

MEMENTO PRÁCTICO INMOBILIARIO

Esta obra colectiva,
ha sido realizada por iniciativa
y bajo la coordinación de
Francis Lefebvre

La presente edición ha sido realizada por la **Redacción de Lefebvre** con la colaboración de los siguientes autores:

María José Achón Bruñen Doctora en Derecho procesal [Cap 7, secc 4 a 6].

Rafael Castillo Echevarría Abogado en Uría Menéndez [Cap 6 y Cap 7, secc 1 a 3, 7 a 9].

Francisco M. Echeverría Summers Doctor en Derecho. Abogado. Socio Director de Echeverría&Summers Abogados. Profesor de la Universidad de Barcelona y de la Universidad Internacional de La Rioja. Vocal de la Sección de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación de Cataluña [Cap 8].

José Miguel Egea Adán Abogado en Uría Menéndez [Cap 7, secc 1 a 3, 7 a 9].

Alicia Martín de Miguel Abogada en Uría Menéndez [Cap 2].

Ignacio M. Nägele García de Fuentes Abogado en Uría Menéndez [Cap 6 y Cap 7, secc 1 a 3, 7 a 9].

Andrea Sandi Badiola Abogada en Uría Menéndez [Cap 2].

Colaboraron en ediciones anteriores:

Gerardo Muñoz de Dios, Marta Pastor del Moral, Inmaculada Rodríguez Díaz, Ana Isabel Ruiz González, Luis Javier Ruiz González.

Baker & McKenzie: Ángel Juárez Torrejón, Aránzazu Bernal, Isidro del Moral, Jacobo Sánchez-Andrade, Manuel Feliu, Oscar Murillo Sanz, Raquel Blanco.

Clifford Chance: Andrea Tusquets, Andrés Berral, Andrés Martínez, Blanca Ochoa, Conchita Sainz, Gloria Sánchez, Guillermo Rodrigo, Javier Galán, José Matías Vilaclara, Natalia García, Rafael Arráez, Roberto Tojo, Susana Añoveros, Tessa Arquilliere.

Consultiberia, SL: José Luis Pérez de Ayala, Manuel Marín Arias, Miguel Pérez de Ayala y Becerril.

DLA Piper Rudnick Gray Cary: Antonio Sánchez-Jáuregui, Blanca Cortés, Fernando Rodríguez Marín, Gonzalo Moreno, Ignacio Antón, Irati Ensunza, Jorge Vázquez, Salvador Díaz, Silvia López, Yohana Calachi.

Estudio Jurídico Bustillo: Carlos Bustillo Muñoz, Javier Bustillo Muñoz, Lola Molina Fernández, Zaida Muñoz de la Vega.

Landwell-PriceWaterhouseCoopers: Esther Lavin Morales, Javier García Camacho, María Gonzalo Corbella, Rocío Padeira Romero, Sara Gutiérrez García-Arias, Teresa Rueda Sánchez, Verónica García-Margallo Gomendio.

Uría Menéndez: Felipe Iglesias González, Agustín Redondo, Álvaro Nieto Gómez, Ángel Maestro Martí, Belén Simbor Ortega, Diego Armero Montes, Elena Picó Barandiarán, Fernando Azofra Vegas, Gabriel Cabello Martínez, Javier Colino Sánchez-Ventura, Javier Villanueva Redondo, Jesús Saracho Aguirre, José María Oliva Domínguez, M^a Encarnación Pérez-Pujazón Millán, M^a José Gutiérrez Hernández, Miguel Ángel Buitrago García, Oliver García, Rafael Jiménez Mateo, Santiago Bayo Sevilla.

© FRANCIS LEFEBVRE, S.A.
LEFEBVRE-EL DERECHO, S.A.
Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid.
clientes@lefebvre.es
www.efl.es
Precio: 136,24 € (IVA incluido)

ISBN: 978-84-19573-32-2
Depósito legal: M-24559-2023

Impreso en España
por Printing '94
Paseo de la Castellana, 93 – 2º. 28046 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

MEMENTO **PRÁCTICO**
FRANCIS LEFEBVRE

Inmobiliario

2023-2024

Fecha de edición: 7 de julio de 2023



Plan general

	Número marginal
Capítulo 1. Derechos sobre bienes inmuebles	100
Capítulo 2. Construcción y obras.....	940
Capítulo 3. Construcción en comunidad	2340
Capítulo 4. Cooperativas.....	2460
Capítulo 5. Protección pública de la vivienda.....	2740
Capítulo 6. Compraventa	4520
Capítulo 7. Financiación inmobiliaria	5700
Capítulo 8. Propiedad horizontal.....	7480
Capítulo 9. Complejos inmobiliarios	9160
Capítulo 10. Garajes	9400
Capítulo 11. Centros comerciales	9540
Capítulo 12. Aprovechamiento por turno	9760
Capítulo 13. Arrendamiento de inmuebles	9860
Capítulo 14. Alquiler turístico	10560
Capítulo 15. Registro de la Propiedad	10860
Capítulo 16. Catastro inmobiliario.....	11940
Capítulo 17. Contabilidad de empresas constructoras e inmobiliarias.....	12160
Capítulo 18. Tributación local	12360
Capítulo 19. Tributación estatal.....	12520
Anexos	13800
Tabla alfabética	

Abreviaturas

AP	Audiencia Provincial
CC	Código Civil
CCC	Código Civil de Cataluña
CCom	Código de Comercio
CTE	Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006)
D	Decreto
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
DGT	Dirección General de Tributos
Dict	Dictamen
Dir	Directiva
EDJ	El Derecho Jurisprudencia
Instr	Instrucción
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
ICIO	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
IIVTNU	Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
IPC	Índice de precios al consumo
IPREM	Indicador público de renta de efectos múltiples
IRPF	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
IS	Impuesto sobre sociedades
ISD	Impuesto sobre sucesiones y donaciones
ITP y AJD	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados
IVA	Impuesto sobre el valor añadido
L	Ley
LAR	Ley de arrendamientos rústicos (L 49/2003)
LAU	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
LCGC	Ley de condiciones generales de la contratación (L 7/1998)
LCI	Texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario (RDLeg 1/2004)
LCCI	Ley de contratos de crédito inmobiliario (L 5/2019)
LCon	Ley concursal (RDLeg 1/2020)
LCoop	Ley de cooperativas (L 27/1999)
LEC	Ley de enjuiciamiento civil (L 1/2000)
LEF	Ley de expropiación forzosa (L 16-12-1954)
LGDCU	Texto refundido de la Ley general para la defensa de consumidores y usuarios (RDLeg 1/2007)
LGT	Ley general tributaria (L 58/2003)
LH	Ley hipotecaria (D 8-2-1946)
LHL	Texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales (RDLeg 2/2004)
LIP	Ley impuesto sobre el patrimonio (L 19/1991).
LIRPF	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
LIS	Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)
LISD	Ley del impuesto sobre sucesiones y donaciones (L 29/1987)
LITP	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
LIVA	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
LMV	Ley de los mercados de valores y de los servicios de inversión (L 6/2023).
LN	Ley del notariado (L 28-5-1862)
LO	Ley orgánica
LOE	Ley de ordenación de la edificación (L 38/1999)

LPH	Ley de propiedad horizontal (L 49/1960)
LS/15	Texto refundido de la Ley del suelo (RDLeg 7/2015)
LSC	Texto refundido de la Ley de sociedades de capital (RDLeg 1/2010)
OM	Orden ministerial
PGC	Plan general de contabilidad (RD 1514/2007)
PGCEC	Normas de adaptación del PGC a las empresas constructoras (OM 27-1-1993)
PGCEI	Normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias (OM 28-12-1994)
RD	Real decreto
RDL	Real decreto ley
RDLeg	Real decreto legislativo
REF	Reglamento de expropiación forzosa (D 26-4-1957)
Resol	Resolución
RH	Reglamento hipotecario (D 14-2-1947)
RN	Reglamento notarial (D 2-6-1944)
TCo	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
TSJ	Tribunal Superior de Justicia

CAPÍTULO 1

Derechos sobre bienes inmuebles

Sección 1.	Consideraciones generales	105	100
Sección 2.	Régimen jurídico de la posesión	130	
Sección 3.	Propiedad de bienes inmuebles.....	230	
Sección 4.	Comunidad de bienes.....	460	
Sección 5.	Límites del dominio y servidumbres.....	485	
Sección 6.	Usufructo	705	
Sección 7.	Derechos de superficie, sobre y subedificación	820	
Sección 8.	Censos.....	850	

SECCIÓN 1

Consideraciones generales

Sobre cualquier tipo de bien pueden recaer tanto **derechos reales** (p.e. el derecho de propiedad) como **derechos obligacionales** (p.e. el derivado de un contrato de arrendamiento), aunque son los derechos reales los que mayor trascendencia tienen respecto a los bienes inmuebles. **105**

Derechos reales Tradicionalmente se **define** el derecho real como un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, pleno o limitado, sobre aquella, y que, en principio, puede hacerse valer frente a cualquiera (oponibilidad *erga omnes*). Se contrapone así el derecho real al **derecho obligacional** o de crédito que es el poder de exigir de otro una prestación de dar, hacer o no hacer, pero que no atribuye poder directo e inmediato sobre las cosas ni es oponible frente a terceros. Sin embargo, este criterio de distinción no tiene un valor absoluto, pues hay derechos reales en los que se da una oponibilidad frente a todos **sin poder directo** e inmediato (hipoteca, servidumbre negativa, derecho de adquisición preferente), y por el contrario, derechos personales que pueden adquirir **eficacia frente a terceros** en determinadas condiciones (arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad). **107**

Clasificación Los derechos reales se suelen clasificar del siguiente modo: **109**

a) Propiedad: es el derecho real más pleno, y prototipo de los demás, en la medida en que el propietario o puede gozar, disfrutar, disponer de la cosa o del animal y reivindicarla de quien la posea indebidamente (CC art.348 redacc L 17/2021). Su estudio se realiza en nº 230 s.

b) Derechos reales limitados sobre cosa ajena: recaen sobre cosas cuya propiedad pertenece a otra persona, y permiten a sus titulares el ejercicio de facultades más reducidas (disfrute, explotación, realización del valor), así como accionar directamente contra los terceros que perturben el ejercicio del derecho o se opongan a él. Dentro de los derechos reales sobre cosa ajena se distinguen tres grupos:

- Derechos reales **de disfrute:** permiten a su titular la utilización o explotación total o parcial de un bien ajeno. En esta categoría se incluyen:
 - el usufructo (nº 705 s.);
 - las servidumbres (nº 485 s.);
 - los derechos de uso y habitación (nº 810 s.);
 - la enfiteusis (nº 900 s.);
 - el derecho de superficie (nº 820 s.).
- Derechos reales **de garantía** o de realización de valor: otorgan a su titular la facultad de exigir la enajenación de una cosa ajena para obtener su importe pecuniario. Generalmente se encuentran constituidos como garantía del cumplimiento de una obligación. Entre estos derechos se encuentran:
 - la hipoteca, que a su vez puede recaer sobre bienes inmuebles o sobre bienes muebles (nº 6400 s.);
 - la prenda, que recae sobre bienes muebles y puede ser con o sin desplazamiento de la posesión (CC art.1863 a 1873; L 16-12-1954; D 17-6-1955).
 - la anticresis (CC art.1881 a 1886).

- Derechos reales **de adquisición**: otorgan el poder de adquirir una cosa ajena en el supuesto de que sea enajenada por su propietario. Son los derechos de tanteo y retracto (nº 563 y nº 5260 s.) y, en cierto sentido, el derecho de opción (nº 4750 s.).

111

Precisiones 1) Se ha admitido el sistema abierto o de *numerus apertus* en la creación de derechos reales, según el cual la autonomía de la voluntad puede crear **nuevos tipos de derechos reales** distintos de los reconocidos por la Ley (TS 23-10-02, EDJ 44506; 26-11-02, EDJ 51333; 13-5-09, EDJ 92321; 10-12-13, EDJ 267533):

- El Código Civil no contiene ninguna prohibición de que los particulares puedan crear nuevos derechos reales, pudiéndose aplicar analógicamente el **principio de autonomía de la voluntad** contractual (CC art.1255).
- Son inscribibles los títulos referidos a derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y **otros cualesquiera reales** (LH art.2.2).
- No solo deben inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que se mencionan en la Ley hipotecaria, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, **sin tener nombre propio en derecho**, modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (RH art.7).

2) La DGSJFP también se ha pronunciado a favor del sistema abierto, aunque exigiendo, para la **inscripción de un nuevo derecho real**, el cumplimiento de los siguientes requisitos (DGRN Resol 24-10-14):

- que la figura creada reúna los requisitos propios de los derechos reales: poder directo e inmediato sobre la cosa y oponibilidad frente a terceros;
- que no contradiga el orden público económico; y
- que se describan perfectamente el objeto gravado y el derecho que pretende inscribirse.

La libertad en la configuración de los derechos reales o la modificación de los ya reconocidos para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social, tiene como fundamental **límite** el respeto a las características estructurales típicas de los derechos reales (DGRN Resol 4-10-13).

Exige además que, si se trata de algún **tipo nuevo de garantía** carente de regulación legal, se regulen todas las consecuencias que dicha garantía comporta o bien se remita a los efectos jurídicos de otra figura (DGRN Resol 4-5-09; 10-4-14).

En concreto se ha admitido la creación de derechos reales nuevos en algunos casos de derechos de preferente adquisición como el **tanteo convencional** (DGRN Resol 20-9-66), situaciones vinculadas con el régimen de **propiedad horizontal** (DGRN Resol 13-5-87, que interpreta la configuración autónoma del subterráneo como un derecho análogo al dominio útil) y la variada gama de **servidumbres** personales y reales (DGRN Resol 5-12-02). Asimismo se advierte una disposición favorable al sistema abierto cuando las figuras que se crean responden a **necesidades urbanísticas** o a **nuevas necesidades económicas**, como fue el caso de la denominada «multipropiedad» (DGRN Resol 14-5-84; 4-3-93).

113

Objeto del derecho real (CC art.333) Los derechos reales pueden recaer sobre **bienes muebles o inmuebles**. El Código Civil no da un concepto de unos y otros, sino que se limita a enumerar los inmuebles (nº 115), y a definir los **muebles** por exclusión (los que no están en la lista de inmuebles), además de decir que los son, en general, los que se pueden transportar de un lugar a otro sin perjuicio o menoscabo de la cosa inmueble a la que esté unido (CC art.335).

La distinción tiene trascendencia jurídica, pues el Código Civil establece un régimen jurídico distinto para unos y otros en varios aspectos, entre los que destacan los siguientes:

- Es más exigente al regular la capacidad para realizar **actos de disposición** sobre bienes inmuebles que sobre bienes muebles (CC art.166 y 271).
- El **régimen de publicidad** de los negocios jurídicos sobre los bienes también varía en función de que se trate de bienes muebles o inmuebles. Las transmisiones inmobiliarias tienden a acompañarse de una especial publicidad que no se exige para las transmisiones mobiliarias (CC art.605, 606 y 1280.1º; LH art.1 y 2 redacc L 8/2021).
- Son también diversas las normas relativas al funcionamiento de la **prescripción** adquisitiva del dominio y de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las que regulan la prescripción extintiva de las acciones derivadas de esos derechos (CC art.1955, 1957, 1959, 1962 y 1963).

Precisiones También pueden ser objeto de apropiación **los animales**, con las limitaciones que se establezcan en las leyes (CC art.333 redacc L 17/2021).

Bienes inmuebles (CC art.334) El Código Civil dispone que son bienes inmuebles:

- Las **tierras, edificios, caminos y construcciones** de todo género adheridas al suelo.
- Los **árboles y plantas** y los frutos pendientes, mientras estén unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble. No importa que se hayan vendido a un tercero, si permanecen unidos a la tierra o al inmueble (TS 11-12-80, EDJ 1029).
- Todo lo que esté **unido a un inmueble** de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto (TS 24-3-92, EDJ 2850).
- Las **estatuas, relieves, pinturas** u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o terrenos por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al inmueble.
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o terreno, y que directamente concurren a satisfacer las **necesidades de la explotación** misma.
- Los **viveros** de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
- Los **abonos** destinados al cultivo de un terreno, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- Las **minas, canteras** y escoriales, mientras su materia permanezca unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- Los **diques** y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- Las **concesiones administrativas** de obras públicas y las **servidumbres** y demás **derechos reales** sobre bienes inmuebles (TS 24-10-06, EDJ 299572).

115

En **Cataluña**, se incluye la siguiente enumeración de los bienes inmuebles (CCC art.511-2):

- El suelo, las construcciones y las obras permanentes.
- El agua, los vegetales y los minerales, mientras no sean separados o extraídos del suelo.
- Los bienes muebles incorporados de forma fija a un bien inmueble del que no pueden ser separados sin que se deterioren.
- Los derechos reales y concesiones administrativas que recaen sobre bienes inmuebles, puertos y refugios náuticos, así como los derechos de aprovechamiento urbanístico.

117

Inmuebles por naturaleza (CC art.334.1º, 8º y 9º) Inmuebles por naturaleza son únicamente el suelo y el subsuelo. El **suelo** es la superficie de la tierra en su configuración natural y comprende:

- la tierra que constituye la superficie terrestre;
- las canteras; y
- las aguas superficiales, tanto estancadas como vivas.

119

Precisiones Tienen la consideración de bienes inmuebles las **aguas subterráneas** afloradas en una finca, y pertenecen al dueño de esta aun cuando su descubridor haya sido un tercero (TS 27-6-92, EDJ 6985).

La **cesión gratuita de alumbramiento de aguas** requiere escritura pública dada la naturaleza de esas aguas como bien inmueble, debiendo cumplirse para su validez y eficacia el requisito exigido por el CC art.633 (TS 29-3-04, EDJ 12723).

Inmuebles por incorporación (CC art.334.1º, 2º y 3º) El concepto de incorporación se refiere, más que a una mera permanencia o estabilidad, a una **adhesión al suelo** derivada de que la cosa haya sido fijada a él de tal modo que solo pueda separarse quebrantando la materia o deteriorando el objeto.

121

Son inmuebles por incorporación:

- los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo;
- los árboles y plantas y los frutos pendientes; y
- todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Precisiones 1) La jurisprudencia ha puntualizado que no todo lo que se une a un inmueble adquiere tal cualidad: así por ejemplo, no es inmueble la **estructura metálica** que integra una planta para la fabricación de piensos (TS 24-3-92, EDJ 2850). Tampoco son bienes inmuebles los objetos del mobiliario de una casa que sean **susceptibles de transporte**, como los espejos y las puertas o estantes interiores de un armario (JPI Zaragoza núm 14, 2-10-01).

2) Tienen la consideración de bien inmueble el **parquet** instalado en las casas (TS 26-4-78) y los **lavabos, bañeras, radiadores**, etc., desde el momento en que de manera fija se inmovilizan por unión o agregación a un inmueble (TS 18-3-61).

3) También se consideran bienes inmuebles los **carteles publicitarios**, luminosos o de cualquier otro tipo, instalados en los edificios (DGRN Resol 25-11-92).

4) Para que exista incorporación, es preciso que el destino venga dado por el propietario pleno del bien mueble: no se transforma en inmueble por incorporación del bien mueble adquirido con **reserva de dominio** que conste fehacientemente en el registro de reservas de dominio y prohibiciones de disponer (TS 3-7-87, EDJ 5350).

- 123 Inmuebles por destino** (CC art.334.4º a 7º) Inmuebles por destino son los siguientes:
- las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble;
 - las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad;
 - los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos;
 - los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- Para que pueda hablarse de inmuebles por destino deben concurrir los siguientes **requisitos**:
- a. Un acto de destinación o emplazamiento que revele la voluntad de mantenerlos unidos de manera permanente a un inmueble.
 - b. Una relación de servicio de la cosa accesoria respecto a la principal, de tal modo que se destinen a la explotación, industria, decoración, etc., de la cosa principal.
 - c. El carácter duradero de la relación de pertenencia, que excluye los emplazamientos transitorios o precarios, aunque no se exige vocación de perpetuidad.

[Precisiones] Para saber si las **máquinas existentes en una finca** pueden considerarse bienes inmuebles es necesario conocer previamente si en la finca hay negocio o explotación, si la presencia de las máquinas es accidental o permanente, si estas satisfacen las necesidades de la explotación y si este es el destino dado por el propietario (TS 10-5-89, EDJ 4857).

No obstante, el hecho de que los bienes estén al servicio de alguna industria y constituyan por ello **inmuebles por destino** no supone que cambie su naturaleza mueble, por lo que se puede quebrar esa unidad de destino mediante el embargo de los muebles aisladamente del inmueble o mediante la hipoteca de este último, que no se extenderá a aquellos salvo pacto expreso (TS 25-2-92, EDJ 1785).

- 125 Inmuebles por analogía** (CC art.334.10º) Son inmuebles por analogía las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Comprenden bienes de **naturaleza incorporal o derechos** que se equiparan a los inmuebles a los efectos de aplicarles el mismo régimen jurídico.

[Precisiones] Son ejemplos de inmuebles por analogía los siguientes:

- las **concesiones administrativas** para el uso del suelo de los cementerios municipales que hacen los ayuntamientos a los particulares (TS 25-10-93, EDJ 9498);
- el **derecho de luces y vistas** sobre inmueble ajeno, que integra una servidumbre que constituye una cosa inmueble (TS 5-12-85);
- las **rentas o pensiones**, vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, cuando graven con carga real una cosa inmueble (CC art.336 en sentido contrario).

- 127 Pluralidad de regímenes civiles** En el territorio español coexisten diversos ordenamientos jurídico-privados, lo que determina que la **regulación de los derechos reales** no se limite al Código Civil y al resto de la legislación estatal en la materia, sino que debe completarse con las normas que sobre ella rigen en ciertas **comunidades autónomas**:

Aragón	Código del Derecho Foral de Aragón (DLeg Aragón 1/2011)
Baleares	Texto refundido de la Compilación de Derecho civil de Baleares (DLeg Baleares 79/1990)
Cataluña	Código Civil de Cataluña, Libro V, relativo a los derechos reales (L Cataluña 5/2006)
Galicia	L Galicia 2/2006, de Derecho civil de Galicia
Navarra	Compilación de Derecho civil foral de Navarra (L 1/1973)
País Vasco	L País Vasco 5/2015, de Derecho civil vasco