

DERECHOS REALES DE CATALUÑA.
Comentarios al libro quinto del Código Civil
de Cataluña

Tomo I

**DERECHOS REALES
DE CATALUÑA.
Comentarios al libro quinto del
Código Civil de Cataluña**

Tomo I

José Luis Valle Muñoz

Rafael Arnáiz Ramos

Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña
(Coordinadores)

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reproducere, plagiar, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

© 2017 Los autores

© 2017 Atelier
Via Laietana 12, 08003 Barcelona
e-mail: atelier@atelierlibros.es
www.atelierlibros.es
Tel. 93 295 45 60

I.S.B.N. obra completa: 978-84-16652-62-4
I.S.B.N: 978-84-16652-63-1
Depósito legal: B-13915-2017

Diseño y composición: Addenda, Pau Claris 92, 08010 Barcelona
www.addenda.es

RELACIÓN DE AUTORES

María Jesús ANDRADE LUCENA
Artículos 546-7, 546-9 y 546-10

María Elisa ANDRÉS ROMERO
Artículos 562-1 a 562-11
Disposición transitoria novena

Adaúca APARICIO SANZ
Artículos 568-16 a 568-27

Rosa Ana ARCHILLA ANDRÉS
Artículos 569-3 a 569-11

Rafael ARNÁIZ RAMOS
Artículos 553-53 a 553-59
Disposición transitoria séptima

Manuel BALLESTEROS ALONSO
Artículos 556-1 a 556-12

Beatriz BALLESTEROS PANIZO
Artículos 547-1 a 547-10

Rafael CASTIÑEIRA CARNICERO
Artículos 544-8 a 544-12
Artículos 561-32 a 561-37
Disposición transitoria cuarta

Asunción DE LA DUEÑA SÁNCHEZ
Artículos 544-1 a 544-7

Germán GALLEGO BERNALDO DE QUIRÓS
Artículos 541-1 a 541-4

José Ernesto GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA
Artículos 542-20 a 542-22

Francisco Javier GIMENO CHOCARRO
Artículos 569-12 a 569-26

Juan Luis GIMENO GÓMEZ LAFUENTE
Artículos 553-33 a 553-52

Germán GÓMEZ GACTO
Artículos 531-23 a 531-29
Disposición transitoria segunda

Jorge GOMEZA OLARRA
Artículos 567-1 a 567-6
Disposición transitoria decimoséptima

Ignacio GONZÁLEZ HERNÁNDEZ
Artículos 555-1 a 555-8
Disposición transitoria octava

María Eugenia HERRERO OLIVER
Artículos 561-21 a 561-31

Silvia JIMÉNEZ ALCINA
Artículos 553-15 a 553-32

Santiago Ramón LAFARGA MORELL
Artículos 561-1 a 561-20

Joaquín María LARRONDO LIZÁRRAGA
Artículos 531-7 a 531-22
Disposición transitoria primera

José Ignacio MARTÍN ALIAS
Artículos 546-1 a 546-3

Virginia MASSANA DE CASTRO
Artículos 565-1 a 565-17

Magdalena MORA GONZÁLEZ
Artículos 566-1 a 566-13
(en colaboración con Esmeralda Pascual)
Disposición transitoria decimosexta
(en colaboración con Esmeralda Pascual)

Nativitat-Mercè MOTA I PAPASEIT
Artículos 553-1 a 553-14
Disposición transitoria sexta

Francisco MOLINA BALAGUER
Artículos 532-1 a 532-4

Silvestre MURGA RODRÍGUEZ
Artículo 563-1 a 563-4
Disposición transitoria décima

Juan José ORTÍN CABALLÉ
Artículos 521-1 a 521-8
Artículos 522-1 a 522-8

Esmeralda PASCUAL CHÉRCOLES
Artículos 566-1 a 566-13
(en colaboración con Magdalena Mora)
Disposición transitoria decimosexta
(en colaboración con Magdalena Mora)

Victor J. PRADO GASCÓ
Artículos 546-5, 546-6 y 546-11
José María RAMÍREZ-CÁRDENAS GIL
Artículos 511-1 a 511-3
Artículos 531-1 a 531-6
Sebastián DEL REY BARBA
Artículos 569-27 a 569-42
Disposición transitoria vigésima
María del Pilar RODRÍGUEZ ÁLVAREZ
Artículos 543-1 a 543-2
Santiago RUIZ MARTÍNEZ
Artículos 564-1 a 564-6
Disposición transitoria undécima
Mónica SANTOS LLORO
Artículos 551-1 a 551-2
Artículos 552-1 a 552-12
Disposición transitoria quinta

Ramiro SUBIRA PÉREZ
Artículos 542-1 a 542-19
Disposición transitoria tercera
Luz SUNYER DE LA PUENTE
Artículos 565-18 a 565-33
María TENZA LLORENTE
Disposiciones transitorias de la duodécima
a la decimoquinta y vigesimoprimera
José Luis VALLE MUÑOZ
Artículos 545-1 a 545-4
Artículos 546-4, 546-8, 546-12, 546-13 y
546-14
Artículos 554-1 a 554-12
Artículos 568-1 a 568-15
Artículos 568-28 a 568-32
Artículos 569-1 a 569-2
Disposiciones transitorias decimoctava
y decimonovena

ÍNDICE

TOMO I

TÍTULO I. DE LOS BIENES	25
Artículo 511-1. <i>Bienes</i>	25
Artículo 511-2. <i>Bienes inmuebles y muebles</i>	28
Artículo 511-3. <i>Frutos</i>	30
TÍTULO II. DE LA POSESIÓN	33
CAPÍTULO I. ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN	33
Artículo 521-1. <i>Concepto</i>	33
Artículo 521-2. <i>Adquisición de la posesión</i>	43
Artículo 521-3. <i>Capacidad</i>	55
Artículo 521-4. <i>Pluralidad de posesiones</i>	60
Artículo 521-5. <i>Coposesión</i>	70
Artículo 521-6. <i>Continuidad en la posesión</i>	78
Artículo 521-7. <i>Posesión de buena y mala fe</i>	88
Artículo 521-8. <i>Finalización de la posesión</i>	102
CAPÍTULO II. EFECTOS	114
Artículo 522-1. <i>Presunción de titularidad</i>	114
Artículo 522-2. <i>Liquidación de la situación posesoria</i>	126
Artículo 522-3. <i>Frutos</i>	128
Artículo 522-4. <i>Gastos útiles</i>	135
Artículo 522-5. <i>Deterioro o pérdida</i>	145
Artículo 522-6. <i>Posesión y usucapión</i>	151
Artículo 522-7. <i>Protección</i>	152
Artículo 522-8. <i>Adquisición de buena fe de bienes muebles</i>	168
TÍTULO III. DE LA ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL	179
CAPÍTULO I. ADQUISICIÓN	179
Sección primera. DISPOSICIÓN GENERAL	179
Artículo 531-1. <i>Sistema de adquisición</i>	179
Sección segunda. TRADICIÓN	182
Artículo 531-2. <i>Concepto</i>	182
Artículo 531-3. <i>Fundamento de la tradición</i>	184
Artículo 531-4. <i>Clases de tradición</i>	185
Artículo 531-5. <i>Tradición de los bienes incorporales</i>	186
Artículo 531-6. <i>Gastos</i>	187

Sección tercera. DONACIÓN	188
Artículo 531-7. <i>Concepto</i>	188
Artículo 531-8. <i>Irrevocabilidad</i>	195
Artículo 531-9. <i>Modalidades</i>	197
Artículo 531-10. <i>Capacidad de los donantes</i>	201
Artículo 531-11. <i>Objeto</i>	204
Artículo 531-12. <i>Forma</i>	206
Artículo 531-13. <i>Garantía de conformidad</i>	209
Artículo 531-14. <i>Acreedores de los donantes</i>	210
Artículo 531-15. <i>Revocación</i>	214
Artículo 531-16. <i>Donación condicional y a plazo</i>	219
Artículo 531-17. <i>Donación remuneratoria</i>	221
Artículo 531-18. <i>Donación con carga o modal</i>	224
Artículo 531-19. <i>Donación con cláusula de reversión</i>	226
Artículo 531-20. <i>Donación con reserva de la facultad de disponer</i>	233
Artículo 531-21. <i>Capacidad de los donatarios</i>	236
Artículo 531-22. <i>Pluralidad de donatarios</i>	238
Sección cuarta. USUCAPIÓN	239
Artículo 531-23. <i>Modo de adquirir</i>	239
Artículo 531-24. <i>Posesión para usucapir</i>	246
Artículo 531-25. <i>Interrupción</i>	251
Artículo 531-26. <i>Suspensión</i>	255
Artículo 531-27. <i>Plazos</i>	258
Artículo 531-28. <i>Alegación</i>	261
Artículo 531-29. <i>Renuncia</i>	264
CAPÍTULO II. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES.	267
Artículo 532-1. <i>Extinción de los derechos reales</i>	270
Artículo 532-2. <i>Pérdida del bien</i>	274
Artículo 532-3. <i>Consolidación</i>	277
Artículo 532-4. <i>Renuncia</i>	281
TÍTULO IV. DEL DERECHO DE PROPIEDAD	285
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	285
Sección primera. LA PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN SOCIAL	285
Artículo 541-1. <i>Concepto</i>	285
Artículo 541-2. <i>Función social</i>	289
Sección segunda. LOS FRUTOS	294
Artículo 541-3. <i>Titularidad</i>	294
Artículo 541-4. <i>Adquisición</i>	299
CAPÍTULO II. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN EXCLUSIVOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	304
Sección primera. ACCESIÓN	304

Subsección primera. DISPOSICIONES GENERALES	304
Artículo 542-1. <i>Concepto</i>	304
Artículo 542-2. <i>Regulación</i>	312
Subsección segunda. ACCESIÓN INMOBILIARIA	322
Artículo 542-3. <i>Adquisición</i>	322
Artículo 542-4. <i>Presunción</i>	323
Artículo 542-5. <i>Plantaciones en suelo ajeno</i>	324
Artículo 542-6. <i>Cultivos en suelo ajeno</i>	327
Artículo 542-7. <i>Construcción en suelo ajeno con valor superior del suelo</i>	329
Artículo 542-8. <i>Indemnización por daños y perjuicios</i>	335
Artículo 542-9. <i>Construcción en suelo ajeno con valor superior de la edificación</i>	336
Artículo 542-10. <i>Presunción de buena fe</i>	338
Artículo 542-11. <i>Actuación de mala fe</i>	339
Artículo 542-12. <i>Compensación de la mala fe</i>	341
Artículo 542-13. <i>Construcción con materiales ajenos</i>	342
Artículo 542-14. <i>Construcción en finca ajena con materiales ajenos</i>	344
Subsección tercera. ACCESIÓN MOBILIARIA	345
Artículo 542-15. <i>Concepto</i>	345
Artículo 542-16. <i>Unión de buena fe</i>	345
Artículo 542-17. <i>Actuación de mala fe</i>	346
Artículo 542-18. <i>Unión voluntaria</i>	348
Artículo 542-19. <i>Utilización de materiales ajenos</i>	349
Sección segunda. OCUPACIÓN	350
Artículo 542-20. <i>Adquisición por ocupación</i>	350
Artículo 542-21. <i>Hallazgo de objetos de valor extraordinario</i>	354
Artículo 542-22. <i>Hallazgos</i>	358
CAPÍTULO III. ABANDONO	361
Artículo 543-1. <i>Abandono</i>	361
Artículo 543-2. <i>No presunción de abandono</i>	364
CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	366
Sección primera. REIVINDICACIÓN	366
Artículo 544-1. <i>La acción reivindicatoria</i>	366
Artículo 544-2. <i>Efectos</i>	374
Artículo 544-3. <i>Extinción</i>	376
Sección segunda. EXCLUSIÓN	380
Subsección primera. ACCIÓN NEGATORIA	380
Artículo 544-4. <i>Legitimación</i>	380
Artículo 544-5. <i>Exclusión de la acción</i>	385
Artículo 544-6. <i>Contenido</i>	388
Artículo 544-7. <i>Prescripción</i>	391

Subsección segunda. CIERRE DE FINCAS	394
Artículo 544-8. <i>Cierre de fincas</i>	394
Subsección tercera. DELIMITACIÓN Y AMOJONAMIENTO.....	400
Artículo 544-9. <i>Concepto</i>	400
Artículo 544-10. <i>Requisitos</i>	405
Artículo 544-11. <i>Criterios de delimitación</i>	407
Artículo 544-12. <i>Gastos</i>	410
CAPÍTULO V. RESTRICCIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD	412
Artículo 545-1. <i>Las restricciones</i>	412
Artículo 545-2. <i>Restricciones en interés público</i>	415
Artículo 545-3. <i>Restricciones en interés privado</i>	423
Artículo 545-4. <i>Limitaciones voluntarias</i>	424
CAPÍTULO VI. RELACIONES DE VICINIDAD.....	426
Sección primera. RELACIONES DE CONTIGÜIDAD.....	426
Artículo 546-1. <i>Vallas medianeras</i>	426
Artículo 546-2. <i>Vallas no medianeras entre fincas</i>	428
Artículo 546-3. <i>Pared de acercamiento y tabique pluvial</i>	430
Artículo 546-4. <i>Distancia de árboles a vallas o balcones vecinos</i>	432
Artículo 546-5. <i>Distancia de plantaciones</i>	436
Artículo 546-6. <i>Ramas y raíces provenientes de fincas vecinas</i>	444
Artículo 546-7. <i>Distancias de piscinas, excavaciones y pozos</i>	447
Artículo 546-8. <i>Márgenes entre fincas en cotas diferentes</i>	450
Artículo 546-9. <i>Paso del agua</i>	452
Artículo 546-10. <i>Luces, vistas y ventanas</i>	456
Artículo 546-11. <i>Edificaciones en mal estado y árboles peligrosos</i>	460
Sección segunda. ESTADO DE NECESIDAD.....	462
Artículo 546-12. <i>Estado de necesidad</i>	462
Sección tercera. INMISIONES.....	466
Artículo 546-13. <i>Inmisiones ilegítimas</i>	466
Artículo 546-14. <i>Inmisiones legítimas</i>	471
CAPÍTULO VII. PROPIEDAD TEMPORAL.....	474
Artículo 547-1. <i>Concepto</i>	474
Artículo 547-2. <i>Objeto</i>	478
Artículo 547-3. <i>Régimen jurídico</i>	486
Artículo 547-4. <i>Adquisición y duración</i>	489
Artículo 547-5. <i>Régimen voluntario</i>	491
Artículo 547-6. <i>Facultades del propietario temporal</i>	496
Artículo 547-7. <i>Facultades del titular sucesivo</i>	502
Artículo 547-8. <i>Inscripción</i>	504
Artículo 547-9. <i>Extinción</i>	506
Artículo 547-10. <i>Efectos de la extinción</i>	510

TÍTULO V. DE LAS SITUACIONES DE COMUNIDAD	513
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	513
Artículo 551-1. <i>Situaciones de comunidad</i>	513
Artículo 551-2. <i>Regulación</i>	517
CAPÍTULO II. COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA	519
Sección primera. RÉGIMEN JURÍDICO	519
Artículo 552-1. <i>Concepto</i>	519
Artículo 552-2. <i>Constitución</i>	521
Sección segunda. DERECHOS INDIVIDUALES SOBRE LA COMUNIDAD	524
Artículo 552-3. <i>Disposición</i>	524
Artículo 552-4. <i>Derechos de adquisición</i>	527
Artículo 552-5. <i>Renuncia</i>	531
Sección tercera. DERECHOS Y DEBERES SOBRE EL OBJETO DE LA COMUNIDAD	533
Artículo 552-6. <i>Uso y disfrute</i>	533
Artículo 552-7. <i>Administración y régimen de adopción de acuerdos</i>	535
Artículo 552-8. <i>Participación en los gastos</i>	537
Sección cuarta. EXTINCIÓN	538
Artículo 552-9. <i>Disolución</i>	538
Artículo 552-10. <i>Facultad de pedir la división</i>	540
Artículo 552-11. <i>Procedimiento de la división</i>	542
Artículo 552-12. <i>Efectos de la división</i>	546
CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	550
Sección primera. Disposiciones generales	550
Subsección primera. CONFIGURACIÓN DE LA COMUNIDAD	550
Artículo 553-1. <i>Definición</i>	550
Artículo 553-2. <i>Objeto</i>	558
Artículo 553-3. <i>Cuota</i>	562
Artículo 553-4. <i>Créditos y deudas</i>	565
Artículo 553-5. <i>Afección real</i>	567
Artículo 553-6. <i>Fondos de reserva</i>	569
Subsección segunda. CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD	570
Artículo 553-7. <i>Establecimiento del régimen</i>	570
Artículo 553-8. <i>Legitimación</i>	571
Artículo 553-9. <i>Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad</i> ..	573
Artículo 553-10. <i>Modificación del título de constitución</i>	577
Artículo 553-11. <i>Estatutos</i>	581
Artículo 553-12. <i>Reglamento de régimen interior</i>	587
Artículo 553-13. <i>Constitución y reserva del derecho de vuelo</i>	587
Artículo 553-14. <i>Extinción del régimen</i>	590

Subsección tercera. ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD	591
Artículo 553-15. <i>Organización de la comunidad</i>	591
Artículo 553-16. <i>Presidencia</i>	594
Artículo 553-17. <i>Secretaría</i>	597
Artículo 553-18. <i>Administración</i>	597
Artículo 553-19. <i>Junta de propietarios</i>	599
Artículo 553-20. <i>Reuniones</i>	603
Artículo 553-21. <i>Convocatorias</i>	605
Artículo 553-22. <i>Asistencia</i>	609
Artículo 553-23. <i>Constitución</i>	613
Artículo 553-24. <i>Derecho de voto</i>	614
Artículo 553-25. <i>Régimen general de adopción de acuerdos</i>	616
Artículo 553-26. <i>Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas</i> . .	617
Artículo 553-27. <i>Acta</i>	628
Artículo 553-28. <i>Libro de actas</i>	631
Artículo 553-29. <i>Ejecución</i>	636
Artículo 553-30. <i>Vinculación de los acuerdos</i>	637
Artículo 553-31. <i>Impugnación</i>	639
Artículo 553-32. <i>Suspensión</i>	640
Sección segunda. PROPIEDAD HORIZONTAL SIMPLE	645
Artículo 553-33. <i>Elementos privativos</i>	645
Artículo 553-34. <i>Elementos privativos de beneficio común</i>	647
Artículo 553-35. <i>Anexos</i>	650
Artículo 553-36. <i>Uso y disfrute de los elementos privativos</i>	652
Artículo 553-37. <i>Disposición de los elementos privativos</i>	657
Artículo 553-38. <i>Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos</i>	659
Artículo 553-39. <i>Restricciones y servidumbres forzosas</i>	660
Artículo 553-40. <i>Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes</i>	663
Artículo 553-41. <i>Elementos comunes</i>	666
Artículo 553-42. <i>Uso y disfrute de los elementos comunes</i>	668
Artículo 553-43. <i>Elementos comunes de uso exclusivo</i>	669
Artículo 553-44. <i>Conservación y mantenimiento de elementos comunes</i>	672
Artículo 553-45. <i>Contribución al pago de los gastos comunes</i>	673
Artículo 553-46. <i>Responsabilidad de la comunidad</i>	677
Artículo 553-47. <i>Reclamación en caso de impago de los gastos comunes</i>	680
Sección tercera. PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA.	682
Artículo 553-48. <i>Configuración</i>	682
Artículo 553-49. <i>Cuotas</i>	684
Artículo 553-50. <i>Constitución</i>	684
Artículo 553-51. <i>Regulación y acuerdos</i>	687
Artículo 553-52. <i>Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros</i>	689

Sección cuarta. PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS	691
Artículo 553-53. <i>Concepto y configuración</i>	691
Artículo 553-54. <i>Fincas de titularidad privativa</i>	700
Artículo 553-55. <i>Elementos comunes</i>	702
Artículo 553-56. <i>Restricciones</i>	703
Artículo 553-57. <i>Título de constitución</i>	705
Artículo 553-58. <i>Constancia registral</i>	711
Artículo 553-59. <i>Extinción voluntaria</i>	719
CAPÍTULO IV. COMUNIDAD ESPECIAL POR TURNOS	722
Sección primera. RÉGIMEN JURÍDICO	722
Artículo 554-1. <i>Definición</i>	722
Artículo 554-2. <i>Objeto</i>	732
Artículo 554-3. <i>El turno</i>	735
Sección segunda. CONSTITUCIÓN	738
Artículo 554-4. <i>Establecimiento del régimen</i>	738
Artículo 554-5. <i>Título de constitución</i>	741
Artículo 554-6. <i>Legitimación</i>	746
Artículo 554-7. <i>Constancia registral</i>	747
Artículo 554-8. <i>Extinción del régimen</i>	750
Sección tercera. CONTENIDO	753
Artículo 554-9. <i>Derechos</i>	753
Artículo 554-10. <i>Obligaciones</i>	755
Artículo 554-11. <i>Gastos generales y contribución de los turnos</i>	758
Artículo 554-12. <i>Régimen supletorio</i>	763
CAPÍTULO V. COMUNIDAD ESPECIAL POR RAZÓN DE MEDIANERÍA	764
Sección primera. MEDIANERÍA	768
Artículo 555-1. <i>Concepto y régimen jurídico</i>	768
Sección segunda. MEDIANERÍA DE CARGA	770
Artículo 555-2. <i>Constitución voluntaria</i>	770
Artículo 555-3. <i>Características</i>	773
Artículo 555-4. <i>Derecho de carga</i>	776
Artículo 555-5. <i>Gastos</i>	778
Artículo 555-6. <i>Pago</i>	782
Artículo 555-7. <i>Derecho de derribo</i>	782
Sección tercera. MEDIANERÍA DE VALLADO	785
Artículo 555-8. <i>Medianería de vallado</i>	785
CAPÍTULO VI. PROPIEDAD COMPARTIDA	789
Artículo 556-1. <i>Concepto</i>	789
Artículo 556-2. <i>Objeto</i>	790
Artículo 556-3. <i>Régimen jurídico</i>	799

Artículo 556-4.	<i>Constitución</i>	804
Artículo 556-5.	<i>Inscripción</i>	810
Artículo 556-6.	<i>Facultades del propietario material</i>	813
Artículo 556-7.	<i>Obligaciones del propietario material</i>	819
Artículo 556-8.	<i>Facultades del propietario formal</i>	821
Artículo 556-9.	<i>Contraprestación dineraria</i>	823
Artículo 556-10.	<i>Derechos de tanteo y de retracto</i>	826
Artículo 556-11.	<i>Extinción</i>	829
Artículo 556-12.	<i>Ejecución forzosa</i>	834

TOMO II

TÍTULO VI. DE LOS DERECHOS REALES LIMITADOS	861
CAPÍTULO I. EL DERECHO DE USUFRUCTO	861
Sección primera. CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN DEL USUFRUCTO	861
Artículo 561-1. <i>Régimen aplicable</i>	861
Artículo 561-2. <i>Concepto</i>	866
Artículo 561-3. <i>Constitución</i>	871
Artículo 561-4. <i>Usufructo de bienes deteriorables</i>	879
Artículo 561-5. <i>Quasiusufructo</i>	881
Artículo 561-6. <i>Frutos y mejoras</i>	883
Artículo 561-7. <i>Inventario, caución, determinación de la condición y estimación de los bienes</i>	888
Artículo 561-8. <i>Daños a los bienes usufructuados</i>	892
Artículo 561-9. <i>Disposición</i>	895
Artículo 561-10. <i>Derecho de adquisición preferente</i>	899
Artículo 561-11. <i>Usufructo en situaciones de cotitularidad</i>	902
Artículo 561-12. <i>Gastos del usufructo</i>	905
Artículo 561-13. <i>Usufructo de finca hipotecada</i>	909
Artículo 561-14. <i>Cotitularidad en el usufructo</i>	912
Artículo 561-15. <i>Usufructos sucesivos</i>	916
Sección segunda. EXTINCIÓN, LIQUIDACIÓN Y ACCIONES EN DEFENSA DEL USUFRUCTO	920
Artículo 561-16. <i>Extinción</i>	920
Artículo 561-17. <i>Pérdida parcial</i>	928
Artículo 561-18. <i>Usufructo de bienes asegurados</i>	928
Artículo 561-19. <i>Expropiación forzosa de los bienes usufructuados</i>	930
Artículo 561-20. <i>Acciones de defensa del usufructo</i>	931
Sección tercera. USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPOSICIÓN	935
Artículo 561-21. <i>Norma general</i>	935
Artículo 561-22. <i>Disposición con el consentimiento ajeno</i>	939
Artículo 561-23. <i>Disposición en caso de necesidad</i>	942
Artículo 561-24. <i>Régimen de la contraprestación</i>	945

Sección cuarta. USUFRUCTO DE BOSQUES Y PLANTAS	948
Artículo 561-25. <i>Régimen jurídico</i>	948
Artículo 561-26. <i>Bosques</i>	949
Artículo 561-27. <i>Conjuntos de árboles que no son bosques.</i>	952
Artículo 561-28. <i>Árboles o arbustos que se renuevan o rebrotan</i>	954
Artículo 561-29. <i>Árboles o arbustos que no se renuevan ni rebrotan.</i>	957
Artículo 561-30. <i>Árboles muertos y dañados.</i>	958
Artículo 561-31. <i>Matas.</i>	960
Sección quinta. USUFRUCTO DE DINERO Y DE PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN Y EN OTROS INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA	961
Artículo 561-32. <i>Régimen aplicable</i>	961
Artículo 561-33. <i>El usufructo de dinero</i>	965
Artículo 561-34. <i>El usufructo de participaciones en fondos de inversión</i>	970
Artículo 561-35. <i>Carácter de los frutos</i>	976
Artículo 561-36. <i>Derechos de los usufructuarios</i>	978
Artículo 561-37. <i>Comisiones</i>	982
CAPÍTULO II. EL DERECHO DE USO Y EL DERECHO DE HABITACIÓN	987
Sección primera. DISPOSICIONES COMUNES.	987
Artículo 562-1. <i>Régimen jurídico</i>	987
Artículo 562-2. <i>Carácter presumiblemente vitalicio</i>	993
Artículo 562-3. <i>Diversidad de titulares</i>	995
Artículo 562-4. <i>Indisponibilidad del derecho.</i>	999
Artículo 562-5. <i>Extinción</i>	1006
Sección segunda. DERECHO DE USO	1011
Artículo 562-6. <i>Contenido</i>	1011
Artículo 562-7. <i>Uso de vivienda</i>	1015
Artículo 562-8. <i>Usos especiales</i>	1019
Sección tercera. DERECHO DE HABITACIÓN	1021
Artículo 562-9. <i>Contenido</i>	1021
Artículo 562-10. <i>Titular</i>	1025
Artículo 562-11. <i>Gastos</i>	1025
CAPÍTULO III. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL	1027
Artículo 563-1. <i>Concepto y régimen jurídico.</i>	1027
Artículo 563-2. <i>Constitución</i>	1032
Artículo 563-3. <i>Redención</i>	1036
Artículo 563-4. <i>Derecho de adquisición preferente.</i>	1038
CAPÍTULO IV. EL DERECHO DE SUPERFICIE	1041
Artículo 564-1. <i>Concepto</i>	1041
Artículo 564-2. <i>Clases</i>	1046
Artículo 564-3. <i>Constitución</i>	1052
Artículo 564-4. <i>Régimen jurídico voluntario</i>	1059

Artículo 564-5.	<i>Régimen legal</i>	1064
Artículo 564-6.	<i>Extinción</i>	1066
CAPÍTULO V. LOS DERECHOS DE CENSO		1073
Sección primera. DISPOSICIONES GENERALES		1073
Artículo 565-1.	<i>El censo</i>	1073
Artículo 565-2.	<i>Clases de censo</i>	1076
Artículo 565-3.	<i>Constitución del censo</i>	1078
Artículo 565-4.	<i>Forma de constitución del censo</i>	1081
Artículo 565-5.	<i>La transmisibilidad de la finca y del censo</i>	1082
Artículo 565-6.	<i>La división del censo</i>	1084
Artículo 565-7.	<i>La inscripción del censo</i>	1087
Artículo 565-8.	<i>La pensión</i>	1089
Artículo 565-9.	<i>Procedimiento judicial sumario</i>	1092
Artículo 565-10.	<i>Inexigibilidad de la pensión</i>	1095
Artículo 565-11.	<i>La extinción del censo</i>	1097
Artículo 565-12.	<i>La redimibilidad del censo</i>	1101
Artículo 565-13.	<i>La redención del censo</i>	1103
Sección segunda. CENSO ENFITÉUTICO		1107
Subsección primera. DISPOSICIONES GENERALES		1107
Artículo 565-14.	<i>El censo enfitéutico</i>	1107
Subsección segunda. LAUDEMIO		1109
Artículo 565-15.	<i>El devengo del laudemio</i>	1109
Artículo 565-16.	<i>Las excepciones al devengo del laudemio</i>	1112
Artículo 565-17.	<i>La cuota del laudemio</i>	1115
Artículo 565-18.	<i>El devengo del laudemio en casos especiales</i>	1118
Artículo 565-19.	<i>La restitución del laudemio</i>	1121
Artículo 565-20.	<i>La prescripción del laudemio</i>	1122
Artículo 565-21.	<i>La garantía del laudemio</i>	1125
Artículo 565-22.	<i>El pago del laudemio</i>	1127
Subsección tercera. FADIGA		1129
Artículo 565-23.	<i>El derecho de fadiga</i>	1129
Artículo 565-24.	<i>El ejercicio del derecho de fadiga</i>	1133
Artículo 565-25.	<i>Intransmisibilidad del derecho de fadiga y de la finca</i>	1138
Artículo 565-26.	<i>Excepciones al derecho de fadiga</i>	1140
Artículo 565-27.	<i>Pérdida del derecho de fadiga</i>	1142
Artículo 565-28.	<i>La cotitularidad del derecho de censo</i>	1145
Sección tercera. CENSO VITALICIO		1147
Artículo 565-29.	<i>El censo vitalicio</i>	1147
Artículo 565-30.	<i>Irredimibilidad</i>	1153
Artículo 565-31.	<i>La titularidad del derecho de censo</i>	1156
Artículo 565-32.	<i>Pago de la pensión</i>	1159
Artículo 565-33.	<i>El disfrute de la finca gravada</i>	1162

CAPÍTULO VI. LAS SERVIDUMBRES	1165
Sección primera. DISPOSICIONES GENERALES	1165
Artículo 566-1. <i>Concepto</i>	1165
Artículo 566-2. <i>Constitución</i>	1170
Artículo 566-3. <i>Servidumbre sobre finca propia</i>	1177
Artículo 566-4. <i>Contenido general del derecho de servidumbre</i>	1181
Artículo 566-5. <i>Servidumbres de luces y vistas</i>	1185
Artículo 566-6. <i>Contenido accesorio de la servidumbre</i>	1189
Sección segunda. SERVIDUMBRES FORZOSAS	1191
Artículo 566-7. <i>Servidumbre de paso</i>	1193
Artículo 566-8. <i>Servidumbre de acceso a una red general</i>	1197
Artículo 566-9. <i>Servidumbre de acueducto</i>	1199
Artículo 566-10. <i>Indemnizaciones por el establecimiento de servidumbres forzosas</i>	1203
Sección tercera. EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	1207
Artículo 566-11. <i>Causas de extinción de la servidumbre</i>	1207
Artículo 566-12. <i>Modificaciones de las fincas y extinción de la servidumbre</i>	1214
Sección cuarta. PROTECCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE	1218
Artículo 566-13. <i>Acción confesoria</i>	1218
CAPÍTULO VII. EL DERECHO DE VUELO	1223
Artículo 567-1. <i>Concepto</i>	1223
Artículo 567-2. <i>Constitución</i>	1226
Artículo 567-3. <i>Legitimación</i>	1234
Artículo 567-4. <i>Transmisibilidad</i>	1236
Artículo 567-5. <i>Ejercicio</i>	1237
Artículo 567-6. <i>Extinción</i>	1240
CAPÍTULO VIII. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN	1244
Sección primera. DISPOSICIONES GENERALES	1244
Artículo 568-1. <i>Concepto</i>	1244
Artículo 568-2. <i>Constitución y eficacia</i>	1250
Artículo 568-3. <i>Objeto</i>	1255
Artículo 568-4. <i>Cotitularidad</i>	1260
Sección segunda. DERECHOS DE ADQUISICIÓN VOLUNTARIA	1261
Subsección primera. DISPOSICIONES GENERALES	1261
Artículo 568-5. <i>Constitución</i>	1261
Artículo 568-6. <i>Contenido del título de constitución</i>	1263
Artículo 568-7. <i>Extinción</i>	1266
Subsección segunda. DERECHO DE OPCIÓN	1268
Artículo 568-8. <i>Duración</i>	1272
Artículo 568-9. <i>Transmisibilidad</i>	1274
Artículo 568-10. <i>Conservación del objeto</i>	1277

Artículo 568-11.	<i>Pérdida del objeto</i>	1280
Artículo 568-12.	<i>Ejercicio</i>	1283
Subsección tercera. DERECHOS VOLUNTARIOS DE TANTEO Y RETRACTO		1288
Artículo 568-13.	<i>Duración</i>	1288
Artículo 568-14.	<i>Ejercicio</i>	1288
Artículo 568-15.	<i>Conversión del tanteo en retracto</i>	1294
Sección tercera. DERECHOS DE RETRACTO LEGALES		1297
Subsección primera. RETRACTO DE COLINDANTES		1297
Artículo 568-16.	<i>Concepto</i>	1297
Artículo 568-17.	<i>Titularidad</i>	1301
Artículo 568-18.	<i>Requisitos</i>	1307
Artículo 568-19.	<i>Ejercicio</i>	1312
Artículo 568-20.	<i>Limitaciones</i>	1317
Subsección segunda. LA TORNERÍA		1319
Artículo 568-21.	<i>Concepto y régimen jurídico</i>	1319
Artículo 568-22.	<i>Titularidad</i>	1324
Artículo 568-23.	<i>Requisitos</i>	1328
Artículo 568-24.	<i>Ejercicio</i>	1335
Artículo 568-25.	<i>Limitaciones</i>	1342
Artículo 568-26.	<i>Preferencia</i>	1344
Sección cuarta. PREFERENCIA ENTRE DERECHOS DE ADQUISICIÓN LEGALES		1345
Artículo 568-27.	<i>Preferencia</i>	1345
Sección quinta. Derecho de redimir en la venta a carta de gracia		1349
Artículo 568-28.	<i>Concepto y régimen jurídico</i>	1349
Artículo 568-29.	<i>Duración</i>	1355
Artículo 568-30.	<i>Indivisibilidad</i>	1358
Artículo 568-31.	<i>Ejercicio</i>	1360
Artículo 568-32.	<i>Adquisición por el redimente</i>	1365
CAPÍTULO IX. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA		1368
Sección primera. DISPOSICIONES GENERALES		1368
Artículo 569-1.	<i>Los derechos reales de garantía</i>	1368
Artículo 569-2.	<i>Eficacia general</i>	1372
Sección segunda. GARANTÍAS POSESORIAS		1375
Subsección primera. DERECHO DE RETENCIÓN		1375
Artículo 569-3.	<i>Concepto de derecho de retención</i>	1375
Artículo 569-4.	<i>Obligaciones que pueden originar el derecho de retención</i>	1380
Artículo 569-5.	<i>Constitución</i>	1385
Artículo 569-6.	<i>Posesión del bien retenido</i>	1395
Artículo 569-7.	<i>Realización del valor del bien mueble retenido</i>	1400

Artículo 569-8.	<i>Realización del valor de la finca o del derecho retenidos</i>	1409
Artículo 569-9.	<i>Destino del importe de la enajenación</i>	1413
Artículo 569-10.	<i>Retención de bienes muebles de poco valor</i>	1414
Artículo 569-11.	<i>Sustitución del bien retenido</i>	1420
Subsección segunda. DERECHO DE PRENDA		1424
Artículo 569-12.	<i>Concepto de prenda</i>	1424
Artículo 569-13.	<i>Requisitos de constitución</i>	1428
Artículo 569-14.	<i>Obligaciones garantizables con prenda</i>	1435
Artículo 569-15.	<i>Pluralidad de prendas e indivisibilidad</i>	1440
Artículo 569-16.	<i>Régimen de la prenda con relación al objeto empeñado</i>	1443
Artículo 569-17.	<i>Sustitución del bien empeñado</i>	1446
Artículo 569-18.	<i>Principio de subrogación real</i>	1448
Artículo 569-19.	<i>Poseción del bien empeñado</i>	1450
Artículo 569-20.	<i>Realización del valor del bien empeñado</i>	1453
Artículo 569-21.	<i>Destino del importe de la enajenación</i>	1464
Artículo 569-22.	<i>Prenda de valores cotizables</i>	1466
Subsección tercera. DERECHO DE ANTICRESIS		1470
Artículo 569-23.	<i>Concepto de derecho de anticresis</i>	1470
Artículo 569-24.	<i>Constitución</i>	1473
Artículo 569-25.	<i>Régimen</i>	1475
Artículo 569-26.	<i>Realización del valor de la finca anticrética</i>	1480
Sección tercera. DERECHO DE HIPOTECA		1483
Subsección primera. DISPOSICIONES GENERALES		1483
Artículo 569-27.	<i>Bienes y derechos hipotecables</i>	1483
Artículo 569-28.	<i>Obligaciones garantizadas por una hipoteca y cesión del crédito hipotecario</i>	1487
Artículo 569-29.	<i>Capacidad y legitimación para constituir una hipoteca</i>	1492
Subsección segunda. SUPUESTOS ESPECIALES DE HIPOTECA		1496
Artículo 569-30.	<i>Hipoteca constituida por los cónyuges</i>	1496
Artículo 569-31.	<i>Hipoteca sobre la vivienda familiar o común</i>	1499
Artículo 569-32.	<i>Hipoteca del usufructo universal</i>	1503
Artículo 569-33.	<i>Hipoteca sobre los derechos resultantes de la venta a carta de gracia</i>	1507
Artículo 569-34.	<i>Hipoteca del derecho de superficie</i>	1511
Artículo 569-35.	<i>Hipoteca sobre los derechos de adquisición preferente</i>	1515
Artículo 569-36.	<i>Hipoteca en garantía de pensiones compensatorias</i>	1519
Artículo 569-37.	<i>Hipoteca en garantía de alimentos</i>	1524
Artículo 569-38.	<i>Hipoteca en garantía de pensiones periódicas</i>	1527
Artículo 569-39.	<i>Hipoteca por razón de tutela o administración patrimonial</i>	1532
Artículo 569-40.	<i>Hipoteca por razón de reserva vidual. (Derogado)</i>	1535
Artículo 569-41.	<i>Hipoteca en caso de sustitución fideicomisaria</i>	1536
Artículo 569-42.	<i>Hipoteca en garantía de la obligación de urbanizar</i>	1540

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.	<i>Revocación de donaciones</i>	1545
Segunda.	<i>Usucapión</i>	1546
Tercera.	<i>Régimen de la accesión</i>	1547
Cuarta.	<i>Acciones reivindicatoria y negatoria</i>	1548
Quinta.	<i>Situaciones de comunidad</i>	1554
Sexta.	<i>Régimen de propiedad horizontal</i>	1555
Séptima.	<i>Propiedades horizontales por parcelas preexistentes</i>	1557
Octava.	<i>Medianería de carga</i>	1564
Novena.	<i>Derechos de usufructo, uso y habitación</i>	1565
Décima.	<i>Derechos de aprovechamiento parcial</i>	1567
Undécima.	<i>Derechos de superficie</i>	1569
Duodécima.	<i>La acreditación de existencia y el régimen jurídico de la rabassa morta</i> ..	1570
Decimotercera.	<i>Extinción y cancelación de los censos anteriores a 1990</i>	1584
Decimocuarta.	<i>Redención de los censos constituidos de acuerdo con la legislación anterior a la Ley 6/1990</i>	1593
Decimoquinta.	<i>Plazos de usucapión y de prescripción de censos, laudemios y pensiones</i> ..	1608
Decimosexta.	<i>Las servidumbres constituidas antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen por las normas del mismo a partir del día de su entrada en vigor</i>	1620
Decimoséptima.	<i>Derechos de vuelo</i>	1622
Decimoctava.	<i>Derechos de adquisición preferente</i>	1623
Decimonovena.	<i>Retratos Legales</i>	1626
Vigésima.	<i>Derechos de garantía</i>	1627
Vigesimoprimera.	<i>Aplicación del artículo 565-II.5</i>	1628
BIBLIOGRAFÍA		1629