

# Libro Tercero

## De los bienes, de la propiedad y de los demás derechos reales

### AUTORÍA

Título I: María Elena Lauroba Lacasa.

Título II: Celia Martínez Escribano

Título III Capítulo I: Luís Miguel López y María Elena Lauroba Lacasa

Capítulos II, III y IV: Luis Miguel López

Capítulo II. Sección 2ª: Pedro Robles Latorre

Capítulo III. Sección 2ª: María Elena Lauroba Lacasa.

Capítulo V. Sección 1ª: José Antonio Martín Pérez

Secciones 2ª a 4ª: María Elena Lauroba Lacasa

Capítulo VI. Sección 1ª: Dolores Mas Badía

Sección 2ª: María Elena Lauroba Lacasa

Título IV. Capítulos I, II y III: Celia Martínez Escribano y Dolores Mas Badía

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

Capítulo II: José Antonio Martín Pérez, José Ramón García Vicente y María Elena Lauroba Lacasa

Capítulo III: Helena Díez García y Celia Martínez Escribano

TÍTULO XIII: Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla y José Ángel Gallego Vega

Coordinadora del Libro: María Elena Lauroba Lacasa

## ÍNDICE

### **TÍTULO I. De los bienes y de la propiedad y de los demás derechos reales.**

#### **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.

#### **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 la propiedad.**

#### **Capítulo I. Disposiciones generales.**

- Artículo 331-1. Concepto y función social.
- Artículo 331-2. La atribución de los frutos.
- Artículo 331-3. Garantía expropiatoria.
- Artículo 331-4. Acciones de defensa de la propiedad.
- Artículo 331-5. 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.

##### Sección 3ª. Expropiación forzosa.

- Artículo 332-5. Remisión a la legislación especial y jurisdicción competente.

#### **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. Derecho a su cierre o cubrimiento.
  - Artículo 333-6. Distancias para vistas sobre fincas vecinas.
  - Artículo 333-7. Distancia para edificar existiendo derecho a vistas.
  - Artículo 333-8. Distancia de edificaciones y plantaciones contiguas a plazas fuertes o fortalezas.
  - Artículo 333-9. Requisitos para construcciones peligrosas o nocivas.
  - Artículo 333-10. Edificación orientada a la recepción de aguas pluviales.
  - Artículo 333-11. Distancia para la plantación de árboles.
  - Artículo 333-12. Extensión de ramas y raíces sobre heredad ajena.
- ##### Sección 2ª. Inmisiones.
- Artículo 333-13. Concepto.
  - Artículo 333-14. Alcance del deber de tolerarlas.
  - Artículo 333-15. 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. La comunidad de bienes.**

#### **Capítulo I. Disposiciones generales.**

Artículo 341-1. Concepto.

Artículo 341-2. Normas reguladoras.

Artículo 341-3. Constitución.

#### **Capítulo II. Derechos y obligaciones de los comuneros.**

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

Artículo 342-1. Participación de los comuneros.

Artículo 342-2. Uso de la cosa común.

Artículo 342-3. Contribución a los gastos de conservación.

Artículo 342-4. Administración de la cosa común.

Artículo 342-5. Alteraciones materiales en la cosa común.

Artículo 342-6. Disposición de la cosa común.

Artículo 342-7. Defensa de la cosa común.

Sección 2ª. Derechos sobre la cuota.

Artículo 342-8. Disposición de la cuota.

#### **Capítulo III. 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. 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. El 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. 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. 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 de un bien en comunidad.  
Artículo 353-11. Usufructo de bosques y plantas.  
Artículo 353-12. Usufructo de minas.  
Artículo 353-13. Usufructo de rebaño o ganado.

#### **Capítulo IV. Extinción.**

- 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. Los derechos de uso y de habitación.**

### **Capítulo I. 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. Los derechos de aprovechamiento parcial.**

### **Capítulo I. 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. El derecho de superficie.**

### **Capítulo I. El derecho de superficie.**

- Artículo 381-1. Concepto y objeto.
- Artículo 381-2. Constitución.
- Artículo 381-3. Contenido. Facultades del propietario y del superficiario.
- Artículo 381-4. Duración y extinción.

## **TÍTULO IX. El derecho de vuelo.**

### **Capítulo I. El derecho de vuelo**

- Artículo 391-1. Concepto y legitimación.
- Artículo 391-2. Constitución.
- Artículo 391-3. Contenido. Facultades del propietario y del titular del derecho de vuelo.
- Artículo 391-4. Duración y extinción.
- Artículo 391-5. Extensión al derecho de subedificación.

## **TÍTULO X. El 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. 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. 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. 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. Modalidades.

Artículo 3111-2. Constitución.

Artículo 3111-3. Naturaleza real o personal.

Artículo 3111-4. Objeto.

**Capítulo II. Los derechos de adquisición preferente de origen legal.**

Artículo 3112-1. Función social e interpretación de las normas reguladoras.

Artículo 3112-2. Actos o negocios que dan lugar al ejercicio de los derechos legales de adquisición preferente.

Artículo 3112-3. Ejercicio del derecho de adquisición preferente en fase de tanteo.

Artículo 3112-4. Ejercicio del derecho de adquisición preferente en fase de retracto.

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

Artículo 3112-6. Reembolsos necesarios para hacer uso del derecho de adquisición preferente.

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. Preferencia entre derechos de adquisición preferente de distinta naturaleza.

**Capítulo III. Los derechos de adquisición de constitución voluntaria.**

### Sección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 3113-1. Constitución.

Artículo 3113-2. Cotitularidad.

Artículo 3113-3. Extinción.

### Sección 2ª. El derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria.

Artículo 3113-4. Contenido del título constitutivo.

Artículo 3113-5. Duración.

Artículo 3113-6. Ejercicio del derecho.

Artículo 3113-7. Plazo de ejercicio.

Artículo 3113-8. Cantidades a satisfacer para hacer uso del derecho de adquisición preferente.

Artículo 3113-9. Transmisibilidad y renunciabilidad.

### Sección 3ª. El derecho de opción.

Artículo 3113-10. Concepto.

Artículo 3113-11. Constitución.

Artículo 3113-12. Duración.

Artículo 3113-13. Ejercicio.

Artículo 3113-14. Transmisibilidad del derecho de opción.

Artículo 3113-15. Transmisibilidad de los bienes sujetos al derecho de opción.

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

Artículo 3113-17. Oponibilidad.

Artículo 3113-18. Cancelación de la opción caducada.

## **TÍTULO XII. 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. El 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 empeñada. Efecto anticrético

Artículo 3122-7. Derecho de retención. Prenda gordiana

Artículo 3122-8. Sustitución del bien pignorado.

Artículo 3122-9. La ejecución de valor.

Artículo 3122-10. La extinción de la prenda.

Artículo 3122-11. Prendas sujetas a regulación especial.

### **Capítulo III. El 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. 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

## **TÍTULO I**

### **De los bienes y de la propiedad y de los demás derechos reales**

## **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.

## **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 ejercicio de hecho de un derecho sobre un bien 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 y derechos 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.*

Fuera de este supuesto 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 la propiedad**



## **CAPÍTULO I**

### **Disposiciones generales**

Artículo 331-1. *Concepto y función social.*

1. El derecho de propiedad atribuye a su titular con carácter general los usos, rendimientos y utilidades del bien que constituye su objeto.
2. El propietario puede disponer de su derecho, sin perjuicio de los límites contemplados en este Código y en la legislación especial.
3. El propietario conserva las facultades residuales que no se han atribuido a terceros por ley o por título.
4. La legislación delimita el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con su función social.

Artículo 331-2. *La atribución de los frutos.*

La propiedad se extiende a todos los frutos y rentas de la cosa, viniendo obligado el propietario a abonar los gastos eventualmente realizados por un tercero para su producción, recolección o conservación.

Artículo 331-3. *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 331-4. *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 normal y razonable.
2. También tiene derecho a deslindar su propiedad, sin perjuicio de la atribución de este derecho a los titulares de derechos reales limitados.

Artículo 331-5. *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, en general, quedan situados fuera del comercio.
2. La propia ley deberá establecer las indemnizaciones a satisfacer a los propietarios de dichos bienes de acuerdo con los criterios previstos en la legislación expropiatoria.

#### SECCIÓN 2ª. RENUNCIA

Artículo 332-4. *Concepto y efectos.*

1. 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. El abandono es un acto formal cuando en función del objeto que se abandona está previsto legalmente un procedimiento para el mismo.
2. La renuncia al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para ser válida.

### SECCIÓN 3ª. EXPROPIACIÓN FORZOSA

*Artículo 332-5. Remisión a la legislación especial y jurisdicción competente.*

1. La expropiación forzosa se rige por la legislación especial.
2. Aunque son competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa las cuestiones planteadas en relación con la misma, los propietarios pueden acudir a la jurisdicción civil si se han omitido trámites esenciales del procedimiento de expropiación, así como en los siguientes supuestos:
  - a) Si los mencionados trámites esenciales han sido verificados por organismos o entidades manifiestamente incompetentes.
  - b) Si esos trámites se han producido sin intervención de quienes mantengan un litigio sobre la titularidad del derecho expropiado con quienes han sido considerados como titulares en el expediente.
  - c) Si en el expediente no han sido tenidos como parte quienes consten como titulares de los bienes expropiados en registros públicos que produzcan presunción de validez que sólo pueda ser destruida judicialmente, o si el justiprecio no ha sido pagado o consignado en favor de los citados titulares registrales.

## 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 piedra 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.*

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística o sectorial aplicable, la pared no medianera puede estar total o parcialmente 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. Además, en defecto de previsión expresa en la legislación urbanística, el dueño de la pared no medianera puede abrir en ella ventanas o huecos cuando sea preciso para recibir luces a la altura de las carreras o inmediatos a los techos de las dimensiones de treinta centímetros en cuadro, con reja de hierro remetida en la pared y red de alambre.

*Artículo 333-5. Derecho a su cierre o cubrimiento.*

1. Pese a lo dispuesto en el artículo anterior y sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística o sectorial, el dueño de la propiedad colindante con la pared total o parcialmente traslúcida o en la que estén abiertos los huecos puede cerrar el paso de las luces edificando o levantando una pared no medianera contigua.
2. Dicho propietario también puede cubrir los huecos si adquiere la medianería y no existe pacto en contrario.

*Artículo 333-6. 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 del vecino si no hay dos metros de distancia entre el punto más próximo de la instalación de que se trate a dicha propiedad. 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 los edificios separados 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 propiedades.

*Artículo 333-7. 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 propiedad 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 333-8. Distancia de edificaciones y plantaciones contiguas a plazas fuertes o fortalezas.*

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

*Artículo 333-9. 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, en el modo 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 heredades o edificios vecinos.

*Artículo 333-10. 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 333-11. 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 333-12. *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 333-13. *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 333-14. *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 deben 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 para el titular de la finca vecina una inversión económica desproporcionada.

3. En el supuesto contemplado en el apartado anterior, el propietario o el titular del derecho real sobre la finca tienen derecho a una indemnización por los daños sufridos.

La petición de indemnización de los daños y perjuicios prescribe a los tres años desde que el propietario o el titular del derecho real sobre la cosa tienen conocimiento de la inmisión.

4. En todo caso el propietario o el titular del derecho real sobre la finca tienen derecho a que se adopten medidas técnicas que disminuyan el alcance de las inmisiones a cargo de quien las genera. Si procede, también pueden solicitar que se produzcan en el momento del día menos perjudicial para su disfrute de la finca.

Artículo 333-15. *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 de propiedad 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 y el titular de un derecho posesorio sobre la misma pueden 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 pueden solicitar con carácter preventivo que se impida la producción de perturbaciones e inmisiones ilegítimas del mismo tipo en el futuro.
2. El propietario o titular del derecho posesorio lesionado sobre la finca 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.

### 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 subterráneas no renovables y los acuíferos que las contienen.
- c) 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.

- d) 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 participen 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 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 por el desbordamiento de las aguas o la privación de las mismas corriente debajo de acuerdo con las normas sobre responsabilidad civil que resulten aplicables.

## SECCIÓN 2ª. 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 aquello no previsto en dicha legislación se aplica en lo pertinente lo dispuesto en el presente Título.

# TÍTULO IV

## La comunidad de bienes

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 341-1. *Concepto.*

Existe comunidad de bienes cuando la propiedad u otro derecho real sobre una cosa o patrimonio pertenece pro indiviso a varias personas.

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**

### **Derechos y obligaciones de los comuneros**

#### **SECCIÓN 1ª. DERECHOS Y OBLIGACIONES SOBRE LA COSA COMÚN**

Artículo 342-1. *Participación de los comuneros.*

1. Los comuneros disfrutan de las utilidades y contribuyen a las cargas de forma proporcional a sus respectivas cuotas salvo pacto en contrario.
2. Los comuneros se obligan frente a terceros con carácter mancomunado en proporción a sus cuotas salvo disposición legal en contrario.
3. Las cuotas de los comuneros se presumen iguales mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 342-2. *Uso de la cosa común.*

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 organiza 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.

*Artículo 342-3. Contribución a los gastos de conservación.*

1. 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 la parte que le pertenece en la comunidad, en cuyo caso esta parte 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, cualquiera de los comuneros requiere a los otros para que aporten las cantidades correspondientes o cuando ha realizado el gasto de conservación 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 determina la responsabilidad del adquirente respecto de aquellas, salvo que se produzca la asunción de la deuda de acuerdo con lo previsto en el Capítulo IV del Título I del Libro V.

*Artículo 342-4. Administración de la cosa común.*

1. La administración y mejor disfrute de la cosa común se rigen por los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que obligan a todos.

Los comuneros pueden llevar a cabo directamente los actos de administración o nombrar uno o varios administradores, comuneros o no, que tienen la obligación de rendir cuentas de su actividad a los comuneros de forma periódica, así como de atender las solicitudes de información que les formulen estos.

2. Los acuerdos se adoptan por 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.

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 de este artículo.

4. Los acuerdos adoptados sin presencia de todos los comuneros, deberán 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 interesados en la cosa común en relación con esta el juez proveerá, a instancia de parte lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Están legitimados para impugnar el acuerdo perjudicial los comuneros disidentes o ausentes 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 en la cosa común.*

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 alguno o algunos de los partícipes la venta de cosa común, a salvo las reglas de protección de terceros adquirentes de buena fe, no transmite su propiedad al comprador, aun cuando vaya acompañada de la entrega de la cosa.

La misma regla se aplica a los contratos diferentes a la compraventa, que tengan por finalidad transmitir la propiedad o un derecho real limitado sobre la cosa.

3. En el supuesto del apartado anterior, el comprador tiene, además de los remedios derivados del incumplimiento del contrato, la opción de reclamar al vendedor la transmisión de su cuota con una rebaja proporcional del precio, salvo pacto en contrario y sin perjuicio del derecho de adquisición preferente de los restantes comuneros.

#### Artículo 342-7. *Defensa de la cosa común.*

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 de bienes debe demandar a todos los comuneros.

## SECCIÓN 2ª. 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 este adquiere la condición de comunero, sin perjuicio del derecho de retracto que corresponde al 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**

### **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 salvo que se encuentren protegidos por las reglas de la publicidad inmobiliaria registral.

Artículo 343-3. *Procedimiento de división.*

1. La división del derecho común puede realizarse por los comuneros de común acuerdo, 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 en la ley 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 participación en la comunidad.
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 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 copartícipes 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**

### **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 posterior, 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 garantizan 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 quisiera 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**

### **El 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.
5. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica tiene la duración que se establezca en el título constitutivo. En ningún caso el plazo puede ser superior a un período de treinta años.

Artículo 351-3. *Régimen aplicable.*

El derecho de usufructo se rige por el título de constitución y sus modificaciones. En su defecto por las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 351-4. *Gastos ordinarios.*

1. La conservación de los bienes objeto de usufructo es una obligación de interés común de propietario y 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 exijan 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 aquellas 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**

### **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 y percibir todas sus utilidades no excluidas por la ley o el título de constitución. Se presume que las utilidades no excluidas le corresponden.
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 y utilidades 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 de 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. Podrá 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 la utilizará 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**

### **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 determinarán 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 por el 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 de las personas interesadas. 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 productos o frutos de aquél. En estos casos se repartirán 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. Tampoco pueden ser objeto de usufructo los derechos reales de garantía.
3. 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 estará 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.
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.

*Artículo 353-10. Usufructo de cuota de un bien en comunidad.*

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 notificado 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 e intereses.
3. El usufructo, una vez extinguida la comunidad por división se concreta 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 usufrutuada 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**

### **Extinción**

Artículo 354-1. *Causas de extinción.*

1. El usufructo se extingue por las causas siguientes:

a) Expiración del plazo establecido o cumplimiento de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.

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 usufrutuado, sin perjuicio de la subrogación real si procede.

h) Resolución del derecho del constituyente.

i) No uso del derecho durante un período de diez años

j) Prescripción.

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

### Los derechos de uso y de habitación

## **CAPÍTULO I**

### **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**

## **Los derechos de aprovechamiento parcial**

### **CAPÍTULO I**

#### **Los derechos de aprovechamiento parcial**

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

1. Los derechos de aprovechamiento parcial se 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 en todo caso 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 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**

### **El derecho de superficie**

#### **CAPÍTULO I**

#### **El derecho de superficie**

Artículo 381-1. *Concepto y objeto.*

1. El derecho real 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 que conlleve las facultades de posesión inmediata, así como el uso y aprovechamiento del suelo que se grava.
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 contendrá las siguientes circunstancias:
  - 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. Contenido. Facultades del propietario y del superficiario.*

1. La propiedad sobre el suelo gravado y de la edificación o plantación propiedad del superficiario son enajenables y gravables de manera independiente. No obstante, en el título constitutivo pueden contemplarse derechos de adquisición preferente, recíprocos o no.

2. El propietario del suelo conserva la facultad de utilización del subsuelo 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) Pagar o realizar 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 por las causas generales de extinción de los derechos reales sobre cosa ajena y, además, por las siguientes:

a) Extinción del derecho del constituyente sobre el bien gravado. En todo caso esta extinción no perjudica derechos de terceros que tengan por objeto la edificación o la plantación.

b) Incumplimiento del plazo previsto en el título constitutivo para ejecutar las obras de edificación o para realizar la plantación.

c) 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 circunstancias 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 gravada en el momento de producirse aquélla. Salvo pacto en contrario el propietario no está obligado a satisfacer ninguna indemnización al superficiario.

## **TÍTULO IX**

### **El derecho de vuelo**

#### **CAPÍTULO I**

#### **El 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 contiene 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. *Contenido. 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, otorgará 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 extrapatrimoniales el titular del derecho de vuelo estará 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. 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 por las causas generales de extinción de los derechos reales sobre cosa ajena y además por las siguientes:
  - a) Por el incumplimiento del plazo para la ejecución de las obras de edificación que se haya previsto en el título constitutivo.
  - b) 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. *Extensión al 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 que atribuya la posesión inmediata, así como las facultades de uso y disfrute sobre el mismo, a un tercero.

Artículo 3101-2. *Contenido y clases.*

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

2. También puede consistir el contenido de la servidumbre 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 exterior 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 exclusiva 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 ejerce por el titular de la manera en la 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 deviniese excesivamente gravoso o incómodo para el titular del fundo sirviente éste puede exigir las modificaciones necesarias en la forma y en el lugar de ejercicio de la servidumbre de manera tal 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 fundo 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 fundo 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 fundos, 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**

### **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 fundos 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 previsión expresa en otro sentido 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 tendrán 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 esta adecuación supone una lesión, menoscabo o perjuicio para dicho fondo.

Artículo 3102-3. *Modificaciones de los fundos 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 fundos 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 la estructura del fondo resultante determina el mantenimiento de la utilidad de la servidumbre. En este caso 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 prestando utilidad al dominante de conformidad con el contenido de la servidumbre. Esta circunstancia puede determinar en su caso que todas las fincas resultantes mantengan la condición de fundos 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 en virtud de las causas generales de extinción de los derechos reales y además por las siguientes:
  - a) 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.
  - b) Por haber variado la situación del fondo sirviente o dominante de manera tal que resulte imposible su ejercicio con carácter permanente.
  - c) Por falta objetiva de utilidad sobrevenida.
  - d) 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 fondo 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**

### **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 fondo 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 fundos 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 fundos y subsidiariamente por el lugar que represente un menor recorrido o distancia entre el fundo 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 fundo de su propiedad, sin derecho a percibir indemnización alguna salvo pacto en contrario respecto de ésta última.
4. No puede gravarse un fundo en el caso de que la constitución de la servidumbre determine su inutilidad económica.

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 fundo 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 fundos intermedios la constitución de una servidumbre para el paso del agua, con unas características técnicas adecuadas para la ordenada explotación del mencionado fundo.

2. La servidumbre de acueducto se constituirá por el lugar que menor perjuicio e incomodidad represente para los fundos 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 sea necesario establecer una presa, y el que haya de hacerlo no sea dueño del terreno en que necesite 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 hayan 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 necesite construir parada o partidur en el cauce por donde haya 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 determina la posibilidad de que el propietario o el titular de derechos reales de uso y aprovechamiento sobre los fundos gravados exija su extinción cualquiera que haya sido el modo o el título de constitución.

## **CAPÍTULO IV**

### **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 de naturaleza real a través de las que se pretenda, frente a cualquiera que desconozca o perturbe la pacífica posesión de la servidumbre, la obtención de un pronunciamiento en virtud del que se reconozca su posesión o titularidad respectivamente.
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 está sometida a los plazos de prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles.

## **TÍTULO XI**

### **Los derechos de adquisición**

## **CAPÍTULO I**

### **Disposiciones generales**

Artículo 3111-1. *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, determinado por encontrarse en cierta situación jurídica, para adquirir la propiedad o nuda propiedad de un bien o, en su caso, la titularidad de un derecho real cuando su propietario o titular decide enajenarlo o efectivamente lo enajena a cualquier tercero, con preferencia a este y en las mismas condiciones.
3. El derecho de opción faculta a su titular para adquirir un bien o derecho real por el precio y dentro del plazo de tiempo fijados en el negocio 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. Si no consta de modo expreso tal voluntad el derecho tiene carácter personal.
  - 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.
3. Los derechos de adquisición voluntarios de carácter personal son oponibles frente a tercero si se inscriben en el Registro de la Propiedad en los casos y con los requisitos que determina la Ley Hipotecaria, o si el tercero los conoce.

Artículo 3111-4. *Objeto.*

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

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**

### **Los derechos de adquisición preferente de origen legal**

Artículo 3112-1. *Función social e interpretación de las normas reguladoras.*

1. Los derechos legales de adquisición preferente limitan el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con su función social.
2. Las disposiciones contenidas en la presente Sección, así como las normas especiales que regulan derechos legales de adquisición preferente deben interpretarse de la forma más adecuada para la consecución de los fines de interés general que determinan su establecimiento.

No pueden utilizarse los derechos reales de adquisición preferente para conseguir finalidades distintas a las que con los mismo se persigue o cuando con su ejercicio no se da cumplimiento a la función económico social a la que sirven.

Artículo 3112-2. *Actos o negocios que dan lugar al ejercicio de los derechos legales de adquisición preferente.*

1. Salvo que una ley especial disponga otra cosa los derechos de adquisición preferente pueden ejercerse en los casos de enajenación por compraventa, dación en pago, transmisión forzosa en pública subasta y aquellos que presenten analogía con los anteriores, atendida la naturaleza y función del derecho.
2. En ningún caso se entiende que existe tal analogía cuando la transmisión es a título gratuito o cuando la contraprestación es infungible o personalísima.
3. Las normas especiales que regulan derechos de adquisición preferente pueden ampliar o restringir de modo expreso los supuestos que habilitan para su ejercicio.
4. Cuando, con el fin de eludir el ejercicio del derecho de adquisición preferente, se simula un negocio distinto a los que permiten tal ejercicio el titular del derecho puede ejercerlo de modo simultáneo junto con la acción de simulación.
5. El negocio nulo de pleno derecho no da lugar, en ningún caso al ejercicio del derecho de adquisición preferente. En el caso de negocio anulable o rescindible si la anulación o rescisión obedece a la connivencia de las partes con ánimo fraudulento no enerva el



derecho de adquisición preferente. En otro caso puede ejercerse el derecho mientras el negocio no sea anulado o rescindido.

6. En las enajenaciones sometidas a condición resolutoria cabe ejercer el derecho de adquisición preferente pendiente la condición, quedando sujeto el retrayente a los efectos de la condición resolutoria igual que lo estaba el adquirente.

7. En las enajenaciones sometidas a condición suspensiva cabe ejercer el derecho de adquisición preferente pendiente la condición, quedando la adquisición del titular supeditada a la misma condición suspensiva que lo estaba la del adquirente, o ejercerlo una vez cumplida la condición en fase de retracto.

8. El titular del derecho de adquisición preferente goza del beneficio del plazo estipulado, en su caso en favor del tercero.

*Artículo 3112-3. Ejercicio del derecho de adquisición preferente en fase de tanteo.*

1. El tanteo opera antes de que se produzca la transmisión de la propiedad de la cosa o, en su caso, de la titularidad del derecho real, una vez fijadas las condiciones de la transmisión proyectada a favor del tercero que el propietario está obligado a notificar de modo fehaciente al titular del derecho de adquisición.

2. Practicada la notificación el titular del derecho de adquisición preferente puede ejercerlo aunque el propietario desista del negocio proyectado.

3. El titular del derecho de adquisición preferente tiene derecho a adquirir el bien en las mismas condiciones que lo habría hecho el tercero.

Si el contrato con el tercero se encuentra meramente proyectado la notificación de las condiciones del mismo a efectos del tanteo supone oferta contractual. El titular del derecho puede aceptarla mediante perfeccionando el contrato en su favor.

Si el contrato de transmisión se encuentra ya perfeccionado el titular del derecho se subroga al ejercerlo en la posición contractual del adquirente.

4. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior los casos en que la preferencia se hace valer en relación con negocios a título gratuito o que, aun siendo a título oneroso, no tienen precio propiamente dicho. En estos casos quien ejerce el derecho de adquisición preferente debe pagar el precio de mercado del bien.

*Artículo 3112-4. Ejercicio del derecho de adquisición preferente en fase de retracto.*

1. El derecho de retracto puede ejercerse una vez producida la transmisión de la propiedad de la cosa o de la titularidad del derecho real en los siguientes casos:

a) Cuando no se ha practicado o no se ha hecho debidamente la notificación previa al titular de la preferencia a efectos de hacer posible el ejercicio del derecho de tanteo.

b) Cuando se ha efectuado 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. Cuando por acción u omisión dolosa o culposa el transmitente frustra la posibilidad de ejercer el derecho de adquisición antes de que tenga lugar la transmisión queda obligado al resarcimiento de los gastos ulteriores ocasionados por esta causa tanto al titular del derecho de adquisición preferente como al tercero frente a quien se hace valer la preferencia.

4. El derecho de retracto queda excluido si se notifica debidamente la transmisión proyectada y sus condiciones y el titular del derecho de adquisición deja transcurrir el plazo correspondiente sin ejercerlo.

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 inscritas 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 3112-5. Plazo de ejercicio y plazo de caducidad.*

1. 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 haya transmitido el bien en las condiciones notificadas. En tal caso el propietario 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.

2. En todo caso el derecho de adquisición preferente caduca transcurrido un año desde la enajenación que faculta para el retracto.

3. Lo establecido en el apartado 1 no obsta para que el titular del derecho de adquisición pueda ejercerlo aun antes de recibir la notificación si tiene conocimiento por otros medios de las condiciones de la transmisión proyectada o efectuada.

#### *Artículo 3112-6. Reembolsos necesarios para hacer uso del derecho de adquisición preferente.*

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

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 realmente satisfecho es el que consta en el contrato.

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 hechos con mala fe.

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 luego que lo sea.

La consignación puede hacerse en metálico, por medio de cheque bancario conformado o por aval bancario.

#### *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, como la de comunero, propietario de finca colindante o cualesquiera otras a las que la ley vincule derechos de adquisición.

2. Salvo disposición legal en contrario estos derechos son irrenunciables.

3. El titular del derecho de adquisición preferente puede renunciar al mismo con relación a un determinado acuerdo o acto de transmisión. Puede efectuar la renuncia tras la perfección del negocio de transmisión y aun antes cuando se le notifiquen las condiciones de la enajenación proyectada.

La renuncia al derecho de tanteo implica la del derecho de 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 la parte de los demás comuneros o de alguno de ellos.

No son personas ajenas a la comunidad los partícipes de una sub-comunidad dentro de la comunidad.

2. El derecho de adquisición preferente corresponde individualmente a cada comunero. Ninguno de ellos puede ejercer este derecho en representación de los demás sin que le haya sido conferida esta, a salvo la posibilidad de ratificar con posterioridad 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 sub-comunidad dentro de la comunidad están legitimados para ejercer el derecho de adquisición preferente en caso de enajenación de una parte en la sub-comunidad o en la comunidad.
5. Si dos o más comuneros quieren ejercer el derecho de adquisición preferente pueden hacerlo a prorrata de sus respectivos derechos en la comunidad. 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. El titular del derecho de adquisición que lo ejerce no puede enajenar entre vivos la participación adquirida en un plazo de cuatro años a contar desde su adquisición.
7. Por acuerdo unánime entre los comuneros puede excluirse el derecho de adquisición preferente o variar el criterio para resolver la posible concurrencia de varios comuneros en el ejercicio del mismo.

*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 fincas que lindan con la misma.
  - 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 no estén separadas por accidentes naturales o por servidumbres aparentes establecidas en provecho de otras fincas que impidan su explotación conjunta.
2. Queda excluido el carácter rústico de las fincas si dentro de ellas 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 proyectada o efectuada 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 mientras no haya finalizado el plazo.

Artículo 3112-10. *Preferencia 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**

### **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. Los derechos reales de adquisición de origen voluntario se constituyen en escritura pública y si recaen sobre bienes inmuebles deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. 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.

### Artículo 3113-3. *Extinción.*

Los derechos de adquisición de constitución voluntaria se extinguen por las causas generales de extinción de los derechos reales, por su ejercicio, por el vencimiento de su plazo de duración y por su renuncia, que no puede hacerse en perjuicio de terceros.

## SECCIÓN 2ª. EL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE CONSTITUCIÓN VOLUNTARIA

### Artículo 3113-4. *Contenido del título constitutivo.*

1. El título constitutivo del derecho de adquisición preferente, además de las menciones del artículo 3113-1, ha de precisar el tipo de actos o negocios que habilitan para el ejercicio del derecho. 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 3112-2.4 a 7.

#### Artículo 3113-5. *Duración.*

1. El derecho real de adquisición preferente puede constituirse por tiempo indefinido para la primera transmisión y por un máximo de diez años si se ha pactado su ejercicio en segundas y posteriores transmisiones. En este caso el plazo de diez años se computa desde la primera enajenación.

2. El derecho puede ser objeto de prórrogas sucesivas cada una de las cuales no puede exceder del plazo establecido por el apartado anterior.

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 3113-6. *Ejercicio del derecho.*

El ejercicio del derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria se rige por lo dispuesto en los artículos 3112-3 y 3112-4 con las siguientes variaciones:

- a) En defecto de pacto solo puede ejercerse respecto de la primera transmisión onerosa.
- b) Cuando la transmisión proyectada lo sea a título oneroso el derecho de tanteo se ejerce en las mismas condiciones que lo hubiera hecho el tercero adquirente salvo que en el título constitutivo se estipulen otras condiciones.
- c) El derecho voluntario de adquisición preferente puede ejercerse desde que se hayan fijado las condiciones de la transmisión proyectada a favor del tercero salvo que en el título constitutivo se establezca su ejercicio a partir de la efectiva enajenación.

#### Artículo 3113-7. *Plazo de ejercicio.*

El plazo para ejercer el derecho de adquisición preferente es el que determina el título constitutivo. En su defecto rige el plazo y cómputo del mismo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo y del derecho de retracto legales.

#### Artículo 3113-8. *Cantidades a satisfacer para hacer uso del derecho de adquisición preferente.*

1. El titular del derecho de adquisición preferente de constitución voluntaria puede ejercerlo por el mismo precio y condiciones que los de la enajenación a título oneroso proyectada o realizada a favor del tercero, o por el precio de mercado en el caso de negocios a título gratuito o de negocios a título oneroso en los que no exista precio

propiamente dicho, salvo que en el título constitutivo se establezca un precio o condiciones distintos.

2. Si en el título constitutivo se establece un precio distinto y el derecho de adquisición se ejerce tras la perfección del contrato el tercero tiene derecho a que el titular del derecho de adquisición le reembolse el precio por él satisfecho, pero este último y el transmitente pueden exigirse recíprocamente la diferencia según proceda.

3. En cualquier caso el titular del derecho de adquisición preferente no puede ejercerlo una vez perfeccionado el contrato sin reembolsar al adquirente, además del precio pagado por este:

- a) Los gastos del contrato y cualquier pago legítimo hecho para la transmisión del bien.
- b) Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa exceptuados los gastos útiles hechos con mala fe.

Artículo 3113-9. *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. EL DERECHO DE OPCIÓN

Artículo 3113-10. *Concepto.*

1. El derecho de opción faculta a su titular para adquirir la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho real por el precio o contraprestación y dentro del plazo de tiempo fijados en el negocio que lo constituye.

2. La adquisición del bien o derecho por el optante tienen lugar mediante la perfección por su sola voluntad del contrato traslativo del dominio o del derecho real proyectado en el título constitutivo.

Artículo 3113-11. *Constitución.*

El título constitutivo del derecho real de opción debe formalizarse en escritura pública y, si recae sobre bienes inmuebles, inscribirse en el Registro de la Propiedad. Además de las menciones del artículo 3113-1.3 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 3113-13.4.

Artículo 3113-12. *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 la totalidad de la de éstos, con las prórrogas correspondientes.

Artículo 3113-13. *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 el contrato de opción. 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 3113-14. *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.
3. Si la cesión efectuada se inscribe en el Registro de la Propiedad el cesionario queda subrogado en la posición registral del cedente manteniendo el mismo rango hipotecario.
4. El derecho de opción es embargable aunque el titular del mismo no tenga la facultad de transmisión.

Artículo 3113-15. *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. Los frutos pendientes en el momento de ejercer el derecho de opción, las mejoras útiles realizadas por el propietario 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 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 3113-17. *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. No queda excluido el deber de consignar el precio por haber pactado las partes que se compensaría este con el importe de las deudas que pueda tener el concedente con el optante.
5. Ejercido en plazo el derecho de opción, puede inscribirse la adquisición del optante en el Registro de la Propiedad en cualquier momento posterior, cancelándose el asiento de los derechos intermedios que hayan accedido al Registro después de la inscripción de la opción y antes de la inscripción de la adquisición del optante.

Artículo 3113-18. *Cancelación de la opción caducada.*

1. El transcurso del plazo de duración de la opción no permite por sí solo cancelar el asiento de inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. La cancelación exige la concurrencia de alguna de estas circunstancias:
- 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 que haya finalizado el plazo para el ejercicio de la opción, salvo el caso de prórroga legal del asiento registral, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse ejercido el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.
2. La cancelación practicada lleva consigo la de los asientos basados en el derecho cuyo asiento se cancela por caducidad sin necesidad de ulteriores requisitos.

## **TÍTULO XII**

### **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.

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**

### **El 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 de valor sobre 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 empeñada. Efecto anticrético*

Si la prenda produce frutos o intereses 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 valor.*

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 de la presente Sección.

## **CAPÍTULO III**

### **El 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 dueño 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 su 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 afectos 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.

3. En este último caso la enajenación de los bienes gravados no comporta el cambio de deudor salvo aceptación expresa del acreedor.

*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 desistir de la relación de garantizada en cualquier momento, pero solo después de comunicar su voluntad al acreedor con seis meses de antelación.

Ejercido el derecho de desistimiento la hipoteca subsiste en su caso para garantizar las obligaciones incluidas en su cobertura nacidas con anterioridad.

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. Los mismos efectos surte la hipoteca frente a terceros.
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 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 de este artículo.

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 garantizada y de 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 cuyo importe puede ser utilizado por el deudor mediante disposiciones periódicas o únicas y cuya devolución no resulta exigible hasta el fallecimiento del obligado 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 sólo 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 acuerdan, de acuerdo con el artículo 514-3, 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.*

1. 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.

2. La subrogación en la hipoteca no resulta posible cuando el tercero que realiza el pago es dueño o titular de los bienes o derechos gravados.

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 cifra de 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 apartado 3 del artículo 514-14.

*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 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 a su vencimiento 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**

### **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.*

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 será 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 un registro 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.