

ÍNDEX

Llista de mots abreujats	25
PART I	
DRETS REALS I POSSESSIÓ	27
CAPÍTOL 1	
Els drets reals	29
1. Concepte i característiques.....	29
2. Classificació	31
2.1. Classificació dels drets reals atenent al grau de poder sobre el bé.....	31
2.2. Altres classificacions.....	33
3. Diferència entre drets reals i drets de crèdit	33
4. Les figures intermèdies	35
5. La creació de nous drets reals.....	37
6. El llibre V del Codi civil de Catalunya.....	40
6.1. Panorama legislatiu i àmbit d'aplicació	40
6.2. Els principis bàsics del llibre V	41
6.3. Estructura del llibre V i conceptes bàsics	42
7. La doctrina de la Direcció General de Registres i Notariats i la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques	44
Bibliografia	45
CAPÍTOL 2	
Els béns i el patrimoni	47
1. Els béns.....	47
1.1. Concepte	47
1.2. Classificació.....	48
1.2.1. Coses i drets patrimonials	48
1.2.2. Béns mobles i béns immobles	50
1.2.3. Altres classificacions	51

2. Els fruits.....	53
3. El patrimoni.....	54
3.1. Concepte i característiques.....	54
3.2. Patrimonis autònoms.....	55
Bibliografia.....	56
CAPÍTOL 3	
La possessió.....	57
I. Possessió, detenció i tinença no possessòria.....	57
1. Introducció.....	57
2. La possessió.....	59
2.1. Concepte, característiques i naturalesa jurídica.....	59
2.2. Els conceptes possessoris.....	62
2.3. Classes de possessió.....	64
2.3.1. Possessió d'una cosa o un dret.....	64
2.3.2. Possessió com a titular o per mitjà d'una altra persona.....	65
2.3.3. Possessió de bona o mala fe.....	66
2.4. Pluralitat de posseïdors i copossessió.....	67
2.4.1. Pluralitat de possessions.....	67
2.4.2. Copossessió.....	68
3. La detenció.....	69
4. La tinença no possessòria.....	71
II. Adquisició i acabament de la possessió.....	73
5.1. Adquisició de la possessió.....	73
5.2. Acabament de la possessió.....	77
III. Efectes de la possessió.....	78
6. Efectes de la possessió.....	78
7. Presumpcions possessòries.....	80
8. Protecció de la possessió.....	83
8.1. Les accions de protecció possessòria.....	83
8.2. L'acció publiciana.....	85
9. L'adquisició de bona fe de béns mobles.....	87
10. Liquidació de la situació possessòria.....	90
10.1. El règim dels fruits (art. 522-3.1 CCCat).....	91
10.2. El règim de les despeses i millores (art. 522-4 CCCat).....	92
10.3. Règim de responsabilitat per pèrdua o menyscabament de la cosa o dret (art. 522-5 CCCat).....	93
Bibliografia.....	93

PART II**ADQUISICIÓ, TRANSMISSIÓ I EXTINCIÓ DELS DRETS REALS 95****CAPÍTOL 4****Títols adqúisitius i translatius dels drets reals. La tradició 97****I. Els títols adqúisitius dels drets reals 97**

1. Introducció 97

2. L'objecte de l'adquisició 98

3. Els títols d'adquisició 98

4. La tradició 100

5. Els actes 100

6. Les formalitats 101

II. La tradició 101

7. Antecedents històrics 101

8. L'evolució de la tradició i els sistemes moderns de transmissió dels drets reals.. 102

8.1. La teoria del títol i el mode..... 103

8.2. Sistema de l'acord real abstracte..... 104

8.3. Sistema de transmissió consensual..... 105

9. La tradició en el Codi civil de Catalunya: concepte i fonament 106

10. Excepcions al sistema del títol i el mode 107

11. Modalitats de tradició 108

11.1. La tradició real 108

11.2. La tradició fingida 108

11.2.1. La tradició instrumental 109

11.2.2. La tradició per *constitutum possessorium*..... 111

11.2.3. La tradició simbòlica 112

11.2.4. La tradició *longa manu*..... 11211.2.5. La tradició *brevi manu*..... 112

11.2.6. La tradició dels béns incorporals 113

11.3. Altres modalitats de tradició..... 114

12. La tradició i la inscripció registral 114

13. Despeses de la tradició 115

13.1. Les despeses de lliurament 116

13.2. Les despeses d'escriptura 116

13.3. Les despeses posteriors a la transmissió 116

13.4. La disposició especial o pacte en contrari 117

Bibliografia 117

CAPÍTOL 5**La donació 119**

1. Concepte de donació: els seus elements estructurals i naturalesa jurídica 119

1.1. Elements estructurals: <i>animus donandi</i> (gratuïtat i liberalitat), empobriment del donant i correlatiu enriquiment del donatari	120
1.2. Naturalesa jurídica: la donació típica amb eficàcia real com a mode d'adquirir	122
2. Modalitats singulars de donació i distinció de figures afins	122
2.1. Donacions remuneratòries i de caràcter benèfic o amb ocasió de «captacions públiques de caràcter benèfic»	123
2.2. Donacions mòdiques o d'ús.....	124
2.3. Donacions amb elements accidentals (condició o terme), oneroses o a les quals se'ls aposen càrregues, modes o una prohibició de disposar	125
2.4. Donacions <i>inter vivos</i> i <i>mortis causa</i> : rellevància de la mort com a causa i eficàcia de l'acte dispositiu (donacions <i>cum moriar</i> i <i>si praemoriar</i>)	129
2.5. Les mal anomenades donacions, ja que són autèntiques atribucions « <i>causa familiae</i> », per raó de la separació judicial o divorci.....	130
2.6. Donacions anòmales: simulades o encobertes, indirectes i negoci mixt <i>cum donatione</i>	131
3. Donants i donataris: capacitat per donar i acceptar donacions, per persones naturals i jurídiques	132
3.1. Capacitat d'obrar i facultat de disposició sobre l'objecte de la donació per part dels donants: problemes del poder general per donar.....	133
3.2. Capacitat natural o d'obrar i legitimació per acceptar donacions	135
3.3. Donació a favor de pluralitat de donataris: possibles formes d'adquisició (indivisa o conjunta) entre els donataris	136
4. Objecte de la donació: béns, universalitats i altres conjunts unitaris susceptibles de donació	137
4.1. Donació de béns concrets i determinats, una universalitat de coses, empresa o altres conjunts unitaris	138
4.2. Límits a la facultat de disposició mitjançant donació <i>inter vivos</i> : inadmissibilitat de la donació universal.....	138
5. Perfecció de la donació: forma, acceptació i irrevocabilitat	139
5.1. Requisits de forma en la donació de béns mobles i immobles	139
5.2. L'acceptació com a moment determinant de la perfecció i irrevocabilitat de la donació: rellevància de la notificació pel donatari.....	140
5.3. Regla específica d'irrevocabilitat per a les donacions motivades per «captacions públiques o benèfiques»	142
6. Efectes entre donants i donataris, i davant de tercers, derivats de la invalidesa, ineficàcia, sanejament i revocabilitat de la donació	143
6.1. Invalidesa de la donació regulada com a manera d'adquirir el domini	143
6.2. Sanejament per evicció i vicis ocults: les seves singularitats enfront dels contractes onerosos	143
6.3. Ineficàcia i inoponibilitat de la donació davant dels creditors del donant	144

6.4. Supòsits de revocabilitat de la donació: els efectes davant els donataris o possibles tercers persones adquirents d'allò donat	145
7. Estipulacions més habituals (fins i tot sobre la imputació i la col·lació) admissibles en virtut del caràcter gratuït de la donació	149
7.1. Donació amb clàusula de reversió, d'origen voluntari	150
7.2. Donació amb reserva de la facultat de disposar	153
Bibliografia	155

CAPÍTOL 6

La usucapió	157
1. La usucapió: concepte, objecte i fonament	157
2. Els elements de la usucapió: possessió i temps	158
2.1. La possessió com a element essencial de la usucapió: els seus requisits	158
2.1.1. El contingut de la possessió <i>ad usucapionem</i> i la seva publicitat	158
2.1.2. La possessió pacífica	159
2.1.3. La continuïtat de la possessió: la presumpció de continuïtat i la interrupció	160
2.1.3.1. La presumpció de continuïtat	160
2.1.3.2. La interrupció de la possessió	160
2.2. El temps	162
2.2.1. El còmput del temps	162
2.2.2. La suspensió de la usucapió	162
3. L'efecte adquisitiu de la usucapió. La seva al·legació.....	163
4. La renúncia a la usucapió: requisits i efectes	164
5. La usucapió i el Registre de la Propietat	165
5.1. La usucapió <i>secundum tabulas</i>	166
5.2. L'adquisició per usucapió <i>contra tabulas</i>	166
5.2.1. La usucapió contra el titular inscrit	166
5.2.2. La protecció del tercer hipotecari front a la usucapió <i>contra tabulas</i> ...	166
Bibliografia	167

CAPÍTOL 7

L'extinció dels drets reals	169
1. Introducció	169
2. Causes d'extinció dels drets reals.....	170
2.1. L'extinció «quan ho estableix el Codi».....	170
2.2. L'extinció «quan ho estableix el títol de constitució»	170
2.3. L'extinció dels drets reals per «pèrdua del bé»	170
2.4. L'extinció dels drets reals per «consolidació».....	172
2.5. L'extinció dels drets reals per «renúncia»	174
2.5.1. Concepte i requisits.....	174

2.5.2. Efectes i límits de la renúncia	175
Bibliografia	176
PART III	
LA PROPIETAT	177
CAPÍTOL 8	
La propietat	179
I. El dret de propietat	179
1. Delimitació del dret de propietat	179
2. Facultats atorgades pel dret de propietat	183
3. Objecte	184
II. Restriccions al dret de propietat	186
4. Concepte i classes	186
5. Les relacions de veïnatge	186
5.1. Relacions de contigüïtat (secció primera del Capítol VI)	186
5.2. Estat de necessitat (secció segona del Capítol VI)	188
5.3. Immissions (secció tercera del Capítol VI)	188
5.3.1. Definició i característiques	188
5.3.2. Immissions il·legítimes	190
5.3.3. Immissions legítimes	190
III. Protecció del dret de propietat	192
6. L'acció reivindicatòria	192
6.1. Concepte i característiques	192
6.2. Requisits	193
6.3. Efectes	194
7. L'acció declarativa	194
8. L'acció negatòria	194
9. Les accions de tancament, delimitació i fitació	196
Bibliografia	197
CAPÍTOL 9	
Títols d'adquisició i extinció exclusius del dret de propietat: accessió, ocupació i abandonament	199
I. L'accessió	199
1. Introducció	199
1.1. Ubicació sistemàtica de l'accessió en el dret civil català	199
1.2. Regulació: quan s'aplica el Codi civil de Catalunya	199
1.2.1. Dret interterritorial: l'aplicació del règim de l'accessió del Codi civil de Catalunya	199
1.2.2. El Codi civil de Catalunya	200

2. Concepte, naturalesa jurídica i classes	200
2.1. Concepte i naturalesa jurídica	200
2.2. Classes.....	201
3. L'accessió immobiliària al Codi civil de Catalunya.....	202
3.1. Punts de partida: adquisició de la propietat i presumpció.....	202
3.2. Primer cas problemàtic: plantacions, cultius i construccions en sòl aliè, amb materials propis del que hi planta, conrea o construeix	204
3.2.1. Actuacions de bona fe (qui les executa creu que el sòl és seu, o, almenys, que pot fer-ho)	204
3.2.2. Actuacions de mala fe (sabent, qui les executa, que el terreny és aliè i no pot realitzar-les)	206
3.3. Segon cas problemàtic: construccions en finca pròpia amb materials aliens	207
3.4. Tercer cas problemàtic: construcció en finca aliena amb materials aliens ...	207
4. L'accessió mobiliària.....	208
4.1. Regla general: el que és accessori passa a ser propietat del propietari del que és principal.....	208
4.1.1. Actuació de bona fe	208
4.1.2. Actuació de mala fe	208
4.2. Unió voluntària (article 542-18)	209
4.2.1. Unió per concurrència de la voluntat de tots dos, d'un sol amb bona fe o de forma casual.....	209
4.2.2. Unió per voluntat d'un sol propietari amb mala fe	210
4.3. Especificació o utilització de materials aliens (article 542-19)	210
4.3.1. Concepte.....	210
4.3.2. Utilització de materials aliens amb bona fe.....	211
4.3.3. Utilització de materials propis de mala fe	211
II. L'ocupació	211
1. Concepte.....	211
2. Objectes sobre els quals pot recaure	211
2.1. Els béns corporals abandonats indubtablement per llurs propietaris, que són susceptibles d'apropiació per mitjà d'un acte material.....	212
2.1.1. Béns corporals	212
2.1.2. Abandonats indubtablement per llurs propietaris	212
2.1.3. Susceptibles d'apropiació per mitjà d'un acte material.....	213
2.2. Els animals que és poden caçar i pescar	213
3. Regles especials	213
3.1. Descoberta d'objectes de valor extraordinari (article 542-21)	213
3.2. Troballes (article 542-22)	214
III. L'abandonament.....	216
1. Concepte	216

2. Requisits	216
3. Efectes.....	216
Bibliografia	217
CAPÍTOL 10	
La propietat temporal.....	219
1. Justificació legal de la nova regulació	219
2. Concepte.....	221
3. Règim regulatori	222
4. Objecte.....	223
5. Adquisició.....	223
6. Durada.....	226
7. Règim voluntari	227
8. Contingut de la relació jurídica creada per la constitució de la propietat temporal.....	230
8.1. La posició jurídica del propietari temporal.....	230
8.2. La posició jurídica del titular successiu.....	234
9. Extinció.....	235
Bibliografia	237
CAPÍTOL 11	
La propietat intel·lectual.....	239
1. Introducció	239
2. Origen i règim jurídic de la propietat intel·lectual.....	240
3. Objecte i subjecte de la propietat intel·lectual.....	241
4. Contingut de la propietat intel·lectual	243
4.1. Drets morals.....	243
4.2. Drets econòmics o d'explotació patrimonial.....	244
5. Regles generals de transmissió dels drets de propietat intel·lectual	247
6. Contractes relatius a la propietat intel·lectual.....	248
6.1. El contracte d'edició	248
6.2. El contracte de representació teatral i execució musical	248
6.3. Contractes relatius a obres audiovisuals	249
6.4. L'obra «multimèdia» com a categoria especial.....	250
6.5. Contractes relatius a programes d'ordinador	250
7. Drets connexos amb el dret d'autor.....	252
8. Entitats de gestió.....	254
9. Límits materials i esgotament del dret de propietat intel·lectual	255
Bibliografia	257

PART IV**SITUACIONS DE COMUNITAT** 259**CAPÍTOL 12****Situacions de comunitat: la comunitat ordinària indivisa** 261

1. Situacions de comunitat 261

1.1. Concepte i característiques de la comunitat 261

1.2. Classes 262

1.3. Regulació de les situacions de comunitat 265

1.4. Presumpcions 266

2. La comunitat ordinària indivisa 267

2.1. Concepte, naturalesa jurídica i característiques 267

2.2. Principis jurídics rectors de les comunitats ordinàries indivises 269

2.3. Constitució 270

2.4. Drets i deures dels cotitulars en la comunitat ordinària indivisa 271

2.4.1. Drets en la comunitat 272

2.4.2. Drets i deures sobre l'objecte de la comunitat 276

2.4.2.1. Ús i gaudiment de l'objecte de la comunitat 276

2.4.2.2. Administració i disposició de l'objecte de la comunitat 277

2.4.2.3. Participació en les despeses de l'objecte de la comunitat ... 281

2.4.3. Drets sobre l'objecte indeterminat que li correspondrà en el futur.... 281

2.5. Extinció de la comunitat ordinària indivisa 282

2.5.1. Causes d'extinció de la comunitat 282

2.5.2. Divisió de la cosa o patrimoni comú 283

Bibliografia 288

CAPÍTOL 13**La propietat horitzontal** 289

La propietat horitzontal simple 290

1. Què és i quan ens trobem davant d'un règim de propietat horitzontal? 290

2. El títol constitutiu del règim de propietat horitzontal 293

2.1. Elements subjectius. Legitimació per l'atorgament del títol constitutiu ... 294

2.1.1. Norma general 294

2.1.2. Norma especial 294

2.1.3. L'article 553-8.3 CCCat 295

2.2. Elements objectius. Contingut del títol constitutiu 295

2.2.1. Requisits previs 295

2.2.2. Contingut 296

2.2.3. Modificació del títol constitutiu 297

2.3. Elements formals. Requisits de forma per a l'atorgament del títol constitutiu 298

3. En especial la quota de participació	298
3.1. Concepte	298
3.2. La determinació de les quotes de participació. Criteris (art. 553-3.2).....	299
3.3. Tipus de quotes	299
3.4. La modificació de les quotes.....	299
4. Els estatuts	300
4.1. Concepte	300
4.2. Contingut. Possibles clàusules estatutàries.....	300
5. Els reglaments de règim interior	303
6. Els òrgans de la comunitat. Classificació i característiques.....	303
6.1. Òrgans obligatoris	304
6.2. Òrgans voluntaris	305
7. La presidència	305
8. La secretaria.....	306
9. L'administració	307
10. La junta de propietaris	308
10.1. Funcions.....	309
10.2. Les reunions de la junta de propietaris	309
10.3. La convocatòria	310
10.3.1. Qui pot convocar una junta de propietaris?.....	310
10.3.2. Requisits formals de la convocatòria	310
10.4. La celebració de la junta de propietaris.....	312
10.4.1. Quan s'entén vàlidament constituïda la junta de propietaris	312
10.4.2. El dret d'assistència a les juntes.....	312
10.4.3. El dret de vot.....	313
10.4.4. El dret d'assistència i de vot en casos especials	313
10.5. Adopció d'acords	314
10.5.1. Règim general. Majoria simple de propietaris i quotes	314
10.5.2. Acords en què s'exigeix la unanimitat. Supòsits	317
10.5.3. Acords en què és necessària la doble majoria de 4/5 de propietaris/quotes	317
10.5.4. Possibilitat de reclamar l'acord judicialment	318
10.6. Càlcul de vots i el dret d'oposició.....	319
10.6.1. Càlcul de vots.....	319
10.6.2. Dret d'oposició	320
10.7. L'acta de la junta	320
10.7.1. Requisits subjectius	320
10.7.2. Requisits objectius	321
10.7.3. Requisits formals.....	321
10.7.4. El llibre d'actes.....	322

10.8. Execució i vinculació dels acords de junta	322
10.9. Impugnació judicial dels acords de junta	324
10.9.1. Causes.....	324
10.9.2. Legitimació activa	325
10.9.3. Termini per a l'exercici de l'acció.....	325
10.9.4. Efectes.....	326
11. Elements comuns i privatius. Altres categories	326
11.1. Elements privatius	326
11.1.1. Concepte.....	326
11.1.2. Drets del propietaris a l'ús, gaudi i disposició d'un element privatiu	326
11.1.3. Obligacions dels propietaris d'elements privatius	329
11.1.4. Restriccions i servituds forçoses	329
11.1.5. Una categoria especial: elements privatius de benefici comú	330
11.2. Els elements comuns.....	331
11.2.1. Concepte.....	331
11.2.2. Dret d'usar i gaudir dels elements comuns	332
11.2.3. Disposició dels elements comuns. Desafectació.....	332
11.2.4. Obligació de manteniment del elements comuns	333
11.2.5. Elements comuns d'us exclusiu.....	333
11.2.6. Els annexos	334
12. Responsabilitat.....	334
12.1. Responsabilitat de la comunitat enfront de terceres persones.....	334
12.2. Responsabilitat dels propietaris enfront la comunitat	335
13. El fons de reserva	335
14. La reclamació en cas d'impagament de despeses comunes.....	336
15. Extinció del règim de propietat horitzontal	336
La propietat horitzontal complexa.....	337
1. Regulació i concepte	337
2. Constitució	337
2.1. Modalitats de constitució	337
2.2. Legitimació	338
2.3. Requisits.....	338
2.4. La quota.....	338
2.5. Òrgans de govern a la propietat horitzontal complexa.....	338
2.6. Comunitats i subcomunitats de garatges i trasters	339
La propietat horitzontal per parcel·les	339
1. Requisits	339
2. Normativa aplicable a la propietat horitzontal per parcel·les	340
3. Finques de titularitat privativa i elements comuns (article 553-54 i 553-55 CCCat).....	340

4. Requisits formals.....	340
4.1. Títol constitutiu.....	340
4.2. Inscripció al Registre de la Propietat	341
5. Causes d'extinció de la propietat horitzontal per parcel·les	342

CAPÍTOL 14

La comunitat especial per torns	343
1. Introducció. Concepte i antecedents històrics.....	343
1.1. Definició de la comunitat per torns.....	344
2. Naturalesa jurídica de la comunitat per torns.....	346
2.1. En la legislació estatal.....	346
2.2. En el Codi civil de Catalunya.....	347
3. Elements objectius i subjectius de l'aprofitament per torns	348
3.1. Immobles: edificis destinats a habitatges unifamiliars	348
3.2. Mobles	350
3.3. Exclusions	351
3.4. Supòsit especial: l'explotació turística o vacacional.....	351
3.5. Àmbit subjectiu	352
4. Règim jurídic. Constitució de la comunitat	353
4.1. Constància registral.....	354
4.2. El títol de constitució.....	355
5. Drets i obligacions dels comuners	358
6. Extinció.....	362
Bibliografia	363

CAPÍTOL 15

La comunitat especial per raó de mitgeria	365
1. Introducció. Concepte, règim i naturalesa jurídica de la mitgeria	365
2. Mitgeria de càrrega	367
2.1. Constitució i característiques.....	367
2.2. Drets i obligacions dels comuners en la mitgeria de càrrega	369
3. Mitgeria de tanca	371
Bibliografia	372

CAPÍTOL 16

La propietat compartida	373
1. Introducció	373
2. Concepte.....	374
3. Règim jurídic.....	376
4. Objecte.....	376
5. Constitució	377

6. Contingut del règim	380
6.1. Facultats del propietari material	381
6.2. Obligacions del propietari material	383
6.3. Facultats del propietari formal	384
6.4. Obligacions del propietari formal	384
7. La garantia de pagament de la contraprestació dineraria	385
8. Extinció de la propietat compartida	387
Bibliografia	390