, salvo por lo que se refiere a los terceros de buena fe.

En el **Título IX** se propone una regulación independiente del derecho de vuelo (o sobreelevación) –cuyas previsiones expresamente se declaran aplicables al derecho de subedificación–, como derecho real diferenciado del derecho de superficie. Por razón de su contenido, se restringen los sujetos legitimados para su constitución (propietario y usufructuario con facultad de disponer), frente a la propuesta amplia que se hace en relación con el derecho de superficie.

Con el derecho de superficie se comparte la regla que exige especiales requisitos de forma y la inscripción registral para su eficacia frente a terceros de buena fe. Conforme a las exigencias del principio de especialidad registral que exige evitar la perpetuidad del derecho real de vuelo, por cuanto no son admisibles gravámenes reales perpetuos e irredimibles sin una causa que lo justifique, así como a la doctrina registral que exige la determinación de un plazo máximo de duración del derecho de vuelo para que proceda su inscripción (*v.gr.*, RDGRN de 26 de septiembre de 2000), se propone una duración máxima de treinta años, sin perjuicio de la propiedad que el titular del derecho adquiere como consecuencia de su ejercicio.

Por razones de especialidad se contemplan específicas previsiones para los casos de que el derecho de vuelo se constituya sobre un edificio en régimen de propiedad horizontal. Asimismo se contempla una regla específica para el caso de modificación sobrevenida de la normativa urbanística que implique la imposibilidad de edificar las plantas previstas en el título constitutivo del derecho de vuelo. Se prevé expresamente que si esta imposibilidad sobrevenida

es sólo parcial, el derecho de vuelo subsista con el contenido posible conforme a la referida normativa urbanística.

En la regulación que se propone del derecho real de servidumbre en el **Título X** se han adoptado las siguientes premisas: 1ª) Por razón de su naturaleza jurídica, se ha prescindido de incorporar normas relativas a las relaciones de vecindad, así como las normas reguladoras de la medianería y también de las limitaciones del derecho de propiedad, así como de los límites establecidos en interés público o *servidumbres administrativas* (v.gr. límites de edificación y/o plantación en fincas próximas o colindantes con vías de comunicación, vías férreas, predios ribereños o situados en la zona próxima al dominio público marítimo terrestre, a instalaciones militares, a instalaciones aeroportuarias, etc.). 2ª) Se ha prescindido también de la categoría de las servidumbres personales -debe apuntarse que se ha incorporado una breve regulación de los derechos de aprovechamiento parcial-. Se regulan, por lo tanto, de manera exclusiva las servidumbres prediales, tanto voluntarias, como aquéllas cuya constitución puede exigirse de manera forzosa.

Se ha prescindido de la distinción entre servidumbres continuas y discontinuas, así como entre servidumbres aparentes y no aparentes. Se mantiene la distinción entre servidumbres positivas y negativas, con efectos en la determinación del *dies a quo* de la posesión *ad usucapionem*; también entre aparentes y no aparentes.

En cuanto a los modos de constitución, además de mantener la constitución negocial y por dedicación del dueño del predio sirviente, el aspecto más relevante es la generalización de la adquisición por usucapión y el sometimiento de las servidumbres a las reglas generales de este modo de adquisición propio de los derechos reales susceptibles de posesión.

En relación con el contenido de las servidumbres voluntarias, la regulación propuesta supone una actualización de la vigente y la incorporación de doctrinas jurisprudenciales consolidadas. Acaso el aspecto más relevante en este ámbito esté constituido por la previsión expresa de la facultad de adecuación sobrevenida del contenido de las servidumbres voluntarias. En el marco de la regulación de estas servidumbres se da un tratamiento específico a la servidumbre de luces y vistas, especialmente por su relevancia y por la litigiosidad que suscita.

Como servidumbres forzosas, cuya constitución puede exigirse, se contemplan, además de la servidumbre de paso a favor de fundo enclavado, total o parcialmente, la de acceso a redes generales, la de acueducto, así como determinadas servidumbres en materia de aguas que, a pesar de tener una escasa relevancia económica, parece razonable mantener, pues permiten dar respuesta a supuestos específicos. Se trata de las servidumbres para la derivación o toma de agua, las de saca de agua y abrevadero, así como la de parada o partidor.

En el marco de la regulación de las servidumbres forzosas se regula específicamente la legitimación pasiva en el caso de ejercicio de una acción judicial dirigida a su constitución, su contenido, los aspectos atinentes a la indemnización por su establecimiento y la causa específica de extinción, representada por la desaparición sobrevenida de la situación de los inmuebles que amparó su constitución.

Por último se regulan las acciones de protección de las servidumbres: la acción posesoria, la declarativa, la confesoria y la negatoria.

El **Título XI**, sin lugar a dudas una de las novedades más interesantes y complejas de este Libro III, contiene una regulación de carácter general de los derechos reales de adquisición, sin perjuicio de la ordenación de supuestos concretos en leyes especiales. Su falta hasta la fecha ha suscitado numerosas dudas interpretativas y ha sido causa de un elevado grado de litigiosidad.

Existe acuerdo generalizado en la doctrina sobre la conveniencia de proceder a una ordenación general y sistemática de estos derechos, consenso que se extiende a la consideración del Código como su sede natural. No se ocultan sin embargo las dificultades de esta labor, derivadas de la existencia de puntos de vista muy diferentes relativos al contenido de la regulación. Uno de los objetivos prioritarios que ha servido de guía es responder a las cuestiones más conflictivas en la práctica. Se incorporan cuando existen soluciones consolidadas en la jurisprudencia. Cuando ésta adolece de falta de homogeneidad o no ha resuelto el problema, se prefieren aquellas soluciones que contribuyen en mayor grado a la seguridad del tráfico. Por otra parte, se evita calificar dogmáticamente la naturaleza jurídica de los efectos del ejercicio de estos derechos dejando esta labor al intérprete.

Se distingue entre tanteo y retracto, por una parte, que se configuran como dos fases de un mismo derecho de adquisición preferente, y derecho de opción adquisitiva, por otra, que se conforma como un derecho de adquisición directa. Ello justifica que la rúbrica del Título se refiera a *derechos de adquisición*, omitiendo el apelativo *preferente*, que no encaja con el derecho de opción.

A partir de esta premisa, la estructura atiende al posible origen, legal o voluntario, de los derechos reales de adquisición y a la distinción entre el derecho de adquisición y el derecho de opción. Así, el Título XI se estructura en tres Capítulos, destinados a regular, respectivamente, las disposiciones generales (Capítulo I), los derechos de adquisición preferente de origen legal (Capítulo II) y los derechos de adquisición de constitución voluntaria (Capítulo III). Este último Capítulo se divide, a su vez, en tres Secciones, que ordenan las disposiciones generales (Sección 1ª), el derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria (Sección 2ª) y el derecho de opción (Sección 3ª).

Los derechos reales de adquisición nacen directamente de la ley o se constituyen voluntariamente. En el primer supuesto tienen siempre naturaleza real. En el segundo solo la tienen si cumplen determinados requisitos. En concreto, por razones de seguridad jurídica, entre las opciones de política legislativa que cabe asumir, se ha elegido dotar de carácter constitutivo a la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad cuando recae sobre bienes inmuebles. Ello no obsta a que los derechos de adquisición puedan ser configurados por los particulares como derechos personales con eficacia obligacional, que pueden acceder al Registro de la Propiedad en los supuestos y con los requisitos que establezca la legislación hipotecaria: lo que implica su oponibilidad frente a terceros.

Respecto del derecho legal de adquisición preferente (Capítulo II), cabe destacar las siguientes cuestiones. En primer lugar, se generaliza la solución consistente en reconocer siempre una fase de tanteo previa a la de retracto, así como la de vedar la posibilidad de utilizar el retracto cuando, practicada la correspondiente notificación con todos los requisitos legales, el titular del derecho de adquisición no ejerce el tanteo. Esta solución garantiza una mayor seguridad jurídica y contribuye a evitar algunas conductas abusivas. Asimismo, de acuerdo con el sistema propuesto, es el momento de la efectiva adquisición de la propiedad o derecho real por el tercero el que marca el punto de inflexión, delimitando las dos fases en el ejercicio del derecho de adquisición preferente. Si el titular del derecho lo hace valer antes de que se produzca la adquisición de la propiedad o derecho real por el tercero, estará ejerciéndolo en fase de tanteo, y si lo hace tras la adquisición, en fase de retracto, con efectos jurídicos distintos.

La posibilidad de ejercer el derecho de adquisición aun antes de perfeccionado el contrato con finalidad transmisiva, aunque fijadas ya las condiciones del negocio, previene los inconvenientes de desplazar a un tercero de la adquisición, o incluso, del contrato que le sirve de causa. Si el titular del derecho de adquisición no está interesado en ejercerlo en esta fase, el propietario queda libre para enajenar el bien en favor del tercero sin que éste corra el riesgo de

sufrir los efectos del posterior ejercicio del derecho de adquisición. De esta forma se produce la menor perturbación posible en el tráfico jurídico.

Para fomentar el interés del propietario en notificar las condiciones de la enajenación proyectada antes de que esta se produzca se introduce una norma de responsabilidad, que opera tanto a favor del titular del derecho de adquisición preferente como del tercero retraído, obligando al propietario a resarcirles por los mayores gastos que les haya supuesto el ejercicio del derecho en una fase posterior cuando aquél haya impedido u obstaculizado que pudiera hacerse valer antes.

En otro orden de cosas, se parte de la distinción entre plazo de ejercicio y plazo de caducidad. El derecho puede ser ejercido desde que el titular del mismo tiene conocimiento cabal, por cualquier medio, de la enajenación –proyectada o efectuada– y de sus condiciones. En cuanto al plazo de caducidad, se fija como *dies a quo* el de la notificación de las condiciones de la transmisión, combinando este criterio con otro adicional de carácter objetivo: el momento final del plazo de caducidad nunca puede superar un año desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la enajenación que faculta para el retracto.

Se actualiza la materia referente a los reembolsos necesarios para hacer uso del derecho de adquisición preferente, incorporando algunas reglas consolidadas en la jurisprudencia y aclarando algunos supuestos dudosos.

Como es tradicional, se dedican normas específicas a los derechos legales de adquisición preferente de comuneros y de colindantes, con una puesta al día de su contenido, y se solventa la laguna normativa existente en materia de colisión entre derechos legales de adquisición preferente de distinta naturaleza.

En relación con los derechos de adquisición de constitución voluntaria (Capítulo III), la Sección 1º (Disposiciones generales) se detiene en la constitución, la cotitularidad del derecho y la extinción. La Sección 2º (Derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria) trata del contenido del título constitutivo, duración, ejercicio del derecho –con remisión a las normas que rigen el derecho legal de adquisición preferente, a salvo determinadas variaciones–, reembolsos, transmisibilidad y renunciabilidad. Finalmente, en la Sección 3ª se regula el derecho de opción, circunscrito a los supuestos en que el mismo puede tener naturaleza real, lo que exige, en todo caso, que el contrato definitivo sea un contrato traslativo del dominio o de otro derecho real con finalidad adquisitiva (el paradigma es la opción de compra). Se dedican normas específicas a las siguientes materias: concepto, constitución, duración, ejercicio, transmisibilidad –tanto del derecho de opción como de los bienes sujetos al mismo–, conservación del bien, frutos, mejoras y accesiones, inoponibilidad de los derechos reales y gravámenes constituidos con posterioridad a la inscripción del derecho de opción, y cancelación de la inscripción del derecho de opción caducado. Estas últimas cuestiones han merecido dos preceptos específicos pese a su naturaleza registral por su elevada litigiosidad y las carencias de la legislación hipotecaria actual al respecto. Sin embargo, cabría incorporar su contenido a una disposición adicional de modificación de la Ley Hipotecaria.

El **Título XII** se dedica, como indica su rúbrica, a la regulación de los *Derechos reales de garantía*, aunque concentra su atención específicamente en la prenda y la hipoteca. Este Título se articula en tres Capítulos. En el primero de ellos se establecen unas disposiciones generales aplicables tanto a la prenda como a la hipoteca, partiendo de una definición común de las garantías reales amplia.

Se delimitan los sujetos que intervienen o pueden intervenir en la constitución de las garantías, se reconoce su indivisibilidad, así como la facultad de realización de valor, que constituye el contenido esencial de estos derechos. Ligada a esta última, se reconoce la tradicional prohibición del pacto comisorio, aunque se matiza su alcance al permitir en algunos supuestos su validez atendiendo a criterios de proporcionalidad y justicia material. Junto a todo ello, se reconoce la posibilidad del pacto anticrético tanto para la prenda como para la hipoteca.

La regulación de la prenda atiende específicamente a los aspectos reales del derecho. Pretende despejar, de manera sucinta, la controversia respecto de la prenda de créditos. Explicita el supuesto de sustitución del bien pignorado si el objeto son bienes fungibles o valores -cotizables o no-, con los efectos que se derivan. También se dedica un artículo a su ejecución,

A la regulación de la hipoteca inmobiliaria se reserva el Capítulo III con el propósito de integrar en él la regulación básica de este derecho real de garantía de una manera sistemáticamente más completa y ordenada frente a la dispersión legislativa anterior, pero sin introducir modificaciones relevantes desde el punto de vista sustantivo. No se ha pretendido realizar una regulación omnicomprendiva de la hipoteca inmobiliaria. Siguiendo el ejemplo de otros códigos civiles de nuestro entorno más cercano, se ha optado por excluir todo aquello que, por razón de su especialidad o su especificidad técnica, debe seguir teniendo cabida en las leyes especiales, incorporando tan solo las líneas básicas que definen los rasgos y los elementos esenciales de la hipoteca inmobiliaria. De ahí la remisión a la legislación especial, con la que se ha de integrar esta regulación.

Pese a esta actitud conservadora, se ha reputado conveniente acoger las aportaciones que en esta materia han venido alumbrando tanto la doctrina y la jurisprudencia más consolidada como la Dirección General de los Registros y del Notariado con sus resoluciones, sin reparar en recurrir al derecho comparado con respecto a la regulación de las modalidades más modernas de hipoteca. De otra parte, y a pesar del planteamiento inicial, en algunos puntos en que se detectó un cierto debate, tales como, por ejemplo, la extensión de la hipoteca a los intereses, la cesión de créditos, o la subrogación del adjudicatario en las cargas anteriores o preferentes, se ha optado por ofrecer una solución unívoca fundada en la tradicional y común concepción de la garantía hipotecaria como un derecho que sigue siendo accesorio al crédito o a los créditos asegurados, pero cuya efectividad únicamente depende del incumplimiento del deudor principal.

El Libro se completa con unas **Disposiciones transitorias** referidas al derecho de censo, dado que, como se ha anticipado al inicio, se prescinde de la regulación de cualquier modalidad de derecho real de censos todavía admitida por el Código. Esta opción determina la necesidad de contemplar un régimen transitorio encaminado a facilitar la extinción y la redención de los censos existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva regulación, que, habida cuenta de la pérdida de relevancia de la institución en las últimas décadas, constituyen supuestos excepcionales en la realidad del tráfico jurídico.

Se diferencian los censos inscritos en el Registro de la Propiedad, respecto de los no inscritos. Respecto de los primeros se establece la obligación de acreditar su vigencia en un plazo de tres años desde la entrada en vigor de la nueva regulación. La sanción prevista para el caso de la no acreditación tempestiva es la extinción de los mismos.

Los censos inscritos, cuyas inscripciones, en el momento de entrada en vigor de la nueva regulación, no hayan sido modificadas durante los últimos sesenta años, pueden cancelarse a instancia del censuario en los casos de fallecimiento o de ausencia, apreciada judicial o notarialmente, del censalista. A estos efectos, ha de tenerse en cuenta que, para el caso del censo enfiteútico, el vigente artículo 1647 del Código ya establece que cada veintinueve años el dueño del dominio directo puede exigir a quien se encuentre en posesión de la finca enfiteútica

el reconocimiento de su derecho. Si esta facultad se ha ejercido tempestivamente, puede haber tenido constancia registral, que excluiría la aplicación de esta previsión transitoria.

El aspecto más relevante de la regulación transitoria propuesta radica en el establecimiento de una facultad de redención siempre que hayan transcurrido más de sesenta años desde la fecha de su constitución, cualquiera que sea el tipo de censo de que se trate y el contenido de su título de constitución. Este periodo de tiempo que se propone, trae causa del contemplado en el artículo 1608, párrafo 2º del Código como plazo máximo de duración del pacto de no redención respecto de los censos reservativo y enfitéutico, así como del plazo de cincuenta años que establece el artículo 1656.1ª establece para la extinción del censo a primeras cepas. El sistema de redención propuesto se inspira decididamente en las normas en tanto que resulten compatibles con la extinción del censo cuyos censos cuya duración se haya pactado con referencia a la vida de una persona determinada (censos vitalicios, *ex* artículo 1608, párrafo 2º del Código), en tanto que su extinción no suscita dudas. Se prevé que los derechos reales que se hayan constituido sobre las fincas objeto de los censos se mantengan vigentes.

En los casos de los censos enfitéutico y reservativo la redención consiste en el pago al titular del dominio directo del capital que se haya fijado como valor de la finca en la fecha de constitución del censo. En el caso del censo consignativo, la redención consistirá en la devolución al censalista, de una vez y en metálico, del capital que haya entregado para constituir el censo. Ha de tenerse en cuenta que en el caso de censos constituidos al amparo de las previsiones del Código la determinación del valor de la finca en el título de constitución –y de la pensión anual– es un elemento esencial, cuya ausencia determina la nulidad del negocio constitutivo (artículos 1629 y 1661 del Código).

Es necesario establecer también una previsión para aquellos censos que, habiendo sido constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del Código, todavía subsistan. Respecto de éstos se contempla la forma en la que ha de determinarse el valor de la finca y, en su caso, de la pensión, de acuerdo con las previsiones del vigente artículo 1611 del CC. Si el capital de estos censos, constituidos al amparo de la regulación anterior a 1889, no es conocido, a efectos de redención de la pensión, se tiene en cuenta la cantidad que resulte de capitalizarla al tipo estipulado y, en su defecto, al 3 por 100. Cuando la pensión se pague en frutos, éstos se calculan al precio medio que en el último quinquenio hayan obtenido en el término municipal donde radiquen las fincas. En el caso de que la pensión consista en una parte alícuota de frutos, se toma como base para capitalizarla la cantidad media que haya percibido o debido percibir el censalista en el último quinquenio.

La regulación transitoria propuesta se completa con determinadas previsiones acerca de la forma del negocio de redención, del pago del precio de la redención –incluida la previsión en orden a facilitar al censatario el pago de la redención cuando ésta sea instada por el censalista–, de los supuestos de proindivisión en las posiciones jurídicas de censatario y/o de censalista, así como respecto de la subsistencia de otros derechos reales constituidos sobre la finca objeto del censo que se redime.

TÍTULO I

De los bienes y sus clases

CAPÍTULO I

Disposición general

Artículo 311-1. *Concepto.*

1. Se consideran bienes todas las cosas corporales o incorporeales susceptibles de apropiación.
2. Los bienes se clasifican en muebles e inmuebles, atendiendo a su naturaleza o a su destino.

CAPÍTULO II

De los bienes inmuebles y muebles

Artículo 312-1. *Bienes inmuebles.*

Se consideran bienes inmuebles:

- a) El suelo y las construcciones permanentes.
- b) El agua, los vegetales y los minerales en tanto no son extraídos del suelo.
- c) Los bienes destinados con carácter permanente al uso, cultivo y beneficio de un inmueble que no pueden separarse del mismo sin detrimento.
- d) Los derechos reales y las concesiones administrativas que recaen sobre bienes inmuebles.
- e) Los derechos de aprovechamiento urbanístico.
- f) Los diques y construcciones que, aunque sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer anclados en un punto fijo de un río, lago o costa.

Artículo 312-2. *Bienes muebles.*

1. Se consideran bienes muebles todos aquellos bienes no comprendidos en el artículo anterior.

Artículo 312-3. *Bienes fungibles.*

Se consideran bienes fungibles los que son sustituibles por otros del mismo género, especie, calidad y cantidad.

Artículo 312-4. *Bienes consumibles.*

Se consideran bienes consumibles los que se destruyen al utilizarse conforme a su naturaleza.

Artículo 312-5. *Frutos*

1. Los frutos son los productos o rendimientos que se obtienen de una cosa o de un derecho conforme a su naturaleza y destino.
2. Los frutos pueden ser naturales, industriales o civiles.

Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, así como las crías y demás productos de los animales.

Son frutos industriales los se obtienen con intervención de la actividad humana.

Son frutos civiles los productos, rendimientos o beneficios que genera un bien derivados de una relación jurídica y vinculados a su valor de uso o de inversión

CAPÍTULO III

De los bienes de dominio público y de propiedad privada

Artículo 313-1. *Bienes de dominio público y bienes de propiedad privada*

Los bienes son de dominio público o de propiedad privada, en función de su titularidad.

Artículo 313-2. *Bienes de dominio público.*

1. Son bienes de dominio público estatal:
 - a) Los que determine la ley, y en todo caso la zona marítimo terrestre, el mar territorial, los recursos naturales de la zona económica, las playas y la plataforma continental.
 - b) Los destinados al uso público, como los caminos, carreteras, canales, ríos, puertos y puentes construidos por las Administraciones Públicas, las riberas, radas y otros análogos.
 - c) Los que pertenecen privativamente al Estado que están destinados a la prestación de algún servicio público o administrativo o al fomento de la riqueza nacional, como las murallas, fortalezas y demás obras de defensa del territorio, y las minas, en tanto no se otorgue su concesión.
2. Los bienes de dominio público estatal se rigen por su normativa específica.

3. Son bienes de dominio público autonómico los bienes de la comunidad autónoma destinados al uso público y a la prestación de algún servicio público o administrativo, de acuerdo con lo que establece su legislación específica.

4. Los bienes comunales de los municipios son de dominio público. Su uso y disfrute corresponde al común de los vecinos.

5. Los bienes afectos al uso público o a la prestación de algún servicio público o administrativo, cuando dejan de estar destinados a dichos fines, tienen el carácter de bienes de propiedad privada.

Artículo 313-3. Bienes del Patrimonio Real

Los bienes que integran el Patrimonio Real se rigen por su legislación específica; y, en lo que en ella no se halle previsto, por las disposiciones sobre el derecho de propiedad del presente Código.

Artículo 313-4. Bienes de propiedad privada

Son bienes de propiedad privada los que pertenecen a personas particulares, físicas o jurídicas, con carácter individual y colectivo, así como los bienes de las Administraciones Públicas que no son de dominio público.

TÍTULO II

De la posesión

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 321-1. Concepto de posesión.

1. La posesión es el poder de hecho sobre una cosa que se concreta en el ejercicio de un derecho con independencia de que el poseedor sea o no titular del mismo.

2. El poder de hecho que no se corresponde con el ejercicio de un derecho o que deriva de tolerancia del poseedor da lugar a la mera tenencia y no se considera posesión.

La tenencia produce los efectos que determinen las leyes.

Artículo 321-2. El objeto de la posesión.

Pueden ser objeto de posesión las cosas susceptibles de apropiación.

Artículo 321-3. *El concepto posesorio.*

El concepto posesorio se determina por derecho ejercido por el poseedor sobre la cosa aun cuando no sea el titular del mismo.

Artículo 321-4. *La posesión mediata e inmediata.*

1. Hay posesión inmediata cuando el ejercicio del derecho recae directamente sobre la cosa, incluso a través de un mero detentador.
2. Hay posesión mediata cuando el ejercicio del derecho no recae directamente sobre la cosa porque otro poseedor ejerce sobre ella otro derecho que le faculta para poseer directamente la cosa.

Artículo 321-5. *Posesión de buena y mala fe.*

1. Es poseedor de buena fe quien cree que es titular del derecho que ejerce. En caso contrario el poseedor es de mala fe.
2. La buena fe se presume. Cesa a partir del momento en que el poseedor conoce o podría conocer actuando de forma diligente que no es el titular del derecho en cuyo concepto posee.

Artículo 321-6. *La coposesión.*

La posesión en el mismo concepto posesorio solo puede reconocerse en dos o más personas en caso de indivisión.

Artículo 321-7. *Controversia sobre la posesión.*

Si surge una controversia sobre la posesión será preferido el poseedor actual; si hay dos poseedores, el más antiguo; siendo de la misma fecha, el que presente título; y si todas estas condiciones son iguales, se constituirá en depósito judicial la cosa mientras se decide sobre su posesión o propiedad.

CAPÍTULO II

Adquisición, mantenimiento y pérdida de la posesión

Artículo 322-1. *Formas de adquisición de la posesión.*

1. La posesión se adquiere por:
 - a) El hecho de ejercer un derecho sobre una cosa.
 - b) El cumplimiento de las formalidades establecidas para la adquisición de un derecho.

2. En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con derecho a privar a otro del ejercicio de un derecho en contra de su voluntad debe solicitar el auxilio judicial.

3. En los casos de coposesión se presume que cada uno de los partícipes ha poseído exclusivamente la parte que le corresponda tras la división durante todo el tiempo que duró la comunidad.

Artículo 322-2. Capacidad para adquirir la posesión.

1. Las personas con capacidad natural pueden adquirir la posesión.

2. Las personas menores o con la capacidad modificada necesitan la asistencia de sus representantes legales o de su curador para el ejercicio de la posesión.

Artículo 322-3. La posesión civilísima.

1. La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante en el caso de que llegue a adirse la herencia.

2. Quien repudia válidamente una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento.

Artículo 322-4. Continuidad en la posesión.

El poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior se presume que ha poseído también durante el tiempo intermedio mientras no se pruebe lo contrario

Artículo 322-5. Conservación de la posesión.

Los actos meramente tolerados, violentos o clandestinos no afectan a la posesión.

Artículo 322-6. Pérdida de la posesión.

1. Son causas de pérdida de la posesión:

a) La renuncia al ejercicio del derecho poseído

b) La cesión del derecho poseído a otra persona a título oneroso o gratuito

c) La pérdida total de la cosa física o jurídica

d) La posesión de otro incluso contra la voluntad del poseedor si la nueva posesión dura más de un año

e) La sentencia que declare el mejor derecho a poseer de otra persona

2. La posesión de una cosa mueble no se entiende perdida mientras la cosa se halle bajo el poder del poseedor aunque éste ignore accidentalmente su paradero.

CAPÍTULO III

Los efectos de la posesión

Artículo 323-1. *La tutela sumaria de la posesión*

1. Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión. En caso de perturbación debe ser amparado o restituido en su posesión por el procedimiento establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.
2. El coposeedor tiene derecho a la protección posesoria frente a la perturbación o despojo derivado de otros coposeedores.

Artículo 323-2. *La usucapión.*

La posesión de los derechos reales susceptibles de apropiación da lugar a la adquisición por usucapión del derecho poseído cuando se cumplan los requisitos establecidos en el Título IV del Libro IV.

Artículo 323-3. *La presunción de titularidad del derecho.*

Se presume, salvo prueba en contrario, que el poseedor en concepto de dueño es propietario de la cosa.

Artículo 323-4. *La liquidación de la situación posesoria.*

Cuando el poseedor restituya la cosa a un tercero con mejor derecho a poseer tiene lugar la liquidación de la posesión respecto de los frutos, los gastos realizados en la cosa y los daños sufridos en la misma de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes.

Artículo 323-5. *Régimen de los frutos.*

1. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no se interrumpa legalmente la posesión.
2. Los frutos naturales e industriales se entienden percibidos cuando se separan de la cosa.

Los frutos civiles se consideran producidos por días y pertenecen al poseedor de buena fe en esa proporción.

3. Si hay frutos pendientes naturales o industriales al cesar la buena fe el poseedor tiene derecho a los gastos invertidos para su producción y a la parte del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo que dure su posesión de buena fe.

Artículo 323-6. *Clasificación de los gastos.*

1. A efectos de la liquidación de la situación posesoria se considera que el poseedor puede haber realizado gastos necesarios, gastos útiles y gastos suntuarios sobre el bien.
2. Son gastos necesarios los dirigidos a la conservación de la cosa.

3. Son gastos útiles los que incrementan la utilidad de la cosa o le proporcionan mayores ventajas.
4. Son gastos suntuarios los que se realizan con fines ornamentales.

Artículo 323-7. Régimen de los gastos necesarios.

Todo poseedor tiene derecho al abono de los gastos necesarios realizados en la cosa.

Artículo 323-8. Régimen de los gastos útiles.

1. El poseedor de buena fe tiene derecho al abono de los gastos útiles realizados en la cosa si las mejoras subsisten en el momento de la liquidación. El nuevo poseedor puede optar entre satisfacer su importe o el incremento de valor de la cosa derivado de la inversión.
2. El poseedor de mala fe no tiene derecho al abono de los gastos útiles, pero puede llevarse las mejoras que puedan separarse sin que la cosa sufra deterioro si el nuevo poseedor no opta por retenerlas abonando su valor en el momento de acceder a la posesión de la cosa.

Artículo 323-9. Régimen de los gastos suntuarios.

Ningún poseedor tiene derecho al reembolso de los gastos suntuarios realizados en la cosa. No obstante, el poseedor de buena fe tiene derecho a llevarse los adornos con que haya embellecido la cosa si ésta no sufre deterioro.

Artículo 323-10. Derecho de retención.

El poseedor de buena fe tiene derecho de retención sobre la cosa hasta el reembolso de los gastos necesarios y útiles.

Artículo 323-11. Pérdida o deterioro de la cosa.

1. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o la pérdida de la cosa salvo que se demuestre que ha actuado con dolo
2. El poseedor de mala fe responde del deterioro o la pérdida de la cosa en todo caso; también de los ocasionados por fuerza mayor si ha retrasado maliciosamente la entrega de la cosa al nuevo poseedor.

Artículo 323-12. Adquisición de buena fe de bienes muebles.

1. Quien adquiere de buena fe y a título oneroso la posesión de un bien mueble de quien carece de legitimación para transmitirlo se convierte en propietario del mismo siempre que el título sea válido y que el transmitente sea un profesional que actúa en el ámbito propio de su actividad o tenga inscrita a su favor la titularidad del bien en el Registro de Bienes Muebles. En los demás casos puede adquirir la propiedad del bien por usucapión de acuerdo con lo previsto en el artículo 442-3.1.

2. Los bienes culturales sustraídos y los procedentes de excavaciones ilícitas son reivindicables siempre.

La restitución por parte del adquirente de buena fe queda supeditada al pago de una compensación equitativa.

El plazo para reclamar el bien es de tres años desde que se conoce la ubicación del bien y la identidad del poseedor, y en cualquier caso dentro del plazo de cincuenta años desde que se produjo la sustracción, salvo que se trate de bienes imprescriptibles.

TÍTULO III

El derecho de propiedad

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 331-1. Concepto y función social.

1. La propiedad atribuye a su titular el derecho de gozar y disponer de una cosa sin perjuicio de los límites contemplados en este Código y en la legislación especial. .

2. El propietario conserva las facultades que no se han atribuido a terceros por ley o por título.

3. La legislación delimita el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con su función social.

.

Artículo 331-2. Garantía expropiatoria.

Nadie puede ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública o interés social mediante el previo pago del justiprecio.

Artículo 331-3. Acciones de defensa de la propiedad.

1. El propietario tiene acciones para reivindicar la cosa frente a terceros, para que se declare su derecho de propiedad y para oponerse al uso de terceros o a las inmisiones que excedan de lo razonablemente tolerable.

2. También tiene derecho a deslindar su propiedad, sin perjuicio de la atribución de este derecho a los titulares de derechos reales limitados.

Artículo 331-4. Extensión de la propiedad de un inmueble.

La propiedad de un terreno se extiende al espacio situado por encima y por debajo de la rasante hasta donde exija la satisfacción del interés del propietario, incluyendo la realización de las obras, plantaciones o excavaciones que sean conformes con los usos sociales y la legislación urbanística aplicable en cada momento, sin perjuicio de las excepciones que se contemplan en el presente Código y en la legislación especial.

CAPÍTULO II

Extinción de la propiedad

SECCIÓN 1ª DESTRUCCIÓN TOTAL DE LA COSA.

Artículo 332-1 Concepto.

El derecho de propiedad se extingue por la destrucción o consumo total del bien objeto del derecho.

Artículo 332-2 Destrucción del edificio o del complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal.

1. El régimen de propiedad horizontal se extingue por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estima producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro. En tales supuestos, y en ausencia de previsión expresa en el título constitutivo acerca de la situación jurídica del suelo, se entiende constituida comunidad de bienes sobre el mismo entre todos los propietarios de elementos privativos, correspondiendo a cada comunero una cuota equivalente a la prevista en el título constitutivo en relación con los elementos comunes.

2. La destrucción del complejo inmobiliario o de alguna de sus edificaciones independientes se rige por lo dispuesto en el respectivo título constitutivo o en los pactos establecidos por los copropietarios. Si nada se ha dispuesto se aplicará la solución prevista en el apartado anterior. Si la destrucción afecta solo a algún edificio la formación de comunidad puede limitarse a los copropietarios del mismo.

Artículo 332-3. Bienes que quedan fuera del comercio.

1. La propiedad también se extingue cuando por expresa previsión de una ley o mediante actos producidos en ejecución de la misma, determinadas clases de bienes adquieren la condición de bienes de dominio público o quedan fuera del comercio.

SECCIÓN 2ª RENUNCIA

Artículo 332-4. *Concepto y efectos.*

El derecho de propiedad se extingue cuando el propietario manifiesta su voluntad de renuncia del derecho y abandona el bien sobre el que recae el derecho.

CAPÍTULO III

Límites del derecho de propiedad

SECCIÓN 1ª LÍMITES LEGALES IMPUESTOS POR RAZÓN DE VECINDAD CON EL DOMINIO PÚBLICO O FINCAS PRIVADAS.

Artículo 333-1. *Recepción de aguas por los predios inferiores.*

1. Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedras que arrastran en su curso.
2. El dueño del predio inferior no puede hacer obras que impidan esta servidumbre ni el del superior obras que la agraven.

Artículo 333-2. *Camino de sirga*

1. Los márgenes de los ríos navegables o flotables, además de la zona de servidumbre contemplada en la legislación de aguas, están sujetos a la servidumbre de camino de sirga para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial.
2. Si para ello es necesaria la ocupación permanente de terrenos de propiedad particular procede la constitución forzosa de servidumbre con arreglo a lo dispuesto en el presente Código y en la legislación de aguas

Artículo 333-3. *Paso temporal y necesario de materiales por predio ajeno*

Si para realizar o reparar algún edificio o instalación es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra que no causen perjuicios desproporcionados, el dueño de dicho predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente a los citados perjuicios.

Artículo 333-4. *Huecos para recibir luces en pared no medianera.*

1. En defecto de previsión expresa de la legislación urbanística, el dueño de la pared no medianera puede abrir en ella ventanas o huecos cuando sea preciso para recibir luces. Dicha pared puede estar construida con materiales traslúcidos siempre que éstos sean

idóneos para cumplir la función de cierre de la finca e impidan la visión de formas nítidas.

2. Pese a lo dispuesto en el apartado anterior, el dueño de la finca colindante con la pared traslúcida o en la que estén abiertos los huecos puede cerrar el paso de las luces edificando o levantando una pared no medianera contigua. Dicho propietario también puede cubrir los huecos si adquiere la medianería.

Artículo 333-5. Distancias para vistas sobre fincas vecinas.

1. Salvo servidumbre constituida con arreglo a este Código o a la legislación urbanística o sectorial, no se puede abrir ventanas, balcones, terrazas, azoteas u otra instalación similar que permita obtener vistas rectas de la finca vecina si no hay dos metros de distancia entre el punto más próximo de la instalación de que se trate a dicha finca. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas si no hay sesenta centímetros de distancia.

La prohibición contenida en este apartado no es aplicable a las fincas separadas por una vía pública.

2. Las distancias establecidas en el apartado anterior se cuentan en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos fincas.

Artículo 333-6. Distancia para edificar existiendo derecho a vistas.

Cuando por cualquier título se ha adquirido derecho a tener luces, vistas directas, balcones o miradores sobre la finca colindante el dueño de la misma no puede edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo anterior.

Artículo 333-7. Régimen de edificaciones y plantaciones situadas en zonas de especial protección.

Cuando se trate de edificaciones o plantaciones situadas en las zonas de interés para la defensa nacional u otras zonas de especial protección son de aplicación las disposiciones y limitaciones contenidas en las leyes especiales correspondientes.

Artículo 333-8. Requisitos para construcciones peligrosas o nocivas.

1. Nadie puede construir o instalar cerca de una finca ajena pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas sin guardar las distancias prescritas por la normativa especial aplicable o, en su defecto, por los usos locales, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción a las condiciones que esa misma normativa prescriba.

2. A falta de norma aplicable se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las fincas vecinas.

Artículo 333-9. *Edificación orientada a la recepción de aguas pluviales.*

1. El propietario de cualquier clase de construcciones e instalaciones está obligado a realizarlas de manera que sus tejados, cubiertas o componentes arrojen las aguas pluviales sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino.

2. Asimismo el propietario está obligado a recoger las aguas que caigan en su propio suelo de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

Artículo 333-10. *Distancia para la plantación de árboles.*

1. No se puede plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de cincuenta centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos.

2. Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que se planten a menor distancia de su heredad salvo disposición en contrario.

Artículo 333-11. *Extensión de ramas y raíces sobre heredad ajena.*

1. Si las ramas de algunos árboles se extienden sobre una heredad, jardines o patios vecinos tiene el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad.

2. Si son las raíces de los árboles vecinos las que se extienden en suelo de otro el dueño del suelo invadido puede cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

SECCIÓN 2ª INMISIONES.

Artículo 333-12. *Concepto.*

Son inmisiones las perturbaciones que experimentan el propietario o el titular de un derecho real sobre una finca consistentes en la propagación de humo, ruido, gases, vapores, olores, vibraciones, ondas electromagnéticas, luz, calor o similares producidas de manera ilegítima en otra finca vecina no necesariamente contigua.

Artículo 333-13. *Alcance del deber de tolerarlas.*

1. El propietario y el titular de un derecho real sobre una finca deben tolerar las inmisiones si son inocuas o si le ocasionan perjuicios no sustanciales.

En general se consideran perjuicios sustanciales los que exceden los límites establecidos por las leyes o los reglamentos.

2. El propietario o el titular de un derecho real sobre una finca debe tolerar las inmisiones que ocasionan perjuicios sustanciales si se derivan del uso normal de la finca que las genera, de acuerdo con las leyes y los reglamentos, y si ponerles fin supone una inversión económica desproporcionada.
3. En el supuesto contemplado en el apartado anterior el propietario o el titular del derecho real sobre la finca tiene derecho a una indemnización por los daños sufridos.
4. En todo caso el propietario o el titular del derecho real sobre la finca tiene derecho a que se adopten medidas técnicas que disminuyan el alcance de las inmisiones a cargo de quien las genera. Si procede, también puede solicitar que se produzcan en el momento del día menos perjudicial para su disfrute de la finca.

Artículo 333-14. *Acción negatoria.*

El propietario o el titular de un derecho real sobre una finca puede ejercer la acción negatoria frente a las inmisiones ilegítimas de acuerdo con lo que establece el Capítulo siguiente.

CAPÍTULO IV

La protección del derecho de propiedad

SECCIÓN 1ª LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LA ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO

Artículo 334-1. *La acción reivindicatoria.*

1. La acción reivindicatoria permite al propietario no poseedor obtener la restitución del bien frente a quien detenta la posesión indebidamente.
2. La acción reivindicatoria comporta la restitución del bien, salvo en los casos en que las leyes determinan la irreivindicabilidad ante la adquisición inatacable de un tercero.
3. La restitución del bien implica la liquidación de la situación posesoria en relación a los frutos, gastos y deterioro o pérdida del bien.
4. La acción reivindicatoria no prescribe, sin perjuicio de la usucapión ganada.

Artículo 334-2. *La acción declarativa de dominio*

Por medio de la acción declarativa de dominio el propietario puede obtener el reconocimiento de la existencia de su derecho frente a quien de cualquier forma lo desconoce, lo discute o se lo atribuye.

SECCIÓN 2ª LA ACCIÓN NEGATORIA

Artículo 334-3. *La acción negatoria.*

1. El propietario de una finca o el titular de un derecho posesorio sobre la misma puede solicitar, mediante el ejercicio de la acción negatoria el cese de las perturbaciones o inmisiones ilegítimas que no consistan en la privación o retención indebidas de la posesión. Asimismo puede solicitar con carácter preventivo que se impidan las perturbaciones e inmisiones ilegítimas del mismo tipo en el futuro.
2. El propietario o titular del derecho posesorio lesionado puede también solicitar mediante esta acción la indemnización por los daños y perjuicios causados por las perturbaciones o inmisiones ilegítimas a las que se refiere el apartado anterior.
3. La acción negatoria se puede ejercer mientras persista la perturbación.

SECCIÓN 3ª LAS ACCIONES DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Artículo 334-4. *Concepto.*

1. Todo propietario tiene derecho a deslindar su finca con citación de los dueños de las fincas colindantes para determinar su superficie real.
2. La misma facultad corresponde al titular de un derecho real sobre una finca.
3. El deslinde se realiza mediante expediente tramitado ante notario.

A falta de acuerdo entre los interesados el notario dará por concluido el expediente, quedando abierta la vía judicial. El juez resolverá ponderando el contenido de los títulos, la publicidad registral y la situación posesoria según las circunstancias; en último término podrá acordar la distribución del terreno objeto de la contienda en partes iguales.

SECCIÓN 4ª LA ACCIÓN DE CERRAMIENTO DE FINCAS

Artículo 334-5. *Cierre de fincas.*

1. El propietario de una finca puede cerrarla por medio de vallas, setos, zanjas o de cualquier otro modo.

También puede servirse de carteles y otros símbolos semejantes.

2. Esta facultad no puede perjudicar el ejercicio de las servidumbres constituidas sobre la finca.

CAPÍTULO V

De algunas propiedades especiales

SECCIÓN 1ª DE LAS AGUAS

Artículo 335-1. *Legislación aplicable.*

En todo lo que no esté expresamente previsto en este Capítulo rige lo establecido por la legislación de aguas.

Artículo 335-2. *Aguas públicas y aguas privadas.*

1. La Ley especial de Aguas determina los bienes que integran el dominio público hidráulico, así como el régimen de su uso y aprovechamiento y los modos en que se adquieren y extinguen los derechos al uso privativo de los mismos.

2. Son aguas privadas:

a) Las aguas de charcas situadas en predios privados cuando estén destinadas al servicio exclusivo de estos, así como sus álveos.

b) Las aguas pluviales que caigan en predios privados mientras no traspasen sus linderos, así como los cauces por los que discurran. Todo dueño de un predio tiene la facultad de construir dentro de su propiedad depósitos para conservar las aguas pluviales, sin perjuicio del interés general ni de tercero.

El dominio privado de los álveos de aguas pluviales no autoriza para hacer labores u obras que varíen su curso o la calidad de las aguas en perjuicio del interés general o de tercero, ni tampoco aquellas que puedan destruirse por la fuerza de las avenidas.

c) Las aguas que tuvieran tal carácter de acuerdo a la legislación vigente cuando se adquirió derecho sobre las mismas, con sujeción a lo dispuesto en el régimen transitorio de la Ley especial de Aguas. Las leyes pueden delimitar el contenido de estos derechos de acuerdo con su función social.

3. En toda acequia o acueducto el cauce, los cajeros y las márgenes se consideran, salvo prueba en contrario, parte integrante de la heredad o edificio a que vayan destinadas las aguas o, en caso de evacuación, de los que procedieran. Los dueños de los predios por los cuales o por cuyos linderos pase el acueducto no pueden pretender dominio sobre él, ni derecho al aprovechamiento de su cauce o márgenes, a no fundarse en títulos expresivos del derecho que reclamen.

Artículo 335-3. *Inscripción en el Registro de la Propiedad.*

La inscripción de los derechos de los particulares sobre las aguas en el Registro de la Propiedad determina la plena aplicación de las reglas contenidas en la legislación hipotecaria.

Artículo 335-4. Alcance de la falta de inscripción de los derechos sobre aguas privadas en los registros administrativos.

La falta de inscripción de los derechos sobre aguas privadas en el Registro de Aguas o en el Catálogo de Aguas Privadas no supone su extinción, sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan.

Artículo 335-5. Obras defensivas frente a las aguas.

El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, o en que por la variación de su curso o por surgir un peligro de daño manifiesto derivado del previsible desbordamiento de las aguas sea necesario construirlas, está obligado, a su elección, a hacer los trabajos de conservación y las reparaciones o construcciones necesarias o a tolerar que, sin perjuicio suyo, las hagan los dueños que experimenten o estén manifiestamente expuestos a experimentar daños.

Artículo 335-6. Trabajos de desembarazo de cauces.

Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de materias cuya acumulación o caída impida el curso de las aguas con daño o peligro manifiesto de daño de tercero derivado del desbordamiento de las aguas o de privarle del agua a que tenía derecho corriente más abajo.

Artículo 335-7. Contribución a los gastos por obras defensivas o trabajos de desembarazo de cauces.

1. Todos los propietarios que participan del beneficio derivado de las obras o trabajos de que tratan los dos artículos anteriores están obligados a contribuir a los gastos de su ejecución en proporción a su interés, con obligación de reembolsar su parte a quien los haya anticipado.

Se presume igual el interés de todos los propietarios beneficiados salvo prueba en contrario.

2. Cuando el daño o peligro a que se refieren los dos artículos anteriores se debe a la acción u omisión culpable de algún sujeto este responde de los citados gastos. Si son varios responden de forma solidaria, sin perjuicio de que en la relación interna se prorrateen los gastos entre ellos.

3. La obligación de satisfacer los gastos no excluye la de resarcir los daños y perjuicios ocasionados, de acuerdo con las normas sobre responsabilidad civil que resulten aplicables.

SECCIÓN 2ª DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL

Artículo 335-8. Normativa aplicable.

La propiedad intelectual se rige por su legislación específica, que determina el alcance y contenido del derecho, su forma de ejercicio y su duración y límites. En lo no previsto POR dicha legislación se aplica en lo pertinente lo dispuesto en el presente Título.

TÍTULO IV

De la comunidad de bienes

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 341-1. *Concepto.*

1. Existe comunidad de bienes cuando la propiedad u otro derecho real sobre una cosa o patrimonio pertenece pro indiviso a varias personas.
2. Las cuotas de los comuneros se presumen iguales mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 341-2. *Normas reguladoras.*

1. La comunidad se rige por la voluntad de los comuneros y, en su defecto, por lo establecido en la ley, sin perjuicio del respeto a aquellas disposiciones que no admitan pacto en contrario.
2. Los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal se rigen por lo dispuesto en su legislación especial.

Artículo 341-3. *Constitución.*

La comunidad puede nacer por disposición de la ley, por voluntad de los comuneros o por el hecho de quedar un derecho real sometido a la titularidad conjunta de varias personas.

CAPÍTULO II

De los derechos y obligaciones de los comuneros

SECCIÓN 1ª DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES SOBRE LA COSA COMÚN

Artículo 342-1. *Uso y disfrute.*

1. Cada comunero puede servirse de las cosas comunes conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los otros comuneros utilizarlas según su derecho.
2. Si el uso conjunto resulta imposible o muy incómodo, se puede organizar por turnos o atribuyendo el uso de partes de la cosa o en atención a otro criterio que acuerden los comuneros, o que, en su defecto, fije el juez.
3. La adopción de este tipo de acuerdos exige unanimidad en los siguientes casos:
 - a) Cuando se conviene la distribución del uso por tiempo indefinido o por plazo superior a seis años.
 - b) Cuando se altera el destino de la cosa.
4. Los acuerdos reguladores del uso de bienes inmuebles son oponibles a los terceros adquirentes que ingresen en la comunidad conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.
5. Los comuneros participan en los frutos en proporción a su cuota, salvo pacto en contrario.

Artículo 342-2. *Contribución a los gastos.*

1. Los comuneros contribuyen a los gastos en proporción a sus cuotas.

Todo comunero tiene derecho a obligar a los demás comuneros a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común.
2. Solo puede eximirse de esta obligación el que renuncia a su cuota, que acrece a los demás.

La facultad de renuncia liberatoria admite pacto en contrario.

3. La obligación de contribuir a los gastos nace, salvo estipulación en contrario, en el momento en que, generada la necesidad o llegado el momento de efectuar el pago acordado, cualquiera de los comuneros requiere a los otros para que aporten las cantidades correspondientes, o cuando ha realizado el gasto sin mediar requerimiento previo.
4. El comunero que transmite su derecho no se libera de las obligaciones ya contraídas en relación con la contribución a los gastos. Tampoco resulta responsable respecto de aquellas el adquirente, salvo que se produzca la asunción de la deuda de acuerdo con lo previsto en el Capítulo IV del Título I del Libro V.

Art. 342-3. *Responsabilidad frente a terceros.*

Los comuneros se obligan frente a terceros con carácter mancomunado en proporción a sus cuotas, salvo disposición legal en contrario.

Artículo 342-4. *Administración.*

1. La administración y mejor disfrute de la cosa común se rigen por los acuerdos de los comuneros que representen la mayoría de las cuotas, sin perjuicio de que pueda establecerse un régimen de mayoría cualificada o la unanimidad para algunos tipos de actos de administración.

2. Los comuneros pueden llevar a cabo directamente los actos de administración o nombrar uno o varios administradores, comuneros o no, que deben rendir cuentas de su actividad de forma periódica y atender las solicitudes de información que les formulen aquéllos.

3. Cuando el acuerdo consiste en la celebración de un contrato con uno o varios comuneros su cuota debe tenerse en cuenta a efectos de computar la mayoría, pero ellos no tienen derecho de voto.

Si no puede alcanzarse mayoría porque el comunero excluido ostenta la participación mayoritaria en la comunidad se aplica la regla del apartado 5.

4. Los acuerdos adoptados sin presencia de todos los comuneros deben ser comunicados a los ausentes en un plazo razonable.

5. Si no puede alcanzarse un acuerdo o si el acuerdo adoptado es gravemente perjudicial a los comuneros disidentes o ausentes, el juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

El comunero perjudicado puede impugnar el acuerdo en cualquier momento previo a su ejecución. Esta norma no admite pacto en contrario.

6. El arrendamiento del bien inmueble común por tiempo superior a seis años exige la adopción del acuerdo por unanimidad.

Artículo 342-5. *Alteraciones materiales.*

Un comunero no puede sin consentimiento de los demás hacer alteraciones materiales en la cosa común, aunque de ellas puedan resultar ventajas para todos.

Esta regla se entiende sin perjuicio del derecho de cada comunero a adoptar las medidas necesarias para la conservación de la cosa, aun cuando impliquen su modificación.

Artículo 342-6. *Disposición de la cosa común.*

1. La disposición de la cosa común requiere el consentimiento de todos los comuneros.

2. Si falta el consentimiento de algún comunero no se produce la transmisión de que se trate, sin perjuicio de los adquirentes de buena fe.

3. En el caso del apartado anterior el tercero a cuyo favor se ha dispuesto puede optar por los remedios derivados del incumplimiento del contrato o por reclamar a los comuneros que consintieron la transmisión de su cuota con una rebaja proporcional del precio o contraprestación, salvo pacto en contrario y sin perjuicio del derecho de adquisición preferente de los restantes comuneros.

Artículo 342-7. *Defensa.*

1. Cualquiera de los comuneros puede actuar en juicio en asuntos que afecten a la comunidad en beneficio de todos los comuneros. La sentencia favorable aprovecha a todos los comuneros, sin que la adversa perjudique a quienes no han sido parte en el procedimiento ni lo han consentido.
2. El tercero que ejerce acciones contra la comunidad debe demandar a todos los comuneros.

SECCIÓN 2ª DE LOS DERECHOS SOBRE LA CUOTA

Artículo 342-8. *Disposición de la cuota.*

1. Todo comunero puede enajenar total o parcialmente su cuota y, siempre que el tipo de derecho en comunidad lo permita, gravarla o ceder a otro su aprovechamiento.
2. Cuando la enajenación se efectúa en favor de un tercero extraño a la comunidad éste adquiere la condición de comunero, sin perjuicio del derecho de retracto del resto de los comuneros en tal caso.
3. El derecho real limitado constituido por el comunero sobre su cuota se concreta en la porción que se le adjudica en la división al cesar la comunidad.
4. Todo comunero puede renunciar a su derecho en cuyo caso este acrece a los demás.

CAPÍTULO III

De la extinción de la comunidad de bienes

Artículo 343-1. *Causas de extinción.*

La comunidad se extingue por cualquiera de estas causas:

- a) Pérdida total del objeto.
- b) Reunión de todas las cuotas en uno solo de los comuneros.
- c) Adquisición del derecho común por un tercero.
- d) Renuncia de todos los comuneros.
- e) Ejercicio del derecho a pedir la división.

Artículo 343-2. *Facultad de pedir la división y pacto de indivisión.*

1. Cualquiera de los comuneros puede pedir en cualquier momento la división.

2. Es válido el acuerdo unánime de los comuneros de mantener la indivisión por tiempo determinado, que en ningún caso puede exceder de diez años. El pacto de indivisión por tiempo superior se entiende realizado por el máximo legal.

Transcurrido el plazo pactado para la indivisión o el máximo permitido por la ley los comuneros pueden celebrar un nuevo acuerdo con sujeción a las mismas exigencias legales.

3. El pacto de indivisión es oponible a los terceros adquirentes que ingresen en la comunidad conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Artículo 343-3. *Procedimiento de división.*

1. La división del derecho común puede realizarse por acuerdo de los comuneros, por uno o más terceros, o siguiendo los trámites de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la división de herencia. En cualquier caso es de aplicación supletoria lo dispuesto para la partición hereditaria.

2. En el caso de la copropiedad, si la cosa es jurídicamente divisible puede procederse a su división material. Se entiende que la cosa no se puede dividir en los siguientes casos:

a) Cuando exista una prohibición legal.

b) Cuando la cosa desmerezca mucho con la división

c) Cuando las partes resultantes de la división sean inservibles para el uso a que se destina la cosa

3. En caso de división material de la cosa o patrimonio común se adjudica a cada comunero una porción de valor equivalente a su cuota.

4. Si la cosa es jurídicamente indivisible o los comuneros no la quieren dividir y en los casos de cotitularidad de un derecho real sobre cosa ajena los comuneros pueden convenir que se adjudique el derecho íntegramente a uno de ellos indemnizando éste a los demás.

A falta de acuerdo se procede a su venta y reparto del precio entre los comuneros en proporción a sus cuotas.

5. Los acreedores o cesionarios de los comuneros pueden concurrir a la división y oponerse a que se verifique sin su concurso. Pero no pueden impugnar la división consumada excepto en caso de fraude o cuando se realice pese a su oposición formal.

Artículo 343-4. *Efectos de la división.*

1. Producida la división cesa la comunidad y cada comunero se convierte en titular exclusivo de lo recibido en sustitución de su cuota.

2. Los terceros titulares de un derecho real sobre la cosa o patrimonio común y los acreedores de la comunidad conservan su derecho tras la división.

CAPÍTULO IV

De la medianería

Artículo 344-1. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Se entiende por medianería la pared que se construye entre dos o más fincas con el fin de sostener las edificaciones que se levanten en dichas fincas, así como las vallas, paredes divisorias, setos, acequias, zanjas, alambradas, cercas u otras construcciones o instalaciones análogas que se emplean como elemento divisorio entre dos o más fincas urbanas o rústicas.

2. La existencia de una medianería comporta una situación de comunidad entre los titulares de las fincas, que se rige por los pactos que adopten, por las disposiciones del presente Capítulo y por los usos locales en cuanto no se opongan al mismo.

Artículo 344-2. *Presunción de medianería.*

1. Se presume la existencia de medianería en los casos de paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación y en las vallas, paredes divisorias, setos, acequias, zanjas, alambradas, cercas u otras construcciones o instalaciones análogas que separan fincas urbanas o rústicas.

2. La presunción de medianería no opera cuando existe un signo exterior contrario. En ese caso se considera que la valla, pared y demás construcciones o instalaciones a las que se refiere el apartado anterior pertenece al titular de la finca responsable del signo exterior.

3. Se consideran supuestos concretos de signo exterior:

a) Cuando en las paredes divisorias existen ventanas o huecos abiertos.

b) Cuando resulta construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.

c) Cuando la pared sufre únicamente las cargas de las edificaciones de una de las fincas.

d) Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento y por el otro presenta lo mismo en su parte superior, teniendo en la parte inferior retallos.

e) Cuando la finca contigua no ha sido cerrada.

f) Cuando la pared divisoria que separa las fincas urbanas o rústicas está construida de modo que la albardilla vierte hacia una de ellas.

g) Cuando la pared divisoria está construida de mampostería y presenta piedras pasaderas que de distancia en distancia salen fuera únicamente por un lado.

h) Si la medianería es una acequia o una zanja, cuando la tierra o broza extraída para abrirla o mantenerla limpia se halla en un único lado.

Artículo 344-3. *Uso de la medianería*

1. Cada propietario de una pared medianera puede usar de ella en proporción al derecho que tiene en la comunidad.

2. Específicamente, puede edificar apoyándose en la pared o introduciendo vigas hasta la mitad del espesor. Para el ejercicio de este derecho necesita el consentimiento de los otros titulares. En su defecto se fijarán las condiciones que garanticen que sus derechos no se ven perjudicados mediante peritaje.

Artículo 344-4. Gastos de construcción y conservación de la medianería.

1. Corresponde a los titulares de las fincas la asunción de los gastos derivados de la construcción y mantenimiento de las medianerías en proporción al derecho de cada uno de ellos.
2. El titular de la finca puede renunciar a contribuir a los gastos mencionados en el apartado anterior si renuncia a la medianería. La renuncia no es posible si un edificio de su propiedad se sostiene sobre la medianería.

Artículo 344-5. Elevación de la pared medianera.

1. El titular de una finca tiene el derecho a elevar la pared medianera, asumiendo los gastos e indemnizando a los restantes titulares los perjuicios que se deriven, incluso si son de carácter temporal. Asimismo debe asumir los gastos de mantenimiento de dicha elevación.
2. Si para poder elevar la pared medianera es necesario reforzarla corresponde al titular asumir los gastos que se deriven. Si conlleva un mayor espesor de la pared debe hacerlo exclusivamente sobre su finca.

Artículo 344-6. Derribo de la pared medianera de soporte.

1. En caso de que el propietario de un edificio que se apoya en la medianería quiera derribarlo puede renunciar también a la cotitularidad de la medianería.
- Son de su cuenta las obras que deban realizarse para evitar que el derribo ocasione daños en la medianería.

TÍTULO V

Del derecho de usufructo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 351-1. Concepto.

1. El usufructo es el derecho temporal a usar y disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservar la forma y la sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.
2. El usufructuario debe respetar el destino económico del bien usufructuado y actuar de acuerdo a las exigencias de las reglas de una buena administración.

Artículo 351-2. *Constitución del usufructo.*

1. El usufructo se constituye por ley, por voluntad de los particulares manifestada en actos *inter vivos* o *mortis causa* o por vía judicial. También se adquiere por usucapión.
2. El usufructo puede constituirse en todo o parte de los bienes de una persona, sobre uno o más bienes determinados o sobre la totalidad o una parte de sus utilidades. También puede constituirse sobre un derecho siempre que no sea personalísimo o intransmisible.
3. El usufructo puede constituirse a favor de una o diversas personas, de manera simultánea o sucesiva.
4. El usufructo constituido a favor de una persona física es vitalicio a no ser que el título constitutivo establezca otra cosa. El constituido a favor de diversas personas no puede durar más de cien años.
5. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica tiene la duración que se establezca en el título constitutivo, pero no puede durar más de cien años. Si el título constitutivo no establece otra cosa, se presume constituido por treinta años.

Artículo 351-3. *Régimen aplicable.*

El derecho de usufructo se rige por el título constitutivo y, en su defecto, por las disposiciones de este Título.

Artículo 351-4. *Gastos ordinarios.*

1. La conservación de los bienes objeto de usufructo es una obligación del propietario y del usufructuario. Para ello se tiene en cuenta el estado del bien al inicio del usufructo.
2. El usufructuario se hace cargo de los gastos de conservación, reparación ordinaria y suministro de los bienes usufructuados. También es responsable de los tributos y tasas de devengo anual.
3. Se consideran reparaciones ordinarias las que exigen los deterioros o desperfectos que proceden del uso natural de las cosas y son indispensables para su conservación.
4. Si el usufructuario no las hace después de requerido por el propietario, puede éste hacerlas por sí mismo a costa de aquél.
5. Las modificaciones o deterioro de la cosa derivada del ejercicio ordinario del usufructo no corren a cargo del usufructuario.

Artículo 351-5. *Gastos extraordinarios.*

1. El nudo propietario asume las reparaciones extraordinarias excepto si se deben a la falta de reparaciones de mantenimiento por parte del usufructuario, en cuyo caso es éste el responsable de las mismas. Se consideran reparaciones extraordinarias las que por su cuantía o naturaleza tienen un carácter singular.
2. Si el nudo propietario no las realiza, puede hacerlas el usufructuario, y tiene derecho al reembolso del aumento de valor de la cosa al final del usufructo.
3. El usufructuario debe comunicar al nudo propietario la necesidad de realizar reparaciones extraordinarias

Artículo 351-6. *Responsabilidad del usufructuario y nudo propietario.*

1. El usufructuario o el nudo propietario puede solicitar del juez el cumplimiento de las obligaciones del otro. Si uno asume las cargas del otro puede garantizar el pago de su reembolso a través de una garantía sobre el bien. Al extinguirse el usufructo pueden reclamarse las cantidades invertidas al obligado.
2. El usufructuario responde de los daños y deterioros causados por el mal uso o el defectuoso mantenimiento de los bienes ante el nudo propietario, pudiendo este poner fin al usufructo y solicitar al juez que adopte las medidas necesarias para preservar los bienes.

En todo caso, los acreedores del usufructuario, para preservar su derecho, pueden intervenir en el proceso haciéndose cargo de los daños y perjuicios, y solicitar la continuación del usufructo.

3. El usufructuario puede compensar los daños y deterioros causados por el mal uso o defectuoso mantenimiento de los bienes con las mejoras que haya hecho en ellos.

CAPÍTULO II

De los derechos y obligaciones del usufructuario

Artículo 352-1. *Extensión del derecho de usufructo.*

1. El usufructuario tiene derecho de usar y gozar de los bienes ajenos para sí o conceder su uso y disfrute a un tercero, ya sea a título oneroso o gratuito.
2. El usufructuario tiene derecho a poseer los bienes objeto de usufructo.
3. El derecho del usufructuario recae sobre los accesorios y sobre todo aquello que se une o se incorpora de forma natural a un inmueble por accesión.

Artículo 352-2. *Frutos de los bienes usufructuados.*

1. El usufructuario tiene derecho a percibir los frutos de los bienes usufructuados no excluidos en el título de constitución. No tiene derecho sobre los tesoros que se hallen en la finca.
2. El reparto de los frutos al comienzo y al final del usufructo entre el usufructuario y quien le anteceda o le suceda en el disfrute del bien respectivamente se rige por lo dispuesto en el artículo 323-5.

Artículo 352-3. Mejoras en los bienes usufructuados.

1. El usufructuario puede introducir mejoras en los bienes objeto de usufructo dentro de los límites de su derecho, pero no tiene por ello derecho a indemnización. Sin embargo, tiene la facultad de retirarlas al final del usufructo si ello es posible sin deteriorar el bien usufructuado.
2. El nudo propietario también puede hacer mejoras siempre que con tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo.

Artículo 352-4. Obligaciones del usufructuario.

1. El usufructuario debe disfrutar del bien conforme a su destino económico sin poder alterar su forma y su sustancia.
2. El nudo propietario tiene derecho a poner fin al derecho de usufructo si el usufructuario no cumple con sus obligaciones. Sin embargo, los acreedores del usufructuario pueden sustituir a éste en la ejecución de sus obligaciones para preservar sus derechos.

Artículo 352-5. Inventario y caución.

1. Antes de tomar posesión de los bienes usufructuados el usufructuario está obligado a inventariarlos citando al nudo propietario, y a prestar caución en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, a no ser que el título constitutivo establezca otra cosa.
2. Tanto el usufructuario como el nudo propietario pueden determinar pericialmente el estado y condición de los bienes usufructuados y evaluarlos, pagando los gastos ocasionados.
3. El vendedor o el donante que se reserven el usufructo de los bienes vendidos o donados no han de prestar caución. También quedan exentos los padres usufructuarios de los bienes de los hijos o el cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria si aquéllos o éste no contraen ulterior matrimonio.
4. El usufructuario que incumple injustificadamente estas obligaciones no tiene derecho a los frutos.
5. Si el usufructuario no realiza inventario o no presta caución en los casos que deba darla, el nudo propietario puede retener los bienes en calidad de administrador. En ese caso está obligado a entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que se convenga o judicialmente se señale por dicha administración.

Artículo 352-6. Disposición del derecho de usufructo.

1. El usufructuario puede disponer del derecho de usufructo por cualquier título.
2. Los contratos celebrados por el usufructuario se extinguen al final del usufructo.
3. El nudo propietario puede disponer de los bienes usufructuados e introducir en ellos modificaciones que no alteren su forma ni su sustancia y que no perjudiquen al usufructuario.

Si pretende realizar construcciones o edificaciones, debe notificarlo al usufructuario, el cual puede oponerse si entiende que lesionan sus intereses.

4. Los acreedores del usufructuario o del nudo propietario pueden en su caso embargar o vender los derechos de estos, sin perjuicio de los derechos del nudo propietario o del usufructuario respectivamente.

Artículo 352-7. Derecho de adquisición preferente.

1. El usufructuario que se propone transmitir su derecho debe notificarlo fehacientemente al nudo propietario, 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. El nudo propietario, sin perjuicio de su derecho a impugnar judicialmente el precio o valor notificado, tiene derecho de tanteo sobre el usufructo en el plazo de un mes a contar desde la notificación establecida en el apartado anterior, que puede ejercer pagando su precio o el valor notificado por el usufructuario.
3. 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, el nudo propietario puede ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses desde la fecha en que haya tenido conocimiento de la enajenación y las circunstancias de esta o desde la fecha de la inscripción de la enajenación en el registro correspondiente.

Artículo 352-8. Aseguramiento de los bienes usufructuados.

1. El usufructuario debe asegurar los bienes contra los riesgos usuales, como robo o incendio, y pagar las primas durante el periodo de vigencia del usufructo. Puede excusarse de esta obligación en el título constitutivo o si la prima del seguro es muy elevada en relación con los riesgos.
2. Si los bienes ya están asegurados en el momento de constitución del usufructo corresponde al usufructuario el pago de las primas.
3. Si el bien se pierde parcialmente corresponde la indemnización al usufructuario, quien debe utilizarla para la reparación del bien. Si la pérdida es total el usufructo recae sobre la indemnización.

Artículo 352-9. Usufructo de finca hipotecada.

1. Si la finca usufructuada está hipotecada el usufructuario no debe pagar la deuda garantizada con la hipoteca.
- 2: Si la finca hipotecada se embarga o vende forzosamente para pagar la deuda el nudo propietario responde al usufructuario del perjuicio causado.

CAPÍTULO III

De los usufructos especiales

Artículo 353-1. Usufructo de disposición.

1. El usufructuario puede disponer de los bienes usufructuados, tanto a título gratuito como oneroso, si así se ha dispuesto en el título constitutivo.
2. Las condiciones de la restitución se determinan en el título constitutivo. En su defecto la contraprestación una vez ejercida la facultad de disposición a título oneroso es de libre disposición del usufructuario.

Artículo 353-2. Cuasiusufructo.

Si el usufructo recae sobre bienes consumibles, el usufructuario debe restituirlos por otros de la misma cantidad y calidad o, si ello no es posible, su valor en el momento de la extinción del derecho.

Artículo 353-3. Usufructo de bienes deteriorables.

Si el usufructo recae sobre bienes deteriorables, el usufructuario puede servirse de ellos según su destino y con una diligencia razonable.

Al extinguirse el usufructo debe restituirlos en el estado en que se encuentren, indemnizando al propietario de su deterioro sufrido por dolo o culpa.

Artículo 353-4. Usufructo de dinero.

1. En el usufructo de dinero el usufructuario hace suyos los intereses y demás rendimientos que produce el capital.
2. Si el usufructuario ha prestado garantía suficiente puede dar al capital el destino que estime conveniente. En caso contrario debe poner el capital a interés en condiciones que garanticen su integridad.

Artículo 353-5. Usufructo de participaciones en fondos de inversión.

1. En el usufructo de participaciones en fondos de inversión el usufructuario tiene derecho a las plusvalías eventuales generadas. Las minusvalías eventuales no generan obligaciones al usufructuario frente al nudo propietario.

2. 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 del nudo propietario y del usufructuario. En defecto de título y acuerdo se aplican las reglas del usufructo de dinero.

3. El nudo propietario de participaciones en fondos de inversión garantizados solo puede pedir su reembolso una vez vencido el plazo de garantía.

Artículo 353-6. *Usufructo de créditos.*

El usufructuario de un crédito de dinero hace suyos los intereses a título de frutos. Si se reembolsa el capital durante el usufructo ejerce su derecho sobre el capital hasta el fin del usufructo, excepto que se pacte lo contrario.

Artículo 353-7. *Usufructo de derechos.*

Si el usufructo se constituye sobre el derecho a percibir una renta o una pensión periódica, intereses de obligaciones, títulos al portador o beneficios que dé la participación en una explotación industrial o mercantil se considerará cada vencimiento como frutos de aquéllos. En estos casos se reparten como frutos civiles.

Artículo 353-8. *Usufructo sobre derechos reales.*

1. En ningún caso podrán ser objeto de usufructo aquellos derechos reales que por su naturaleza sean intransmisibles.

2. Puede constituirse el usufructo sobre otro usufructo, en cuyo caso hay una cesión del derecho con fines de disfrute.

Artículo 353-9. *Usufructo de un patrimonio.*

1. Puede constituirse un usufructo sobre la totalidad de un patrimonio. Si al constituirse existen deudas del nudo propietario se está a lo pactado entre las partes.

2. Si se pacta que el usufructuario se haga cargo de las deudas tiene la obligación de responder de las que existan antes de la constitución del usufructo, incluido el pago de prestaciones periódicas.

3. De no mediar estipulación el usufructuario responde de las deudas cuando el usufructo se haya constituido en fraude de acreedores.

4. La asunción de las deudas por el usufructuario exige el consentimiento de los acreedores. La responsabilidad del usufructuario se limita al valor del usufructo. El incumplimiento del usufructuario es causa de extinción del usufructo.

Artículo 353-10. *Usufructo de cuota indivisa.*

1. El nudo propietario de una cuota indivisa de un bien puede realizar su división sin necesidad de consentimiento del usufructuario. Sin embargo, el usufructuario debe ser informado de dicha división y tiene el derecho de impugnarla si lesiona sus intereses.
2. El usufructuario de una cuota indivisa de un bien puede ejercer sus derechos sin necesidad de intervención del nudo propietario en materia de administración y percepción de frutos.
3. El usufructo, una vez extinguida la comunidad por división, recae sobre la parte adjudicada al titular de la cuota.

Artículo 353-11. Usufructo de bosques y plantas.

1. El usufructuario de un bosque destinado a madera puede cortar y podar los árboles respetando lo previsto por la legislación especial.
2. El usufructuario puede cortar y hacer suyos los árboles y arbustos de crecimiento rápido o que se renuevan o rebrotan en función de la capacidad de regeneración de la especie, aunque debe replantar los que se corten. En los árboles y arbustos que no se renuevan ni rebrotan solo puede podar sus ramas salvo pacto en contrario.
3. El usufructuario puede disponer de los árboles derribados o que mueren naturalmente con la obligación de reemplazarlos por otros.

Artículo 353-12. Usufructo de minas.

El usufructuario no puede extraer minerales o productos de las minas incluidas en la finca usufructuada excepto para la reparación y mantenimiento de la finca. Sin embargo, si la extracción de estos minerales constituía una fuente de ingresos para el propietario antes de iniciarse el usufructo el usufructuario puede continuar la extracción del mismo modo.

Artículo 353-13. Usufructo de rebaño o ganado.

1. Si el usufructo se constituye sobre un rebaño o piara de ganados el usufructuario está obligado a reemplazar con las crías las cabezas que mueran anual y ordinariamente o falten por la rapacidad de animales dañinos.
2. Si el ganado objeto de usufructo perece en su totalidad por fuerza mayor el usufructuario restituirá al nudo propietario los despojos o su valor.

CAPÍTULO IV

De la extinción

Artículo 354-1. Causas de extinción.

1. El usufructo se extingue por las causas siguientes:

- a) Las causas específicas previstas en el título de constitución.
 - b) Fallecimiento del usufructuario.
 - c) Extinción de la persona jurídica usufructuaria si no la sucede otra.
 - d) Reunión del usufructo y propiedad en la misma persona.
 - e) Renuncia del usufructuario.
 - f) Pérdida total de la cosa objeto de usufructo, sin perjuicio de la subrogación real si procede.
 - g) Expropiación forzosa del bien usufructuado, sin perjuicio de la subrogación real si procede.
 - h) Resolución del derecho del constituyente.
 - i) No ejercicio del derecho durante un período de diez .años
2. El usufructo constituido hasta que una persona llegue a una determinada edad se prolonga hasta esa fecha aunque la persona fallezca con anterioridad.

Artículo 354-2. Extinción voluntaria del usufructo.

1. La extinción voluntaria del usufructo no comporta la extinción de los derechos reales que le afectan hasta que vence el plazo o se produce el hecho que genere la extinción.
2. En el caso de abandono parcial del usufructo a falta de acuerdo el juez establecerá las nuevas obligaciones del usufructuario teniendo en cuenta la extensión del derecho, su duración y los frutos derivados del mismo.

Artículo 354-3. Pérdida parcial.

Si los bienes usufructuados se pierden de forma parcial subsiste el derecho sobre la parte restante.

Artículo 354-4. Siniestro de los bienes usufructuados.

En caso de siniestro de los bienes objeto de usufructo el nudo propietario y el usufructuario hacen suya la indemnización en proporción a la prima del seguro que han pagado, excepto si el usufructuario opta por invertirla en la reconstrucción o sustitución del bien.

Artículo 354-5. 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. La cuota de quienes premueran incrementa la de los supervivientes en la proporción correspondiente.

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

Artículo 354-6. Restitución y retención de los bienes usufructuados.

1. Una vez extinguido el usufructo los bienes objeto del mismo deben restituirse al nudo propietario en el estado en que se encuentren, sin perjuicio del derecho de retención del usufructuario o de sus herederos por razón de los gastos debidos.

2. Verificada la entrega se cancela la fianza.

TÍTULO VI

De los derechos de uso y de habitación

CAPÍTULO I

De los derechos de uso y de habitación

Artículo 361-1. Régimen jurídico

Los derechos de uso y de habitación se regulan por lo dispuesto en su título constitutivo, en el presente Capítulo y, subsidiariamente, por las normas del usufructo en lo pertinente.

Artículo 361-2. Constitución y extinción

1. Los derechos de uso y de habitación se constituyen y se extinguen por los mismos modos y causas que el derecho de usufructo.

2. Los derechos de uso y de habitación se extinguen también por resolución judicial en caso de ejercicio abusivo o gravemente contrario a la naturaleza del bien.

Artículo 361-3. Contenido

1. El derecho de uso concede a su titular la facultad de usar una cosa ajena y, si así lo contempla el título constitutivo o la ley, a consumir sus frutos en la medida de sus necesidades y las de su familia.

2. El derecho de habitación permite ocupar las dependencias y anexos de una vivienda que se indican en el título constitutivo o, en su defecto, los que sean precisos para atender las necesidades del titular y de las personas que conviven con él, aunque el número de éstas aumente después de la constitución.

Artículo 361-4. *Cesión y transmisión*

Los derechos de uso y de habitación no se pueden transmitir, ceder o gravar ni a título oneroso ni a título gratuito, salvo que el título constitutivo lo permita o el propietario lo consienta.

Artículo 361-5. *Deberes de los titulares*

1. Si el titular del derecho de uso consume todos los frutos del predio, le corresponden los gastos de cultivo, los de reparaciones ordinarias, los de administración y los impuestos anuales como si fuera usufructuario. Si consume solo parte de los frutos contribuye a dichos gastos de manera proporcional.

2. Corresponden al titular del 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 correspondientes a los servicios que haya instalado o contratado.

TÍTULO VII

De los derechos de aprovechamiento parcial

CAPÍTULO I

De los derechos de aprovechamiento parcial

Artículo 371-1. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Los derechos de aprovechamiento parcial atribuyen sobre una finca ajena el disfrute de alguna utilidad concreta, como el aprovechamiento forestal en sus diferentes modalidades, la instalación de carteles publicitarios o antenas, el uso de balcones o palcos, y otros similares.

2. Estos derechos se rigen por su título de constitución, por las normas del presente Capítulo, por las normas del derecho de usufructo en lo pertinente y por la costumbre.

Artículo 371-2. *Constitución.*

1. Puede constituir un derecho de aprovechamiento parcial el propietario de la finca.

2. También pueden constituir un derecho de aprovechamiento parcial los titulares de derechos reales posesorios sobre la finca dentro del alcance y la duración de dichos derechos reales.

3. La constitución voluntaria de los derechos de aprovechamiento parcial debe adoptar forma escrita y solo es oponible a terceros si consta en escritura pública y está inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. En el acto de constitución se puede establecer, como carga vinculada al aprovechamiento concreto, la realización de actividades de conservación o mejora. Los gastos derivados de esa carga corresponden al titular del derecho de aprovechamiento.

Artículo 371-3. Duración y redención del derecho de aprovechamiento parcial.

1. Los derechos de aprovechamiento parcial tienen la duración que establezcan las partes, que no podrá exceder en ningún caso de noventa y nueve años. En defecto de pacto se entiende que tienen una duración de treinta años.

2. Los derechos de aprovechamiento parcial pueden redimirse por voluntad de los propietarios de la finca gravada una vez transcurridos treinta años desde la constitución del derecho.

3. Puede pactarse, no obstante lo establecido en el apartado anterior, la irredimibilidad por un plazo máximo de sesenta años o durante la vida de la persona titular del derecho de aprovechamiento parcial y una generación más.

4. El precio de la redención se determina mediante acuerdo de las partes y, en su defecto, mediante la capitalización del valor anual del aprovechamiento determinado por peritos, tomando como base el interés legal del dinero en el momento de la redención.

TÍTULO VIII

Del derecho de superficie

CAPÍTULO I

Del derecho de superficie

Artículo 381-1. Concepto y objeto.

1. El derecho de superficie permite de manera temporalmente limitada la propiedad diferenciada del suelo y de lo que se edifica o planta sobre el mismo.

2. El derecho de superficie puede gravar una finca de naturaleza urbana o rústica y también una edificación preexistente.

Artículo 381-2. Constitución.

1. El derecho de superficie puede constituirse por el propietario y por el titular de un derecho real posesorio sobre la finca, que conlleve el uso y aprovechamiento del suelo de la misma.
2. El derecho de superficie puede adquirirse por usucapión y en virtud de negocio jurídico. En el caso de constitución negocial la eficacia frente a terceros de buena fe exige su formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. El negocio constitutivo debe contener lo siguiente:
 - a) La duración por la que se ha establecido el derecho.
 - b) Las características esenciales de la construcción o de la plantación, así como el plazo para ejecutarlas.
 - c) La identificación y, en su caso, la delimitación de la finca o de la parte de la misma que resulte gravada.
 - d) En caso de constitución onerosa el precio o el canon que ha de abonar el superficiario.
 - e) En caso de que se pretenda realizar una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal la atribución de la legitimación al superficiario para otorgar el título constitutivo del mismo.

Artículo 381-3. Facultades del propietario y del superficiario.

1. La propiedad sobre el suelo gravado o la edificación preexistente y la propiedad sobre la edificación o plantación son enajenables y gravables de manera independiente. No obstante, en el título constitutivo pueden establecerse derechos de adquisición preferente, recíprocos o no.
2. El propietario del suelo o de la edificación preexistente conserva la facultad de utilización del subsuelo o de la edificación preexistente respectivamente siempre que no perjudique la edificación o la plantación superficiaria.
3. Son facultades del superficiario:
 - a) Poseer, usar y aprovechar el suelo gravado de conformidad con las previsiones del título constitutivo.
 - b) Enajenar y gravar el derecho de superficie.
4. Son obligaciones del superficiario:
 - a) Edificar o plantar a su costa en el tiempo y forma previstos en el título constitutivo.
 - b) Cumplir la contraprestación pactada en el caso de constitución onerosa del derecho.
5. La extinción del derecho por incumplimiento imputable al superficiario determina la reversión de la edificación o de la plantación al propietario del suelo o de la edificación gravada. En el caso de que esta restitución resulte excesivamente onerosa por razón de los gastos incurridos por el superficiario y el tiempo de duración del derecho de superficie éste tiene derecho a una compensación equitativa, siempre que no haya actuado de mala fe o de manera desleal.

Artículo 381-4. *Duración y extinción.*

1. La duración del derecho de superficie no puede exceder en ningún caso de noventa y nueve años.
2. El derecho de superficie se extingue:
 - a) Por las causas específicas previstas en el título de constitución.
 - b) Por acuerdo del propietario del suelo o de la edificación preexistente y del superficiario.
 - c) Por renuncia del superficiario.
 - d) Por reunión de la propiedad y el derecho de superficie en la misma persona.
 - e) Por extinción del derecho del constituyente sobre el bien gravado. En todo caso esta extinción no perjudica los derechos de terceros de buena fe sobre la edificación o la plantación.
 - f) Incumplimiento del plazo previsto en el título constitutivo para ejecutar las obras de edificación o para realizar la plantación.
 - g) Modificación sobrevenida de la normativa administrativa o urbanística que implique la imposibilidad de realizar la edificación o la plantación prevista. Si esta imposibilidad es sólo parcial el derecho de superficie subsiste con el contenido posible conforme a la referida normativa. Esta reducción conllevará la reducción proporcional de la contraprestación en el caso de que se haya constituido en virtud de un negocio jurídico de naturaleza onerosa.
3. La destrucción de la edificación o de la plantación no determina la extinción del derecho de superficie. El superficiario tiene derecho a edificar o a plantar de nuevo en las mismas condiciones en que se realizó la edificación o la plantación originaria. Sin perjuicio de esta facultad, en el supuesto de destrucción no imputable al superficiario éste puede optar por la extinción del derecho de superficie.
4. La extinción del derecho de superficie determina la reversión de la edificación o de la plantación al propietario de la finca o de la edificación preexistente gravada. Salvo pacto en contrario, el propietario no está obligado a satisfacer ninguna indemnización al superficiario, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 381-3.5

TÍTULO IX

Del derecho de vuelo

CAPÍTULO I

Del derecho de vuelo

Artículo 391-1. Concepto y legitimación.

1. El derecho de vuelo atribuye a su titular la facultad de edificar una o más plantas sobre el inmueble gravado, haciendo suya la propiedad de las nuevas plantas construidas.
2. El derecho de vuelo solo puede constituirse por el propietario del bien inmueble que resulte gravado o por el usufructuario con facultad de disponer sobre el mismo.
3. En el caso de que el inmueble que resulte gravado sea un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal el derecho de vuelo puede establecerse en el título constitutivo de la propiedad horizontal o por acuerdo unánime de los copropietarios. Salvo disposición en contra, tiene la consideración de elemento común del inmueble sometido a este régimen de copropiedad

Artículo 391-2. Constitución.

1. La eficacia del derecho de vuelo frente a terceros exige su formalización en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Sin perjuicio del contenido que resulte necesario conforme a la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el título de constitución del derecho de vuelo debe contener lo siguiente:
 - a) La determinación de las plantas y los elementos privativos que pueden edificarse.
 - b) Su duración y el plazo máximo para realizar la edificación.
 - c) En el caso de que el inmueble gravado esté sometido al régimen de propiedad horizontal las cuotas de participación que se atribuirán a las nuevas plantas y elementos privativos o los criterios para su determinación y, en su caso, la forma en la que se modificará el título constitutivo de la propiedad horizontal, así como los legitimados a estos efectos.
 - d) La contraprestación que en el caso de constitución onerosa ha de pagar el titular del derecho de vuelo.

Artículo 391-3. Facultades del propietario y del titular del derecho de vuelo.

1. Los propietarios y los titulares de otros derechos sobre el inmueble gravado mantienen íntegramente las facultades que integran sus respectivos derechos.
2. El titular del derecho de vuelo puede edificar a su costa en los términos y con los requisitos previstos en el título constitutivo, en las normas técnicas de edificación y en la normativa urbanística.
3. El titular del derecho de vuelo adquiere la propiedad de las plantas edificadas como consecuencia de su ejercicio. A estos efectos, debe otorgar a su costa la escritura de declaración o de ampliación de obra nueva, modificando en su caso la descripción del edificio preexistente. En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal la

modificación del título constitutivo se hará de conformidad con las previsiones del título de constitución del derecho de vuelo.

4. La edificación de las nuevas plantas se ejecutará de la forma que, resultando técnicamente posible, cause los menores daños y perjuicios a los propietarios y a los poseedores de la edificación preexistente. En caso de resultar relevantes estos daños y perjuicios tanto patrimoniales como no patrimoniales el titular del derecho de vuelo está obligado a su indemnización.

5. El derecho de vuelo y la propiedad del inmueble preexistente son enajenables y susceptibles de ser gravados de manera independiente.

Artículo 391-4. *Duración y extinción.*

1. La duración máxima del derecho de vuelo es de treinta años contados desde la fecha de constitución, sin perjuicio de la adquisición de la propiedad de la edificación realizada en ejercicio del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 391-3.3. La reserva de un derecho de vuelo por un plazo superior a éste es nula de pleno derecho, quedando sometido el mismo a esta duración máxima.

2. El derecho de vuelo se extingue:

a) Por las causas específicas previstas en el título de constitución.

b) Por acuerdo del propietario o usufructuario del edificio gravado y el titular del derecho de vuelo.

c) Por renuncia del titular del derecho de vuelo.

d) Por reunión de la propiedad o usufructo y el derecho de vuelo en la misma persona.

e) Por el incumplimiento del plazo para la ejecución de las obras de edificación que se haya previsto en el título constitutivo.

f) Por modificación sobrevenida de la normativa urbanística que implique la imposibilidad de edificar las plantas previstas en el título constitutivo. Si esta imposibilidad sobrevenida es solo parcial el derecho de vuelo subsiste con el contenido posible conforme a la referida normativa.

3. La destrucción material o jurídica del edificio gravado no determina la extinción del derecho de vuelo. El titular del derecho de vuelo conserva en el caso de que el solar sea edificable la facultad de edificar en proporción igual a la que su derecho representaba en el edificio gravado.

Artículo 391-5. *El derecho de subedificación.*

Las normas de este Capítulo resultan de aplicación al derecho de subedificación.

TITULO X

El derecho de servidumbre

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3101-1. *Concepto.*

1. La servidumbre es el derecho real que grava de manera permanente un inmueble o fundo sirviente en beneficio de otro o fundo dominante, perteneciente a distinto propietario. Es posible también que el gravamen sea recíproco entre ambos fondos, dominante y sirviente.

2. La constitución de una servidumbre gravando un inmueble en beneficio de otro, siendo ambos de la misma propiedad, solo es válida en el caso de que sea en previsión de la enajenación o transmisión independiente de cualquiera de ellos.

También es posible la constitución de la servidumbre por el propietario común en el caso de que uno de los inmuebles sea objeto de un derecho real posesorio, que atribuya facultades de uso y disfrute sobre el mismo a un tercero.

Artículo 3101-2. *Contenido y clases.*

1. El contenido del derecho de servidumbre puede ser cualquier utilidad o uso que el fundo sirviente proporcione al dominante. Estas servidumbres se califican como positivas.

2. También puede consistir el contenido del derecho en una limitación o restricción de las facultades del derecho de propiedad sobre el fundo sirviente en beneficio o en interés del fundo dominante. En este caso las servidumbres se califican como negativas.

3. Las servidumbres son aparentes cuando se anuncian y están continuamente a la vista por signos que revelan su uso y aprovechamiento, y no aparentes cuando no presentan indicio alguno externo de su existencia.

Artículo 3101-3. *Adecuación del contenido y facultades de modificación unilateral.*

1. La servidumbre es inherente al fundo sirviente e inseparable del fundo dominante para cuya utilidad se constituye.

2. El contenido de la servidumbre se determina por su título de constitución. La constitución de una servidumbre implica la atribución al titular de todas las facultades necesarias para su ejercicio.

3. El contenido de la servidumbre se debe ejercer por su titular de manera que, proporcionando la utilidad que constituye su contenido, cause una menor incomodidad y perjuicio al titular del fundo sirviente.

4. En el caso de que el ejercicio de la servidumbre devenga excesivamente gravoso o incómodo para el titular del fondo sirviente éste puede exigir las modificaciones necesarias en dicho ejercicio de manera que, sin disminuir su utilidad, aminore su carácter gravoso o la incomodidad que represente. En el caso de que estas modificaciones conlleven la realización de obras éstas son a cargo del titular del fondo sirviente.

Artículo 3101-4. *Modos de constitución.*

1. Las servidumbres se constituyen por negocio jurídico, por destino del dueño del predio sirviente y por usucapión ordinaria o extraordinaria.

2. El propietario de un inmueble puede constituir sobre él en virtud de negocio jurídico *inter vivos* o *mortis causa*, unilateral o bilateral, las servidumbres que considere adecuadas.

Esta constitución exige el consentimiento del propietario del fondo que resulte gravado y los requisitos de forma necesarios para la validez y eficacia del negocio constitutivo en atención a su naturaleza.

3. La existencia de un signo aparente revelador de la existencia de una servidumbre entre dos o más fondos, establecido o conservado por el propietario común, se considera como título de constitución de la misma en el caso de que uno de aquéllos se enajene, salvo que se haga constar expresamente lo contrario en el negocio jurídico de enajenación o se haga desaparecer aquel signo antes de perfeccionarse el mismo.

CAPÍTULO II

De las servidumbres voluntarias

Artículo 3102-1. *Concepto y Derecho aplicable.*

1. Son servidumbres voluntarias aquellas que se constituyen en virtud de la voluntad expresa o tácita de los propietarios o de los titulares de derechos reales que conlleven facultades de uso y disfrute de los fondos dominante y sirviente.

2. Las servidumbres voluntarias se rigen por el título constitutivo y, en lo no previsto en el mismo, por las normas de este Capítulo y subsidiariamente por la costumbre.

Artículo 3102-2. *Contenido accesorio.*

1. Las obras necesarias tanto para el establecimiento e inicio del ejercicio de la servidumbre como para su conservación y mantenimiento son a cargo del propietario del fondo dominante, salvo lo previsto expresamente en el título constitutivo.

2. El propietario del fondo sirviente y los titulares de derechos de uso y aprovechamiento sobre el mismo deben permitir la ocupación que sea necesaria para la ejecución de las obras de establecimiento y de mantenimiento de la servidumbre.

En su caso los titulares de derechos de uso y aprovechamiento sobre el fondo sirviente que resulten perjudicados tienen derecho a ser indemnizados por el propietario del fondo dominante.

3. Los propietarios y los titulares de derechos de uso y aprovechamiento sobre el fondo sirviente no pueden realizar obras que perjudiquen, dificulten o impidan el ejercicio de la servidumbre conforme a su contenido; y los propietarios y titulares de derechos de uso y aprovechamiento sobre el fondo dominante no pueden realizar obras que supongan una agravación de la servidumbre.

4. En todo caso se permite la adecuación del contenido de la servidumbre y de las facultades que atribuye a su titular a los avances técnicos, sin perjuicio del derecho del propietario del fondo sirviente a obtener una indemnización si la adecuación supone una lesión, menoscabo o perjuicio para dicho fondo.

Artículo 3102-3. Modificaciones de los fondos dominante y sirviente.

1. Ni las modificaciones materiales del fondo dominante ni las meramente formales extinguen las servidumbres constituidas a su favor.

2. Si como consecuencia de la división o de la segregación del fondo dominante la servidumbre resulta ser solo útil para uno de los fondos resultantes, el propietario del fondo sirviente puede instar la extinción de la servidumbre respecto de los otros.

3. En los casos de agregación y agrupación de otra o de otras fincas al fondo dominante la servidumbre solo subsiste si mantiene su utilidad con respecto al fondo resultante de. Si existe un agravamiento objetivo de la servidumbre, el propietario del fondo sirviente tiene derecho a ser indemnizado.

4. En el caso de división o de segregación del fondo sirviente la servidumbre se mantiene únicamente respecto del fondo resultante que siga manteniendo su utilidad. Esta circunstancia puede determinar en su caso que todas las fincas resultantes mantengan la condición de fondos sirvientes.

Artículo 3102-4. Servidumbre de luces y vistas.

1. La servidumbre de luces y vistas permite recibir luz en el interior de la edificación propia y obtener vistas sobre el fondo colindante de propiedad ajena.

2. La servidumbre de vistas comprende necesariamente la servidumbre de luces pero no a la inversa.

3. La servidumbre de luces y vistas se califica como una servidumbre positiva, permitiendo abrir ventanas, huecos, claraboyas, construir terrazas, balcones y voladizos en la edificación propia, ejecutadas conforme a las buenas prácticas constructivas, sin dejar distancia intermedia alguna respecto del fondo colindante de propiedad ajena.

Artículo 3102-5. Causas de extinción.

1. Las servidumbres se extinguen:

a) Por las causas específicas previstas en el título de constitución.

- b) Por acuerdo del propietario del fundo sirviente y el propietario del fundo dominante.
 - c) Por renuncia del titular del derecho de servidumbre.
 - d) Por reunión de la propiedad y el derecho de servidumbre en una misma persona.
 - e) Por la falta de ejercicio o de uso durante veinte años. En el caso de las servidumbres positivas el comienzo de este plazo es el día en el que deja de ejercerse o de usarse; en el caso de las negativas es el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre.
 - f) Por haber variado la situación del fundo sirviente o dominante de manera tal que resulte imposible su ejercicio con carácter permanente.
 - g) Por la falta objetiva de utilidad sobrevenida.
 - h) Por extinción del derecho de los concedentes en el caso de constitución por un sujeto distinto del propietario.
2. La concurrencia de las causas de extinción enunciadas en los incisos a), b) y c) determinan que el propietario del fundo sirviente pueda instar la extinción de la servidumbre, mientras que la enunciada en el inciso d) opera de manera automática.
 3. Extinguida la servidumbre, la desaparición sobrevenida de la causa que determinó aquel efecto no produce su restablecimiento.

CAPÍTULO III

De las servidumbres forzosas

Artículo 3103-1. *Constitución de las servidumbres forzosas.*

1. Las servidumbres forzosas son aquéllas respecto de las que existe una norma que permite al propietario del fundo dominante exigir su constitución.
2. El hecho de que una servidumbre forzosa se constituya voluntariamente no modifica su naturaleza ni el régimen jurídico que le resulta aplicable.

Artículo 3103-2. *Servidumbre forzosa de paso.*

1. El propietario o el titular de un derecho real que conlleve facultades de uso y aprovechamiento sobre una finca enclavada o que tenga una salida a un vía pública que resulte insuficiente para satisfacer las necesidades de su adecuado aprovechamiento, conforme a su naturaleza, puede exigir paso por las fincas vecinas.
2. La servidumbre de paso se constituye gravando el fundo o los fondos sobre los que suponga un menor perjuicio y que permita satisfacer adecuadamente las necesidades del fundo dominante. En cuanto sea conciliable con esta regla se establecerá gravando el

menor número de fondos y subsidiariamente por el lugar que represente un menor recorrido o distancia entre el fondo dominante y la vía pública.

3. En los casos en los que, como consecuencia de la transmisión de un inmueble, voluntaria o no, el mismo quede enclavado entre alguno del transmitente o partícipe éste o sus causahabientes están obligados a constituir la servidumbre de paso sobre el inmueble o fondo de su propiedad, sin derecho a percibir indemnización alguna, salvo pacto en contrario respecto de ésta última.

4. No puede gravarse un fondo con una servidumbre carente de utilidad.

Artículo 3103-3. *Servidumbre de acceso a redes generales.*

1. Los propietarios y los titulares de derechos reales que conlleven facultades de uso y aprovechamiento de un inmueble que carezca de conexión a redes generales de suministro o abastecimiento de agua, de energía eléctrica, de gas, de telecomunicaciones o de otros servicios generales de estas mismas características, así como a redes de saneamiento y desagüe, pueden exigir de los propietarios de los inmuebles colindantes la constitución de servidumbres que permitan el acceso o conexión a los referidos servicios y redes con el contenido adecuado para obtener el servicio de conformidad con las necesidades del inmueble y el desarrollo de la tecnología.

2. La constitución forzosa de esta servidumbre solo puede exigirse si la conexión a la red general de que se trate no puede hacerse por otro lugar por cuestiones técnicas y sin gastos desproporcionados y siempre que los perjuicios ocasionados no resulten sustanciales.

3. La servidumbre se constituirá por el lugar que, resultando técnicamente posible y sin un incremento relevante del coste, cause un menor perjuicio e incomodidad al inmueble o inmuebles que resulten gravados.

Artículo 3103-4. *Servidumbre de acueducto.*

1. El propietario de un fondo y el titular de un derecho real que conlleve facultades de uso y de aprovechamiento sobre el mismo que tengan derecho de aprovechamiento de un recurso hídrico externo pueden exigir a los propietarios de los fondos intermedios la constitución de una servidumbre para el paso del agua, con unas características técnicas adecuadas para la ordenada explotación del mencionado fondo.

2. La servidumbre de acueducto se constituirá por el lugar que menor perjuicio e incomodidad represente para los fondos gravados siempre que resulte ser una solución técnicamente posible sin incrementos sustanciales de costes.

Artículo 3103-5. *Servidumbres en materia de aguas.*

1. Cuando para la derivación o toma de agua de un río o arroyo o para el aprovechamiento de otras corrientes continuas o discontinuas es necesario establecer una presa, y el que ha de hacerlo no es dueño del terreno en que necesita apoyarla, puede establecer la servidumbre de estribo de presa, previa la indemnización correspondiente.

2. Las servidumbres de saca de agua y de abrevadero pueden imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío. Las servidumbres de saca de agua y de abrevadero llevan consigo la obligación de los predios sirvientes de permitir el paso a personas y ganados hasta el punto donde han de utilizarse aquéllas, debiendo ser extensiva a este servicio la indemnización que ha de abonarse a los titulares de los fundos gravados.
3. El que para dar riego a su heredad o mejorarla necesita construir parada o partidor en el cauce por donde ha de recibir el agua puede exigir que los dueños de las márgenes permitan su construcción, previo abono de la indemnización de daños y perjuicios que se ocasionen, incluso los que se originen de la nueva servidumbre a dichos dueños y a los demás regantes.

Artículo 3103-6. Contenido de las servidumbres forzosas. Modificación de los fundos dominante y sirviente.

1. La constitución de una servidumbre forzosa conlleva la facultad de su titular de realizar las obras necesarias para su establecimiento y para su mantenimiento y conservación. El coste de estas obras es a cargo del titular de la servidumbre. En el caso de que su realización suponga la ocupación temporal, aun parcial, del fundo gravado, deberá indemnizar a su propietario y al titular de derechos de uso y aprovechamiento sobre el mismo los daños y perjuicios ocasionados.
2. Las normas previstas en el artículo 3102-3 para las servidumbres voluntarias son también aplicables a las servidumbres forzosas.

Artículo 3103-7. Indemnización por el establecimiento de servidumbres forzosas.

1. La constitución de una servidumbre forzosa exige la previa indemnización al propietario del inmueble que resulte gravado y, en su caso, a los titulares de derechos reales o de crédito sobre el mismo que resulten perjudicados.
2. Esta indemnización se calcula atendiendo a la superficie que resulte gravada como lugar de ejercicio de la servidumbre y a la real afectación de esta superficie conforme al detrimento de sus posibilidades de aprovechamiento efectivo.
3. En caso de extinción de la servidumbre procede la restitución de la indemnización en la proporción en la que no haya sido amortizada tomando en consideración el tiempo transcurrido desde la fecha de la efectiva constitución de la servidumbre.

Artículo 3103-8. Causa específica de extinción de las servidumbres forzosas.

La desaparición sobrevenida de la situación de los inmuebles existente en el momento de la constitución de la servidumbre que permitía su constitución forzosa permite al propietario o al titular de derechos reales de uso y aprovechamiento sobre los fundos gravados exigir su extinción cualquiera que haya sido el modo o el título de constitución.

CAPÍTULO IV

De las acciones de protección de las servidumbres

Artículo 3104-1. *Acciones posesorias, declarativa y confesoria.*

1. El poseedor y el titular de una servidumbre están legitimados respectivamente para el ejercicio de las acciones posesoria y declarativa para la defensa de la misma frente a cualquiera que desconozca o perturbe su disfrute pacífico.
2. El propietario y el titular de un derecho real que conlleve facultades de uso y aprovechamiento sobre un fundo a favor del que quepa constituir una servidumbre con carácter forzoso pueden ejercer la acción confesoria frente al propietario del fundo que ha de resultar gravado.
3. La acción posesoria está sometida al régimen jurídico de las acciones de esta naturaleza. Las acciones declarativa y confesoria de servidumbre son imprescriptibles.

Artículo 3104-2. *Acción negatoria de servidumbre.*

1. La acción negatoria de una servidumbre puede ejercerse por el propietario o titular de un derecho real sobre un inmueble en orden a que se declare que éste no se encuentra gravado con una servidumbre, bien porque no se ha constituido en ningún momento bien porque concurre una causa de extinción.
2. Esta acción es imprescriptible, sin perjuicio de los efectos extintivos derivados de la usucapión de la servidumbre que se haya consumado.

TÍTULO XI

De los derechos de adquisición

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3111-1. *Concepto y modalidades.*

1. Son derechos reales de adquisición, el tanteo, el retracto y el derecho de opción.
2. El tanteo y el retracto son fases de un mismo derecho de adquisición preferente que faculta a su titular para adquirir la propiedad u otro derecho real sobre un bien cuando

su propietario o titular decide enajenarlo o efectivamente lo enajena, con preferencia al adquirente y en las mismas condiciones.

3. El derecho de opción faculta a su titular para adquirir la propiedad u otro derecho real sobre un bien por el precio y dentro del plazo de tiempo fijados en el título que lo constituye.

Artículo 3111-2. *Constitución.*

Los derechos reales de adquisición nacen directamente de la ley o se constituyen voluntariamente con sujeción a los límites generales de la autonomía de la voluntad y a los establecidos en este Capítulo.

Artículo 3111-3. *Naturaleza real o personal.*

1. Los derechos de adquisición de origen legal tienen siempre naturaleza real.
2. Los de origen voluntario solo tienen naturaleza real si cumplen los siguientes requisitos:
 - a) Que el constituyente o constituyentes manifiesten en el título constitutivo que el derecho se configura con tal carácter.
 - b) Que el título constitutivo se formalice en escritura pública y, si el derecho recae sobre bienes inmuebles, se inscriba en el Registro de la Propiedad.
 - c) Que su constitución obedezca a la satisfacción de intereses legítimos.
 - d) Que el objeto sobre el que recae el derecho se encuentre claramente determinado.

Artículo 3111-4. *Objeto.*

1. Los derechos reales de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles o sobre bienes muebles identificables.
2. Los derechos reales de adquisición pueden recaer sobre:
 - a) Un bien en su totalidad o una parte determinada del mismo.
 - b) Una cuota indivisa.
 - c) Un conjunto de bienes organizados o no con base en un destino común.
3. Los derechos de adquisición sobre bienes futuros están sujetos a la condición de la existencia efectiva de su objeto.

CAPÍTULO II

De los derechos de adquisición preferente de origen legal

Artículo 3112-1. *Actos o negocios que facultan para su ejercicio.*

1. Salvo que una ley especial disponga otra cosa los derechos de adquisición preferente pueden ejercerse en los casos de compraventa, dación en pago, transmisión forzosa en pública subasta y aquellos que presenten analogía con los anteriores, atendida la naturaleza y función del negocio.
2. Cuando, con el fin de eludir el ejercicio del derecho de adquisición preferente, se simula un negocio distinto a los anteriores, el titular del derecho puede ejercerlo de modo simultáneo con la acción de simulación.
3. En los negocios en que se haya pactado un pago aplazado el titular del derecho de adquisición preferente que lo ejerce conserva el beneficio del plazo.

Artículo 3112-2. Ejercicio del derecho en fase de tanteo.

1. El derecho de tanteo opera antes de que se produzca la transmisión de la propiedad o derecho real, una vez fijadas las condiciones de la transmisión proyectada que el propietario o titular del derecho está obligado a notificar de modo fehaciente al tanteante.
2. El tanteante tiene derecho a adquirir el bien en las mismas condiciones que lo habría hecho el tercero, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
3. Cuando la transmisión se produzca mediante un negocio a título gratuito o a título oneroso pero en el que no exista precio propiamente dicho, el tanteante debe satisfacer el precio de mercado del bien.

Artículo 3112-3. Ejercicio del derecho en fase de retracto.

1. El derecho de retracto puede ejercerse una vez producida la transmisión de la propiedad o derecho real en los siguientes casos:
 - a) Cuando no se practica o no se hace debidamente la notificación previa al titular del derecho de adquisición a efectos de hacer posible el ejercicio del derecho de tanteo.
 - b) Cuando se efectúa la enajenación por un precio o en condiciones menos gravosas que aquéllas que se notificaron.
 - c) Cuando la enajenación se produce antes de finalizar el plazo para ejercer el derecho de tanteo.
2. La enajenación ya efectuada debe ser notificada de forma fehaciente al retrayente con el fin de que pueda ejercer el derecho de retracto.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición entre vivos sobre fincas sujetas a un derecho de adquisición preferente debe justificarse la práctica de esta notificación.

3. El derecho de retracto queda excluido si, notificada debidamente la transmisión proyectada y sus condiciones, el titular del derecho de tanteo no lo ejerce.
5. El ejercicio del derecho de retracto implica la adquisición del bien en la misma situación jurídica en que se hallaba en el momento de la enajenación. En concreto:

- a) No son oponibles al retrayente las cargas y gravámenes constituidas por el adquirente retraído tras su adquisición, consten o no inscritos en el Registro de la Propiedad.
- b) De existir subadquirentes, ejercido el retracto la adquisición de éstos resulta ineficaz desde su inicio, y en su caso debe cancelarse la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3112-4. *Responsabilidad.*

Cuando por acción u omisión dolosa o culposa el transmitente frustra la posibilidad de ejercer el derecho de adquisición preferente en fase de tanteo, queda obligado al resarcimiento de los gastos ocasionados por esta causa tanto al retrayente como al tercero.

Artículo 3112-5. *Plazo de ejercicio y caducidad.*

1. El titular del derecho de adquisición preferente puede ejercerlo desde que tiene conocimiento de las condiciones de la transmisión proyectada o efectuada.
2. Salvo que la ley establezca un plazo diferente, la facultad de ejercer el derecho de adquisición preferente caduca a los treinta días contados:

a) En fase de tanteo desde la notificación fehaciente de la enajenación proyectada.

Los efectos de esta notificación caducan a los ciento ochenta días siguientes a la misma sin que el propietario o titular del derecho real haya transmitido el bien en las condiciones notificadas. En tal caso aquél está obligado a practicar una nueva notificación a partir de la cual se computa el plazo de caducidad del derecho de tanteo.

b) En fase de retracto, desde la notificación fehaciente de la existencia y condiciones de la enajenación efectuada.

3. En todo caso el derecho de adquisición preferente caduca transcurrido un año desde la inscripción de la enajenación que efectuada.

Artículo 3112-6. *Reembolsos.*

1. El titular del derecho de adquisición preferente no puede ejercerlo una vez perfeccionado el contrato celebrado con el tercero sin reembolsar a éste:

a) El precio realmente pagado por éste, coincida o no con el reflejado en el contrato. Se presume, salvo prueba en contrario, que el precio escriturado es el realmente satisfecho.

b) Los gastos del contrato y cualquier pago legítimo hecho para la transmisión del bien.

c) Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. Se exceptúan los gastos útiles realizados con la intención de dificultar el ejercicio del derecho de retracto.

2. No son reembolsables los gastos ordinarios hechos para la conservación de la cosa.

3. No son reembolsables las mejoras de puro lujo o recreo, pero el adquirente retraído puede llevarse los objetos en que consistan si puede hacerlo sin menoscabo del bien.

4. Cuando el negocio que habilita para ejercer el derecho de adquisición preferente es una dación en pago la cantidad a satisfacer por el titular de aquel es el precio de mercado del bien dado en pago.

5. El ejercicio de la acción de retracto exige la consignación por el retrayente del precio de la enajenación cuando sea conocido y el ofrecimiento de pagar los gastos de legítimo abono. Si el precio no es conocido al interponerse la acción, debe prestar garantía suficiente de que será consignado cuando se conozca.

Artículo 3112-7. Transmisibilidad y renunciabilidad.

1. Los derechos de adquisición preferente de origen legal no son transmisibles ni embargables con independencia de la posición jurídica a la que van asociados.

2. Salvo disposición legal en contrario estos derechos son irrenunciables con carácter anticipado.

3. El titular del derecho de adquisición puede renunciar al mismo respecto de una determinada transmisión una vez tenga conocimiento de sus condiciones. La renuncia al tanteo implica la del retracto.

Artículo 3112-8. Derecho legal de adquisición preferente de comuneros.

1. Los comuneros tienen derecho de adquisición preferente cuando vaya a enajenarse o efectivamente se enajene a persona o personas ajenas a la comunidad una o varias cuotas.

2. El derecho de adquisición preferente corresponde individualmente a cada comunero. Ninguno de ellos puede ejercerlo en representación de los demás sin que le haya sido conferida ésta, a salvo la posibilidad de ratificar lo actuado.

3. La legitimación corresponde a quien es comunero tanto en el momento de proyectarse o producirse la enajenación como en el de ejercer el derecho de adquisición preferente.

4. Los partícipes en una subcomunidad están legitimados para ejercer el derecho de adquisición preferente en caso de enajenación de una cuota en la sub-comunidad.

5. Si dos o más comuneros quieren ejercer el derecho de adquisición preferente pueden hacerlo en proporción a su cuota. Si alguno de los legitimados no ejerce su derecho, la parte correspondiente al mismo acrece el derecho del resto de los copartícipes en proporción a su cuota.

6. Por acuerdo unánime entre los comuneros puede excluirse el derecho de adquisición preferente o variar el criterio para resolver la posible concurrencia de varios de ellos en su ejercicio.

Artículo 3112-9. Derecho legal de adquisición preferente de colindantes.

1. Los propietarios de las fincas rústicas colindantes con otra finca rústica tienen derecho de adquisición preferente cuando su propietario va a enajenarla o efectivamente la enajena siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que la finca vaya a enajenarse o se enajene a persona que no sea propietaria de ninguna de las colindantes.
 - b) Que la superficie de la finca enajenada sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo.
 - c) Que la finca que se enajena y la del titular del derecho de adquisición sean susceptibles de explotación conjunta.
2. Quedan excluidas las fincas en las que existen construcciones ajustadas a la legalidad cuyo valor represente más de los dos tercios del de la finca.
 3. La legitimación corresponde a quien es propietario de la finca tanto en el momento de proyectarse o producirse la enajenación como en el de ejercer el derecho de adquisición preferente.
 4. Si la enajenación es a favor de varias personas en proindiviso y solo alguna o algunas de ellas son propietarios de fincas colindantes el titular del derecho de adquisición preferente puede ejercerlo, frente a quienes no lo son por la cuota que les corresponde.
 5. Si la finca colindante cuya propiedad legitima para el ejercicio del derecho de adquisición preferente corresponde en copropiedad a varios sujetos no está legitimado cada uno de ellos para ejercerlo en interés de la comunidad sin el consentimiento de todos los demás. Tampoco está legitimado para ejercerlo en interés propio.
 6. Si existen varias personas legitimadas tienen preferencia por este orden:
 - a) La persona física que sea agricultor profesional de acuerdo con la legislación especial o la persona jurídica cuya finalidad u objeto social principal sea la actividad agraria.
 - b) En su defecto o si varios sujetos cumplen el requisito anterior, el propietario que mediante el ejercicio del derecho de adquisición preferente iguale o supere la extensión de la unidad mínima de cultivo. Si más de un colindante cumple esta condición tiene preferencia el propietario de la finca de menor extensión.
 - c) Si ningún sujeto cumple con el requisito anterior prevalece el propietario de la finca colindante de mayor superficie y, si esta es idéntica, el propietario de la finca con más perímetro colindante.
 - d) Si no puede resolverse la preferencia conforme con los criterios anteriores, el propietario que primero lo solicite dentro de los respectivos plazos de ejercicio.
 7. El sujeto que ejerce el derecho de adquisición preferente está obligado a agrupar la finca adquirida con aquella cuya propiedad le legitimó para el ejercicio del derecho en el plazo de seis meses contados desde la adquisición. Igualmente está obligado a conservarlas agrupadas un mínimo de seis años a contar desde el mismo día, sin que pueda enajenarlas *inter vivos* de forma separada antes de este plazo. La prohibición temporal de disponer de las fincas de forma separada afecta a los eventuales subadquirentes de las fincas.

Artículo 3112-10. *Colisión entre derechos de adquisición preferente de distinta naturaleza.*

1. Los derechos legales de adquisición preferente prevalecen sobre los de origen voluntario.
2. Entre los de origen voluntario tiene preferencia el que primero se haya inscrito.
3. Si, con motivo de una misma enajenación, son procedentes distintos derechos legales de adquisición preferente se sigue el siguiente orden:
 - a) Derecho de adquisición preferente del comunero y, en su defecto, el del nudo propietario en la enajenación del usufructo o el del censatario en la enajenación del derecho de censo.
 - b) Derecho de adquisición preferente del arrendatario.
 - c) Derecho de adquisición preferente de los colindantes.
4. Las reglas anteriores se entienden sin perjuicio de lo establecido por las leyes especiales respecto de los derechos de adquisición preferente regulados a favor de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III

De los derechos de adquisición de constitución voluntaria

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3113-1. *Constitución.*

1. La constitución voluntaria de los derechos de adquisición preferente puede hacerse por acto *inter vivos* o *mortis causa*, a título gratuito u oneroso.
2. El título constitutivo del derecho de adquisición ha de contener como mínimo las siguientes menciones:
 - a) El sujeto o sujetos a favor de quienes se constituye el derecho.
 - b) El objeto sobre el que recae el derecho.
 - c) El plazo de duración del derecho.
 - d) La voluntad del constituyente o constituyentes de configurar el derecho como real.
 - e) En su caso la prima convenida para conceder el derecho de adquisición. La prima no se considera como anticipo del precio salvo pacto en contrario.
 - f) El domicilio del titular del derecho de adquisición preferente o del concedente de la opción a los efectos de las notificaciones preceptivas. Adicionalmente las partes pueden señalar una dirección electrónica para la práctica de las citadas notificaciones siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente del envío y recepción y del momento en que se hizo.

Artículo 3113-2. *Cotitularidad.*

El derecho de adquisición constituido a favor de varios titulares debe ser ejercido por todos ellos conjuntamente salvo que en el título constitutivo se disponga de forma diversa.

SECCIÓN 2ª DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE CONSTITUCIÓN VOLUNTARIA

Artículo 3113-3. *Actos o negocios que facultan para su ejercicio.*

1. Los derechos de adquisición preferente pueden ejercerse en los casos de compraventa, dación en pago, transmisión forzosa en pública subasta y aquéllos que presenten analogía con los anteriores, atendida la naturaleza y función del negocio, salvo que en el título constitutivo se disponga otra cosa. Salvo estipulación en contrario, no afectan al derecho las transmisiones gratuitas *inter vivos* o *mortis causa*.
2. Resultan aplicables a los derechos de adquisición de origen voluntario lo dispuesto en el artículo 3112-1.2 y 3.

Artículo 3113-4. *Duración.*

1. El derecho real de adquisición preferente puede constituirse por un plazo máximo de treinta años desde la fecha de su constitución para la primera transmisión, y por un máximo de diez años a computar desde la primera enajenación si se ha pactado su ejercicio en segundas y ulteriores transmisiones.
2. El derecho puede ser objeto de prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo de diez años.
3. Si no se ha fijado plazo de duración en el título constitutivo se entiende que es de diez años a contar desde el día en que quedó constituido el derecho.

Artículo 3113-5. *Ejercicio del derecho.*

El ejercicio del derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria se rige por lo dispuesto en los artículos 3112-2 a 3112-5 con las siguientes variaciones:

- a) En defecto de pacto solo puede ejercerse respecto de la primera transmisión onerosa.
- b) El titular puede ejercerlo desde que tiene conocimiento de las condiciones de la transmisión proyectada o efectuada, salvo que en el título constitutivo se establezca su ejercicio a partir de la efectiva enajenación, en cuyo caso queda excluida la fase de tanteo previa al retracto.

Artículo 3113-6. *Reembolsos.*

Resulta aplicable a los derechos de adquisición preferente de constitución voluntaria lo dispuesto en cuanto a los reembolsos debidos por el art. 3112-6.

Artículo 3113-7. *Transmisibilidad y renunciabilidad.*

1. El derecho de adquisición preferente es transmisible sin necesidad de contar con el consentimiento del concedente salvo que se haya constituido en consideración a su titular o se disponga lo contrario en el título constitutivo.
2. Las partes pueden acordar que el concedente tenga derecho a participar del precio de la transmisión onerosa del derecho.
3. El derecho es embargable aunque el titular del mismo no tenga la facultad de transmisión.
4. El titular del derecho puede renunciar respecto de un determinado acuerdo de transmisión. La renuncia al tanteo implica la renuncia al retracto.

SECCIÓN 3ª DEL DERECHO DE OPCIÓN

Artículo 3113-8. *Concepto.*

1. El derecho de opción faculta a su titular para adquirir la propiedad u otro derecho real sobre un bien por el precio o contraprestación y dentro del plazo de tiempo fijados en el título constitutivo.
2. La adquisición del bien o derecho por el optante tiene lugar mediante la perfección por su sola voluntad del contrato traslativo del dominio o del derecho real proyectado en el título constitutivo.

Artículo 3113-9. *Constitución.*

Además de las menciones del artículo 3113-1.3, el título constitutivo ha de contener:

- a) El precio o contraprestación a satisfacer por el bien en caso de ejercerse la opción o los criterios objetivos para su determinación.
- b) En su caso el pacto al que se refiere el artículo 3113-11.5.

Artículo 3113-10. *Duración.*

1. El derecho real de opción puede constituirse por un tiempo máximo de diez años.
2. Las partes pueden pactar prórrogas sucesivas, cada una de las cuales no puede exceder del plazo máximo establecido en el apartado anterior.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando el derecho de opción se constituye como anejo a un arrendamiento, superficie, hipoteca u otro derecho real inscribible en el Registro de la Propiedad, su duración puede alcanzar sin excederla la totalidad de la de éste, con las prórrogas correspondientes.
4. Si no se ha fijado plazo de duración en el título constitutivo, se entiende que es de diez años desde el día en que quedó constituido el derecho o, en el caso

regulado en el apartado anterior, el plazo que corresponda al derecho al que se encuentra vinculado el de opción, incluidas sus prórrogas.

Artículo 3113-11. *Ejercicio.*

1. El titular del derecho de opción puede ejercerlo mediante declaración de voluntad unilateral recepticia dentro del plazo de duración del mismo.
2. El optante debe notificar fehacientemente el ejercicio de la opción al concedente o cesionario del mismo en el domicilio o, en su caso, en la dirección de correo electrónico señalados a tal efecto en el título constitutivo.
3. Se considera ejercido tempestivamente el derecho de opción cuando el optante emite la correspondiente declaración de voluntad antes de que transcurra el plazo de caducidad del derecho, aunque la misma llegue al concedente fuera de plazo sin culpa del optante.
4. El ejercicio del derecho de opción determina la perfección del contrato con finalidad traslativa del dominio o derecho real proyectado, sin necesidad de que el concedente deba emitir a tal efecto una nueva declaración de voluntad.

El pago del precio del bien no constituye requisito de perfección del citado contrato salvo que se disponga lo contrario en el título constitutivo.

5. Ejercida tempestivamente la opción, el optante tiene derecho a exigir la formalización del contrato resultante en escritura pública. Si el concedente de la opción no se aviene a otorgarla puede ser suplido por el juez.

Sin embargo, el optante está facultado para otorgar unilateralmente la escritura cuando así se haya pactado. En este caso la escritura pública en que se formalizó el contrato de opción junto con la escritura en que el optante declara que la ejerce tiene valor traditorio y bastan para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3113-12. *Transmisibilidad del derecho de opción.*

1. El derecho de opción es transmisible sin necesidad de contar con el consentimiento del concedente, salvo que se haya constituido en consideración a su titular o se disponga lo contrario en el título constitutivo.
2. Las partes pueden acordar que el concedente tenga derecho a participar del precio de la cesión onerosa del derecho de opción.

Artículo 3113-13. *Transmisibilidad de los bienes sujetos al derecho de opción.*

1. El propietario del bien sujeto al derecho de opción puede enajenarlo sin consentimiento del optante salvo que en el título constitutivo se establezca una prohibición de enajenar.
2. Los actos de disposición no perjudican el derecho del optante, que subsiste frente al nuevo propietario hasta el vencimiento del plazo.

Artículo 3113-16. *Conservación del bien, frutos, mejoras y accesiones.*

1. El propietario está obligado a conservar con la diligencia debida el bien sujeto al derecho de opción y responde ante el optante por el deterioro que sufra por su culpa o dolo.
2. El titular del derecho de opción tienen la facultad de inspeccionar el bien para comprobar su estado de conservación.
3. Los gastos necesarios para la conservación del bien son de cargo del propietario o titular del derecho real. Los frutos pendientes en el momento de ejercer el derecho de opción, las mejoras útiles realizadas por el propietario o titular del derecho real y las accesiones pertenecen al optante, que no tiene la obligación de pagar su importe.
4. No son reembolsables las mejoras de puro lujo o recreo, pero el propietario o titular del derecho real puede llevarse los objetos en que consistan si puede hacerlo sin menoscabo del bien.
5. Las reglas contenidas en este artículo tienen carácter dispositivo.

Artículo 3113-15. *Oponibilidad.*

1. Los derechos reales o gravámenes constituidos con posterioridad a la inscripción de la opción no afectan al optante, que adquiere el bien libre de los mismos. Los asientos registrales mediante los que hayan accedido tales cargas al Registro de la Propiedad se cancelan siempre que se acredite la consignación del precio o contraprestación hasta el límite máximo del valor de las cargas a disposición de los titulares de las mismas, a quienes debe notificarse el ejercicio del derecho de opción así como la consignación practicada a su favor.
2. Puede deducirse de la cantidad a consignar:
 - a) El importe de la prima de la opción cuando se considere parte del precio.
 - b) El importe de las cargas anteriores a la propia opción y preferentes a esta asumidas o satisfechas por el optante, aun cuando este importe absorba la totalidad del precio.
3. Queda excluido el deber de consignar:
 - a) Si los titulares de cargas posteriores a la inscripción de la opción consienten en ello.
 - b) Si los titulares de estas cargas admiten una prestación sustitutoria en lugar de la consignación del precio.
4. El pacto entre concedente y optante de compensar el precio con las deudas que el concedente tenga con el optante no excluye el deber de consignar.

Artículo 3113-16. *Cancelación de la opción caducada.*

La cancelación del asiento de inscripción del derecho de opción una vez transcurrido su plazo de duración exige la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Consentimiento del optante.
- b) Resolución judicial de la que resulte que el derecho de opción se ha extinguido por no ejercicio del mismo.
- c) Estipulación expresa en el negocio constitutivo de la posibilidad y mecanismos para acreditar unilateralmente el concedente de la opción o sus causahabientes que el derecho de opción ha caducado por transcurso del plazo sin que haya sido ejercido, unida a la citada acreditación.
- d) Transcurso de cinco años desde la finalización del plazo para el ejercicio de la opción, salvo prórroga legal del asiento registral, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercido el derecho, modificado el título o reclamado judicialmente su cumplimiento.

TÍTULO XII

De los derechos reales de garantía

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3121-1. *Concepto.*

El derecho real de garantía sujeta un bien o derecho al cumplimiento de una obligación cualquiera que sea su clase, incluso las futuras y las condicionales.

Artículo 3121-2. *Sujetos*

1. El titular del derecho real de garantía es el acreedor cuyo crédito queda garantizado con la sujeción del bien al cumplimiento de la obligación.
2. El derecho real puede ser constituido por el deudor o un tercero sobre un bien o derecho del que sea titular y del que tenga la libre disposición.
3. En caso de constitución de la garantía sobre un bien de un tercero éste solo responde de la deuda con el bien gravado.

Artículo 3121-3. *Indivisibilidad de la garantía*

1. La prenda y la hipoteca son indivisibles salvo pacto en contrario.
2. Si la deuda se divide entre varias personas el deudor que satisface la parte de la deuda que le corresponde no puede pedir la extinción proporcional de la garantía.

3. Si el crédito se divide entre varias personas el acreedor que ha visto satisfecha su parte no puede extinguir la garantía proporcionalmente a su crédito. No obstante, si el objeto de la garantía son varias cosas y cada una de ellas garantiza únicamente una parte del crédito es posible la extinción parcial de la garantía con relación a una cosa cuando se satisfaga la parte del crédito correspondiente.

Artículo 3121-4. *Derecho de realización del valor*

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada el acreedor con garantía real tiene derecho a promover la enajenación de las cosas o derechos que constituyen su objeto para cobrar su crédito en los términos y a través de los procedimientos establecidos en las leyes.

Artículo 3121-5. *Prohibición del pacto comisorio.*

1. Es nula la estipulación en que se establezca la apropiación del acreedor de la cosa dada en garantía a cambio de la extinción del crédito cuando exista riesgo de desproporción entre su valor y el importe de la obligación garantizada.

2. Ante el incumplimiento de la obligación garantizada no incurren en esta prohibición los siguientes pactos de apropiación de la cosa dada en garantía por el acreedor:

a) Cuando resulten desvinculados de la financiación del deudor.

b) Cuando la valoración del bien dado en garantía se haya realizado conforme a criterios objetivos, salvo si se trata de la vivienda habitual del deudor o de un tercero.

c) Cuando el derecho real de garantía tiene por objeto dinero u otros bienes o derechos de liquidez semejante.

Artículo 3121-6. *Pacto anticrético*

1. Los constituyentes de un derecho real de garantía pueden pactar que el acreedor adquiera el derecho a percibir los frutos del bien gravado con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses debidos si los hay y después al del principal del crédito garantizado.

2. Igualmente pueden pactar que el acreedor retenga la posesión del bien gravado hasta el pago total de la obligación garantizada.

Cuando el bien gravado sea un inmueble este pacto no surte frente a terceros si no consta inscrito en el Registro de la Propiedad.

3. Salvo pacto en contra el acreedor está obligado a satisfacer los cargos y contribuciones que pesen sobre la cosa dada en garantía, así como a sufragar los gastos necesarios para su conservación y reparación.

Las cantidades que emplee en satisfacer estos gastos y contribuciones se deducen de los frutos.

CAPÍTULO II

Del derecho de prenda

Artículo 3122-1. *Concepto*

1. El derecho de prenda garantiza el cumplimiento de una obligación presente o futura. En caso de incumplimiento de la obligación el acreedor puede instar la realización del valor sobre el bien gravado.
2. La prenda comporta el desplazamiento posesorio del bien gravado a favor del acreedor pignoraticio o de un tercero designado conjuntamente por ambas partes.
3. La prenda sin desplazamiento queda sometida a su legislación especial.

Artículo 3122-2. *Objeto del derecho de prenda*

Pueden ser objeto de prenda los bienes muebles susceptibles de posesión, el dinero, las universalidades de bienes muebles, los derechos de crédito y los valores y demás instrumentos financieros asimilables.

Artículo 3122-3. *Constitución del derecho de prenda. Eficacia frente a terceros.*

1. El derecho de prenda puede constituirse mediante título *inter vivos*, *mortis causa* o por usucapión.
2. Para su constitución es preciso que el propietario del bien tenga libre poder de disposición sobre el mismo.
3. La prenda solo surte efecto contra tercero si consta en documento con fecha fehaciente.

Artículo 3122-4. *Pluralidad de prendas.*

Un bien puede ser objeto de una pluralidad de prendas. En caso de ejecución del bien pignorado los acreedores tienen derecho a cobrarse en función del rango, que se determina atendiendo a la fecha de constitución de cada prenda.

Artículo 3122-5. *Obligaciones del acreedor pignoraticio*

1. El acreedor pignoraticio debe conservar el bien pignorado con la diligencia debida.
2. El acreedor no puede usar el bien más allá del uso estrictamente conservativo y responde de su pérdida o deterioro siempre que intervenga culpa o negligencia.
3. La prenda se extiende a los gastos derivados de la conservación del bien.

Artículo 3122-6. *Frutos de la cosa pignorada. Efecto anticrético*

Si la prenda produce frutos el acreedor pignoraticio los compensa con los intereses derivados de su deuda salvo pacto en contrario. Si exceden de los legítimamente debidos se imputan al importe de la deuda.

Artículo 3122-7. Derecho de retención. Prenda gordiana.

1. El acreedor tiene derecho a retener el bien o a que permanezca en poder del tercero designado hasta el pago completo de su crédito.
2. Si mientras el acreedor retiene la prenda el deudor contrae con él otra deuda exigible antes de haber pagado la primera aquél puede prorrogar la retención hasta la satisfacción de los dos créditos, aunque al constituir el segundo no se haya estipulado que se garantizaba también con la prenda.

Artículo 3122-8. Sustitución del bien pignorado.

1. Si la prenda recae sobre bienes fungibles o mercaderías el deudor o el propietario puede sustituir los bienes siempre que se haya pactado expresamente. En ese supuesto la fecha de la pignoración se mantiene como si se hubiese constituido sobre los bienes que sustituyen a los inicialmente gravados.
2. Si la prenda recae sobre valores cotizables el valor se obtiene de acuerdo con el precio de las cotizaciones en el mercado oficial el día de la sustitución. Si se trata de valores no cotizables basta con que el acreedor pignoraticio o el tercero a quien se ha atribuido la posesión de los valores los tenga en su poder y que la sustitución conste en el efecto o documento que acredita el derecho. En ambos casos la fecha de la constitución sobre los bienes sustituidos se mantiene.

Artículo 3122-9. La ejecución de la prenda.

1. El acreedor a quien no haya sido satisfecho su crédito puede proceder a la enajenación de la prenda mediante procedimiento notarial. Esta enajenación ha de hacerse en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso.

Si en la primera subasta no se enajena la prenda, puede celebrarse una segunda con iguales formalidades; y si tampoco existe postor, puede el acreedor obtener la propiedad del bien pignorado. En este caso está obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

2. El acreedor pignoraticio y el deudor o el tercero propietario del bien pueden acordar mediante pacto formalizado en documento público la venta del bien por cualquiera de ellos o por un tercero designado a tal efecto. El acuerdo debe contener las condiciones de la enajenación y el plazo para llevarla a cabo, que no debe ser superior a seis meses. Asimismo el acuerdo debe notificarse fehacientemente a los titulares de derechos reales sobre el bien pignorado con el fin de que puedan pagar la deuda y subrogarse en la posición del acreedor.
3. Si la prenda consistiere en valores cotizables se enajenarán en la forma prevista en la legislación mercantil.

Artículo 3122-10. *La extinción de la prenda.*

La extinción de la obligación garantizada por pago u otra causa implica la extinción del derecho de prenda.

Artículo 3122-11. *Prendas sujetas a regulación especial.*

Las prendas constituidas en los Montes de Piedad y demás establecimientos públicos, que por instituto o profesión prestan sobre prendas, se rigen por las leyes y reglamentos especiales que les conciernan y, subsidiariamente, por las disposiciones del presente Capítulo.

CAPÍTULO III

Del derecho de hipoteca inmobiliaria

Artículo 3123-1. *Concepto*

La hipoteca es el derecho real que sujeta especialmente los bienes inmuebles sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor o propietario, al cumplimiento de la obligación para cuya garantía es constituida.

Artículo 3123-2. *Clases de hipoteca.*

1. Las hipotecas son voluntarias o legales.
2. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del titular de los bienes sobre los que se establezcan.
3. Son hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con este carácter.

Artículo 3123-3. *Constitución.*

1. La constitución de las hipotecas voluntarias requiere que el título de su formalización se inscriba en el Registro de la Propiedad.
2. Las hipotecas legales se constituyen por disposición de la ley que las autoriza.
3. La ley puede conceder a determinadas personas el derecho a exigir la constitución de una hipoteca para garantizar sus obligaciones, pero la inscripción registral del título de su formalización es igualmente necesaria para que la garantía hipotecaria quede constituida.
4. Las hipotecas constituidas por acto unilateral del dueño o titular de los bienes o derechos gravados producen todos sus efectos desde la inscripción registral siempre que se haga constar la aceptación del acreedor en el Registro de la Propiedad en el plazo de los dos meses siguientes a ser requerido a tal efecto.

Transcurrido ese plazo sin que conste la aceptación del acreedor, el dueño o el titular de los bienes o derechos gravados puede solicitar la cancelación de la hipoteca.

5. El convenio de hipoteca se rige por las disposiciones contenidas en el Título II del Libro Quinto de este Código con las especialidades determinadas por las leyes.

Artículo 3123-4. *Sujetos.*

1. El derecho de hipoteca corresponde al acreedor cuyo crédito queda garantizado con esta garantía.
2. El hipotecante, que puede ser el deudor o un tercero, ha de tener la titularidad y la libre disposición del bien que es objeto de la garantía hipotecaria o, en caso de no tenerla, estar autorizado para ello con arreglo a las leyes.
3. El hipotecante no deudor no puede oponer al acreedor el beneficio de excusión salvo en los casos en que la ley lo autoriza.
4. El hipotecante no deudor y el tercer adquirente del bien o derecho hipotecado que resulte ajeno a la obligación garantizada, aunque no respondan personalmente de su cumplimiento, quedan sujetos a la realización de la garantía hipotecaria por el acreedor dentro de los límites y con las formalidades que la ley establece.

Artículo 3123-5. *Objeto.*

1. Solo puede ser objeto de hipoteca inmobiliaria la propiedad o cualquier otro derecho real enajenable que recaiga sobre bienes inmuebles.
2. La hipoteca sobre bienes muebles queda sometida a su legislación especial.
3. Es posible constituir hipoteca sobre bienes o derechos ya hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.
4. También puede constituirse una única hipoteca sobre varios bienes o derechos.

Artículo 3123-6. *Indivisibilidad de la hipoteca.*

1. En caso de constituirse una hipoteca sobre varias fincas la inscripción en el Registro de la Propiedad determinará la cantidad por la que cada una de ellas ha de responder. No obstante, la hipoteca subsiste íntegramente sobre todas ellas hasta el total cumplimiento de la obligación.

El pago de parte de la obligación no da derecho a la extinción de la hipoteca con respecto a una o varias de las fincas gravadas.

En caso de incumplimiento puede el acreedor dirigirse contra cualquiera de las fincas o contra todas a la vez, respetando los derechos inscritos o anotados con posterioridad hasta donde alcance su cobertura.

2. Si existiendo una finca hipotecada se divide en dos o más pueden acordar acreedor y deudor que el crédito hipotecario se distribuya entre las nuevas fincas resultantes de la división.

En este caso no puede el acreedor repetir en perjuicio de tercero sino por la cantidad asignada a cada una ellas.

El cumplimiento de la parte del crédito que corresponda a una de ellas extingue la hipoteca respecto de la misma.

3. La hipoteca subsiste íntegra aunque la obligación garantizada sea divisible o aun cuando ésta se divida entre dos o más personas.

Artículo 3123-7. Extensión de la hipoteca.

1. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por entidades aseguradoras o en caso de expropiación forzosa por razón de utilidad pública o interés social, siempre que el hecho generador de la indemnización sea posterior a la constitución de la hipoteca.

Si la indemnización debe hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación garantizada y quien ha de satisfacerla ha sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, a falta de pacto, se consignará en la forma establecida en este Código.

2. Puede pactarse además que la hipoteca se extienda a los bienes muebles colocados de forma permanente en el inmueble hipotecado, a los frutos cualquiera que sea la situación en que se encuentren y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

3. Si la finca se transmite a un tercer adquirente no se extiende la hipoteca a los muebles colocados permanentemente en ella, ni a las mejoras costeadas por éste, ni a los frutos pendientes y rentas vencidas que le pertenezcan.

El dueño de las mejoras no sujetas a la garantía puede exigir su importe o retenerlas siempre que esto último sea posible sin menoscabo del valor del resto de la finca.

Si opta por exigir su importe y las mejoras pueden ser separadas sin menoscabo de la finca, se venderán por separado. Si no es posible separar las mejoras sin detrimento de la finca, el dueño de las mismas cobrará su importe del precio obtenido con la venta forzosa aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario.

Esta misma disposición se aplica al supuesto en que el dueño de las mejoras sea titular de un derecho real posterior a la hipoteca que se ejecuta.

Artículo 3123-8. Hipoteca y responsabilidad patrimonial universal del deudor.

1. La hipoteca no altera la responsabilidad patrimonial universal del deudor que establece el artículo 519-1, con las limitaciones establecidas en las leyes.

2. No obstante, puede válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

Artículo 3123-9. Importe asegurado con hipoteca y cifra máxima de responsabilidad.

1. La hipoteca se constituye por una suma dineraria determinada o determinable.

2. En la inscripción de la hipoteca se ha de expresar el importe de la obligación garantizada o la cuantía máxima de la que responde el bien gravado por razón de la hipoteca.

3. La cifra máxima de responsabilidad hipotecaria delimita el alcance de la cobertura de la garantía únicamente en las relaciones entre acreedor y terceros interesados en los bienes o derechos hipotecados.

Artículo 3123-10. Hipoteca en garantía de obligaciones presentes y futuras.

1. La hipoteca puede asegurar una o varias obligaciones presentes o futuras siempre que resulten determinadas o determinables, conforme a lo dispuesto en el artículo 525-4 y lo previsto en la Ley Hipotecaria, y se precise en la inscripción el plazo de duración máxima de la garantía.

2. Cuando la hipoteca garantiza una o varias obligaciones futuras o varias obligaciones presentes y futuras puede el hipotecante cancelarla para las obligaciones futuras todavía no nacidas en cualquier momento, previa comunicación al acreedor con seis meses de antelación.

Artículo 3123-11. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito.

1. La hipoteca puede constituirse para garantizar el saldo final deudor que resulte de un contrato de cuenta de crédito comercial o de un contrato de apertura de crédito instrumentado en cuenta corriente.

2. Esta hipoteca no está sujeta a la limitación que por razón de los intereses establece el artículo 3123-15.

Artículo 3123-12. Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador

Las obligaciones resultantes de títulos a la orden o al portador pueden ser garantizadas mediante hipoteca conforme a lo preceptuado en la Ley Hipotecaria.

Artículo 3123-13. Hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones

La hipoteca puede constituirse en garantía de una emisión de valores representados en títulos o mediante anotaciones en cuenta siempre que las obligaciones aseguradas hayan sido emitidas de acuerdo con lo previsto en la legislación del mercado de valores.

Artículo 3123-14. Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas

1. La hipoteca puede garantizar obligaciones de tracto sucesivo siempre que en la inscripción se determine el plazo máximo de duración de la garantía, el acto o contrato por el que se han constituido las rentas o prestaciones garantizadas y el plazo, modo y forma en que deben ser satisfechas.

2. El acreedor no puede reclamar con cargo a la hipoteca en perjuicio de terceros interesados en los bienes gravados sino las rentas o pensiones devengadas y no pagadas dentro de los límites que resultan del artículo 3123-15.

3. La ejecución de la hipoteca no determina la asunción por el rematante de la obligación del pago de las rentas o pensiones que se devenguen con posterioridad a la realización de la garantía hasta el vencimiento de la obligación.

4. La hipoteca puede cancelarse sin consentimiento del acreedor una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha del vencimiento de la última renta o pensión sin que conste en el Registro de la Propiedad el inicio de la ejecución hipotecaria.

Artículo 3123-15. Hipoteca en garantía de la obligación de intereses.

1. Si así se ha pactado la hipoteca garantiza, además del principal del préstamo o crédito asegurado, sus intereses ordinarios y de demora, con las limitaciones establecidas en las leyes.

2. Esta hipoteca únicamente asegura en perjuicio de terceros los intereses vencidos y no pagados de los tres últimos años.

Cuando se fije en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria una cantidad global para responder del pago de intereses no puede ésta exceder del importe correspondiente a tres anualidades.

3. Para garantizar los intereses vencidos y no satisfechos que no estén garantizados por operar esta limitación el acreedor puede exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los bienes hipotecados, sin que en ningún caso pueda perjudicar los derechos de terceros anteriores a la inscripción de la ampliación.

Si los bienes gravados no pertenecen al deudor cuando se pretende la ampliación el acreedor únicamente puede exigir al deudor que la garantía se amplíe a otros bienes de su patrimonio.

4. El acreedor hipotecario puede ejecutar parcialmente la hipoteca ante el impago de los intereses vencidos, pero si existe un tercero interesado en los bienes hipotecados a quien puede perjudicar la repetición, la cantidad que se reclame no puede exceder del límite previsto en el apartado 2.

5. Los intereses que el acreedor no puede exigir por la acción real hipotecaria puede reclamarlos del obligado mediante la acción personal, aplicándose, respecto a ellos, lo dispuesto en el artículo 519-28, sin perjuicio de su calificación como crédito subordinado en caso de concurso.

Artículo 3123-16. Hipoteca en garantía de otras obligaciones accesorias a la obligación principal.

Si así se prevé específicamente en el título constitutivo, la hipoteca garantiza, además del principal de la obligación y sus intereses, cualesquiera otras obligaciones accesorias contraídas por razón de la misma, incluidos los gastos de ejecución.

Artículo 3123-17. *Hipoteca inversa*

1. Puede constituirse una hipoteca en garantía de un préstamo o crédito de cuyo importe se disponga en los términos pactados y cuya devolución no resulte exigible hasta el fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios, si así se ha pactado, o cuando el deudor transmita voluntariamente el bien hipotecado salvo que, en este último caso, proceda a sustituir la garantía de modo suficiente.
2. Esta hipoteca solo puede constituirse sobre la vivienda habitual de una persona de acuerdo con los requisitos establecidos por las leyes.
3. Una vez fallecido el deudor o el último de los beneficiarios los herederos del deudor pueden amortizar el préstamo en el plazo estipulado abonando al acreedor el importe íntegro de la deuda vencida con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna. En otro caso el acreedor solo puede exigir el cobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.
4. Esta hipoteca no está sujeta a la limitación que, por razón de los intereses, establece el artículo 3123-15.

Artículo 3123-18. *Cesión del crédito garantizado mediante hipoteca.*

1. Los créditos garantizados con hipoteca, incluso los futuros, pueden cederse en todo o en parte, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 1ª del Capítulo IV del Libro Quinto.
2. La cesión no surte efectos frente a terceros sino desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Cuando la hipoteca garantiza obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador la garantía hipotecaria se entiende transferida con la obligación o con el título sin necesidad de hacer constar la cesión en el Registro de la Propiedad.
4. La hipoteca se extingue si las partes pactan, de acuerdo con el artículo 514-3.1, la cesión del crédito asegurado sin la garantía hipotecaria.

Se exceptúan los casos en que la cesión es parcial y tiene por objeto créditos hipotecarios de cuantía indeterminada, siempre que tras la cesión la hipoteca siga asegurando una o varias obligaciones de cuantía indeterminada.

Artículo 3123-19. *Subrogación.*

En los supuestos previstos en el artículo 515-12 la subrogación de un tercero en el crédito del acreedor comporta también su subrogación en la hipoteca que lo garantiza.

Artículo 3123-20. *Modificación objetiva de la obligación garantizada.*

La modificación objetiva de la obligación garantizada no provoca la pérdida de rango de la hipoteca inscrita si con la modificación no se altera la cuantía de la responsabilidad hipotecaria ni, en su caso, el plazo máximo de duración de la garantía.

Artículo 3123-21. *La adquisición de los bienes o derechos hipotecados.*

El adquirente de un bien o derecho hipotecado, incluso en los casos de transmisión judicial, no se subroga en la deuda garantizada, salvo aceptación expresa del acreedor hipotecario.

Artículo 3123-22. *Compraventa de bienes o derechos gravados con hipoteca.*

1. En caso de venta del bien o derecho hipotecado, si comprador y vendedor pactan que aquél asuma no solo la responsabilidad derivada de la hipoteca sino también la obligación con ella garantizada, solo queda liberado el deudor cuando el acreedor así lo acepta expresamente.

2. Las partes pueden pactar que el comprador descuenta del precio de venta el importe al que asciende la responsabilidad del bien gravado por razón de la hipoteca o que retenga dicho importe a fin de pagar al acreedor cuando venza la obligación garantizada.

En ambos casos el deudor que vende el bien gravado no queda liberado salvo aceptación expresa del acreedor, pero si paga se subroga en la posición del acreedor por el importe descontado o retenido.

Si el acreedor acepta estos pactos de retención o descuento entre comprador y vendedor ha de dirigir su acción contra aquél y solo subsidiariamente contra éste, de conformidad con lo previsto en el artículo 514-14.3.

Artículo 3123-23. *Las facultades dispositivas del dueño o titular de los bienes hipotecados.*

1. La hipoteca no altera las facultades dispositivas del dueño del bien o titular del derecho hipotecado.

2. Los derechos, cargas y gravámenes constituidos sobre el bien o derecho gravado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca son inoponibles al acreedor hipotecario y se extinguen con la realización de la garantía salvo disposición legal en contrario.

Artículo 3123-24. *Acción de devastación.*

Cuando el bien o derecho gravado se deteriora por causa imputable a su dueño o titular y disminuye su valor el acreedor hipotecario puede solicitar judicialmente que se adopten las medidas oportunas para evitar o remediar una posible minusvalía de la garantía.

Artículo 3123-25. *Preferencia y rango del acreedor hipotecario*

1. El acreedor hipotecario tiene derecho a ser satisfecho con preferencia sobre el valor del bien o derecho dado en garantía hasta el límite de la cobertura determinada en la inscripción de la hipoteca.

2. Se aplican las disposiciones contenidas en la Sección 6ª, Capítulo IX, Título I, del Libro Quinto para el caso de que el acreedor hipotecario concorra con otros acreedores

sobre el bien o derecho hipotecado. En caso de concurso, se ha de estar a lo dispuesto en la Ley Concursal.

3. Cuando concurren, sobre el bien o derecho hipotecado dos o más créditos hipotecarios la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las respectivas hipotecas determina la prelación para el cobro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 519-26.

4. Lo dispuesto en el apartado anterior no excluye que no quepa reservar, alterar o modificar el rango en virtud de convenio estipulado entre los interesados con el consentimiento, en su caso, de los titulares registrales de derechos intermedios.

Artículo 3123-26. *La acción hipotecaria*

1. Incumplida la obligación garantizada, el acreedor puede ejercer, a su elección, además de su acción personal, la acción real hipotecaria, en los términos y con las formalidades previstas en las leyes.

2. La prescripción de la pretensión personal impide la ejecución de la garantía real conforme a lo dispuesto en el artículo 616-4.

Artículo 3123-27. *Extinción.*

1. La hipoteca se extingue:

a) Por la extinción de la obligación garantizada.

b) Por su ejecución.

c) Por consolidación.

d) Por renuncia del acreedor hipotecario.

e) Por resolución del derecho del hipotecante, salvo disposición legal en contrario.

f) Por pérdida o destrucción del bien o derecho hipotecado, sin perjuicio de que opere la subrogación real conforme a lo dispuesto en los artículos 3123-7 y 519-22.

g) Por la caducidad de su inscripción, en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La hipoteca constituida por un hipotecante no deudor se extingue cuando el acreedor perjudique su derecho de subrogación en iguales términos que para el fiador establece el artículo 5175-3.

TÍTULO XIII

De los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles

CAPÍTULO I

De los Registros de la Propiedad y de Bienes Muebles

Artículo 3131-1. *El Registro de la Propiedad.*

1. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.
2. El Registro de la Propiedad es público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos.
3. Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y en otras cualesquiera disposiciones específicas.

Artículo 3131-2. *El Registro de Bienes Muebles*

1. El Registro de Bienes Muebles tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles, sobre créditos y sobre participaciones en sociedades. También tiene por objeto la inscripción de condiciones generales de la contratación.
2. El Registro de Bienes Muebles es público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes muebles o derechos reales anotados o inscritos. Igualmente, el Registro de Bienes Muebles es público para todos los que soliciten información sobre condiciones generales de la contratación.
3. Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la normativa específica existente al respecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN MATERIA DE CENSOS

Primera. *Interdicción de la constitución de nuevos censos y acreditación de los preexistentes*

1. A partir de la entrada en vigor del presente Código Civil no podrán constituirse nuevos censos.
2. Todos los titulares de censos preexistentes inscritos deberán acreditar su vigencia durante un plazo de tres años a partir de la entrada en vigor del presente Código Civil.
3. En el caso de censos inscritos, la acreditación de su vigencia se hará mediante instancia firmada por su titular, dirigida al Registro de la Propiedad en que consten

inscritos, en la que se identifiquen los censos, así como las fincas sobre las que recaen, solicitando la práctica de la correspondiente nota al margen.

4. En el caso de censos no inscritos, la acreditación de su vigencia podrá hacerse mediante declaración conjunta de censalista y censatario documentada en forma pública, mediante acta de notoriedad o en virtud de declaración judicial que podrá tramitarse en virtud de un expediente de jurisdicción voluntaria. Estos censos podrán ser objeto de inscripción de conformidad con las disposiciones de la Ley Hipotecaria.

5. Transcurrido el plazo de tres años sin que se haya hecho constar la vigencia del censo inscrito en los términos expresados en la presente disposición transitoria, éste quedará extinguido, pudiendo cancelarse su inscripción a instancia del censatario, de conformidad con las previsiones de la legislación hipotecaria.

Segunda. *Facultad de redención de los censos*

1. Todos los censos constituidos al amparo de la legislación anterior y cualesquiera que sean las condiciones pactadas en su título de constitución, a excepción del supuesto contemplado en la disposición transitoria quinta, podrán ser redimidos a petición del censatario en el plazo pactado y, en todo caso, siempre que hayan transcurrido más de sesenta años desde la fecha de su constitución.

2. Los censos citados en el párrafo anterior también deberán ser redimidos por el censatario a petición del censalista, una vez éste haya acreditado la vigencia de su derecho, de acuerdo con las disposiciones transitorias precedentes.

3. No cabe la redención parcial de los censos.

4. En el caso de situación de proindivisión en las posiciones jurídicas de censatario o de censalista, la facultad de redención deberá ejercitarse de manera conjunta frente a todos los censalistas. En el caso de los censatarios la decisión de ejercitarla podrá adoptarse por quienes representen la mayoría de las cuotas, en cuyo caso, vinculará a todos.

4. Salvo dispensa expresa por el censalista, el censatario no podrá exigir la redención si no está al corriente en el pago de todo lo que debe al censalista por pensiones, laudemios o cualquier otro concepto derivado del censo. En todo caso, el censalista conservará la acción personal para exigir el pago de las cantidades debidas y no satisfechas por el censatario.

5. Tanto en el caso en que la redención sea instada por el censatario, como por el censalista, las normas de redención de los censos serán las siguientes:

1ª) La redención comprenderá necesariamente la pensión y demás derechos inherentes al censo, incluso los denominados derechos dominicales. No podrá efectuarse la redención de parte de la cesión.

2ª) El censatario podrá exigir, conjunta o separadamente y en el orden que estime oportuno, la redención de los censos que existan sobre la finca, cualquiera que sea su naturaleza o subordinación. La parte de laudemio relativa a un censo redimido no acrecentará los que sigan subsistiendo. Se considerará también extinguida a beneficio del censatario la parte de laudemio de algunos de los censos anteriormente existentes que haya quedado sin efecto por redención, prescripción o cualquier otra causa.

3ª) En el censo consignativo la redención consistirá en la devolución al censalista, de una vez y en metálico, del capital que hubiese entregado para constituir el censo.

4ª) En el caso de los censos enfitéutico y reservativo la redención consistirá en la entrega en metálico, y de una vez, al dueño directo del capital que se hubiese fijado como valor de la finca al tiempo de constituirse el censo, sin que se pueda exigir ninguna otra prestación, salvo que haya sido estipulada expresamente.

5ª) Para la redención de los censos constituidos antes del 14 de agosto de 1889, si el capital no fuere conocido, a efectos de redención de la pensión, se tendrá en cuenta la cantidad que resulte de capitalizarla al tipo estipulado y, en su defecto, al 3 por 100. Cuando la pensión se pague en frutos, éstos se calcularán al precio medio que en el último quinquenio hayan obtenido en el término municipal donde radiquen las fincas. En el caso de que la pensión consista en una parte alícuota de frutos, se tomará como base para capitalizarla la cantidad media que haya percibido o debido percibir el censalista en el último quinquenio. Si el censo afectara a diversas fincas, la parte de pensión correspondiente a cada una de las que se trata de liberar se determinará en proporción directa a su valor catastral.

Para estos censos y para aquellos en los que no conste el valor de la finca al tiempo de su constitución, éste se determinará en virtud de tasación pericial, atendiendo a los criterios de valoración que han de tomarse en consideración en los procedimientos de expropiación forzosa.

6ª) En todo caso, el censatario y el enfitentea tendrán derecho a que se les abonen adicionalmente las mejoras útiles que hayan sufragado y que se mantengan en el momento de redención del censo. Las mejoras suntuarias y de mero lujo o recreo se someterán a este mismo régimen siempre que aumenten el valor de la finca. En otro caso podrán ser retiradas por el censatario o el enfitentea si con ello no deterioran el valor de la finca. La valoración de estas mejoras se hará a la fecha del ejercicio de la facultad de redención.

7ª) En el caso de pedir la redención el censatario no será obstáculo alguno que el censo esté afecto al cumplimiento de condiciones, retractos legales o convencionales, sustituciones hereditarias, reservas, gravámenes de cualquiera especie y limitaciones en la facultad de disponer, aunque tengan interés en ellos personas inciertas o no nacidas. Los censos podrán ser redimidos a solicitud del titular de la finca gravada y las personas que los tengan inscritos a su favor, ya sea con carácter de albacea, heredero fiduciario y, en general, tantas personas como ejerzan la representación de la titularidad de dichos censos. En este caso el precio de la redención se depositará en la Caja General de Depósitos a disposición de quienes puedan ser sus beneficiarios definitivos. En la redención de censos afectos a legítimas, resultarán de aplicación las garantías de la legítima que se contemplan en la Ley Hipotecaria.

8ª) En las redenciones realizadas a instancia del censalista, si el censatario no pudiera hacer frente al pago de las cantidades que le corresponde abonar por la redención del censo, podrá capitalizar dicho importe al tipo de interés legal del dinero, debiendo amortizarse en el plazo máximo de diez años, garantizando su pago mediante la constitución de una hipoteca inmobiliaria sobre la finca objeto del censo, sin que los demás bienes del censatario queden afectos a su pago.

5. La redención deberá formalizarse en escritura pública y se efectuará por la cantidad convenida al constituirse el censo o en un pacto posterior. El precio de la redención, salvo pacto en contra, se fijará en dinero y se pagará al contado. Los gastos derivados de la redención, incluidos los de su formalización pública y, en su caso, de registro serán a cargo del censatario.

Tercera. Cancelación registral de los censos inscritos que no hayan variado durante los últimos sesenta años

Todos los censos cuyas inscripciones en el Registro de la Propiedad, en la fecha de entrada en vigor de este Código Civil no hayan experimentado variación alguna durante los últimos sesenta años podrán cancelarse de acuerdo con lo establecido en la legislación hipotecaria, siempre que lo solicite el censatario mediante instancia dirigida al Registro de la Propiedad, acompañada de un certificado del Registro Civil de la defunción del censalista que acredite la fecha de su muerte o declaración de fallecimiento al menos con diez años de anterioridad, o su situación de ausencia, declarada judicialmente o apreciada en virtud de acta de notoriedad.

Cuarta. Subsistencia de los derechos reales constituidos sobre las fincas gravadas

Los derechos reales constituidos a favor de terceros sobre las fincas gravadas no se extinguirán como consecuencia de la redención del censo.

Quinta. *Extinción de los censos vitalicios*

Las normas sobre redención contenidas en estas disposiciones transitorias no serán de aplicación a los censos constituidos con carácter vitalicio, en atención a la vida del censalista o de una persona determinada, constituidos según la legislación anterior, salvo que se haya pactado expresamente su redención.