

**ADOLFO LUCAS ESTEVE (Dir.)**

FERNANDO DE LA PUENTE • MARÍA FERNÁNDEZ • JESÚS GÓMEZ  
SANTIAGO GOTOR • CARMEN M<sup>a</sup> LÁZARO • ADOLFO LUCAS  
JOSEP A. PEDROSA • JOAN-PAU PRAT  
GEMMA QUINTANA • PABLO RODRÍGUEZ-PALMERO  
RAQUEL SERRABASSA • ELENA TARRAGONA

---

**DRET CIVIL CATALÀ**  
**VOL. IV (2)**

---

**DRETS REALS**  
**Drets reals limitats i Registre de la Propietat**

2014

  
BOSCH EDITOR

# AUTORS

FERNANDO DE LA PUENTE DE ALFARO

Registrador de la propietat, mercantil i de béns mobles.

*Capítols 27 i 29*

DRA. MARÍA FERNÁNDEZ ARROJO

Professora de la UIC.

*Capítol 19*

JESÚS GÓMEZ TABOADA

Notari i professor de la UIC.

*Capítol 26*

SANTIAGO GOTOR SÁNCHEZ

Notari i professor de la UAO.

*Capítols 22 i 25*

DRA. CARMEN MARÍA LÁZARO PALAU

Sotsdirectora de Recerca de l'Institut d'Estudis Superiors de la Família i professora de la UIC.

*Capítols 15 i 16*

DR. ADOLFO LUCAS ESTEVE

Professor de la UAO i Magistrat suplent de l'Audiència Provincial de Barcelona.

*Capítol 23*

JOSEP A. PEDROSA SANTIAGO

Notari.

*Capítol 21*

JOAN-PAU PRAT BOTANCH

Advocat.

*Capítol 26*

**GEMMA QUINTANA POZA**

Advocada i economista especialitzada en dret tributari.  
*Addenda*

**PABLO RODRÍGUEZ-PALMERO SEUMA**

Advocat.  
*Capítol 17*

**RAQUEL SERRABASSA FERRER**

Registradora de la propietat.  
*Capítols 18, 20 i 28*

**ELENA TARRAGONA FERNÁNDEZ**

Advocada i professora de la UAO.  
*Capítol 24*

# ÍNDIX

<b>Llista de mots abreujats</b> .....	29
<b>PART V</b>	
<b>DRETS REALS DE GAUDIMENT</b> .....	31
<b>CAPÍTOL 15</b>	
<b>El dret d'usdefruit</b> .....	33
1. Concepte, caràcters i naturalesa jurídica .....	34
1.1. Caràcters .....	34
a) Dret real .....	34
b) Usar-lo i gaudir-ne .....	34
c) Béns aliens .....	35
d) Salvant-ne la forma i la substància .....	35
e) Fora que les lleis o el títol de constitució estableixin una altra cosa...	35
f) Temporalitat.....	35
g) Valor econòmic.....	36
h) Funció de garantia .....	36
1.2. Naturalesa jurídica .....	36
1.3. Distinció de l'usdefruit amb figures afins.....	37
• Arrendament .....	37
• Fideïcomisos .....	37
• L'any de viduïtat.....	37
2. Règim jurídic.....	37
a) El títol constitutiu i les seves modificacions .....	37
b) Supletorietat legal.....	38
c) El costum .....	38
d) Els principis generals del dret .....	38
e) El règim transitori.....	38

3. Constitució .....	39
a) Per negoci jurídic .....	39
b) Per disposició legal .....	39
c) Per resolució judicial o laude arbitral.....	40
d) Per usucapió .....	40
d) Per l'Administració.....	40
4. Subjectes: El nu propietari i l'usufructuari .....	40
4.1. Titularitat singular.....	41
4.2. Titularitat simultània.....	41
4.3. Titularitat successiva .....	42
5. Objecte: els béns aliens .....	43
6. Contingut.....	44
6.1. Drets de l'usufructuari.....	44
1) Possessió .....	44
2) Gaudi .....	44
a) Classes de fruits .....	45
b) Límit del dret de gaudi: el principi <i>salva rerum substantia</i> .....	46
3) Dret de millora .....	46
4) Facultat de disposar.....	46
6.2. Obligacions de l'usufructuari.....	47
1) Fer inventari i prestar caució .....	47
2) Conservar la cosa .....	47
a) Custodiar .....	48
b) Administrar .....	48
c) Assegurar.....	48
3) Respondre per danys.....	49
4) Deure d'informar.....	49
5) Pagar les despeses que genera la cosa usufructuada .....	49
6.3. Drets del nu propietari.....	50
1) Drets derivats de la condició de propietari .....	50
2) Drets derivats de l'incompliment dels deures de l'usufructuari.....	50
3) Dret d'adquisició preferent .....	50
4) Dret de disposició.....	51
5) Introduir «modificacions» en els béns usufructuats.....	51
6) Exigir l'abonament de despeses.....	51
7) Dret a millores.....	52
6.4. Obligacions del nu propietari.....	52
1) Reparacions extraordinàries .....	52
2) Contribucions especials .....	52

7. Extinció.....	52
7.1. Causes .....	52
7.1.1. Causes extintives pròpies de l'usdefruit .....	52
a) Causes que afecten el subjecte.....	52
b) Causes que afecten l'objecte .....	53
c) Causes que afecten el dret .....	53
7.1.2. Altres causes generals extintives dels drets reals .....	54
7.2. Efectes .....	55
8. Usdefruits especials.....	55
8.1. Usdefruit amb facultat de disposició .....	55
8.1.1. Supòsits.....	56
a) Lliure facultat de disposició .....	56
b) Facultat de disposició condicionada al cas de necessitat .....	56
c) Facultat de disposició condicionada al consentiment de terceres persones .....	57
d) Facultat de disposició onerosa .....	57
e) Facultat de disposició gratuïta.....	57
8.1.2. Efectes de l'exercici de la facultat dispositiva.....	57
1) L'adquirent rep el bé de manera lliure.....	57
2) L'usufructuari rep una contraprestació.....	58
8.2. Usdefruit de boscos i de plantes.....	58
a) Usdefruit de boscos .....	58
b) Usdefruit d'arbres que no són boscos.....	59
c) Usdefruit de finca d'arbres o arbustos.....	59
d) Mates.....	60
e) Arbres o morts o danyats .....	60
8.3. Usdefruit de diners i de participacions en fons d'inversió i en altres instruments d'inversió col·lectiva .....	61
8.3.1. L'usdefruit de diners.....	61
a) Usdefruit garantit .....	61
b) Usdefruit sense garantia .....	62
8.3.2. Usdefruit de participació en fons d'inversió .....	62
a) Tipus de fons .....	62
b) Posició dels nus propietaris.....	62
1. Titularitat del fons.....	62
2. Dret de reemborsament.....	63
c) Posició de l'usufructuari.....	63
1. Dret a la plusvàlua .....	63
2. Acció per exigir el pagament .....	64
3. Dret d'informació.....	64

4. Dret d'opció de l'usufructuari .....	64
d) Les comissions .....	64
Bibliografia .....	64
<b>CAPÍTOL 16</b>	
<b>Els drets d'ús i habitació .....</b>	<b>67</b>
1. Disposicions comunes als drets d'ús i habitació.....	67
1.1 Règim jurídic .....	67
1.2. Modalitats .....	69
1.3. Element personal .....	69
a) Subjecte gravat amb el dret .....	69
b) Titular del dret .....	69
c) Els beneficiaris .....	70
1.4. Transmissibilitat del dret.....	70
1.5. Durada de dret .....	71
2. El dret d'ús.....	71
2.1. Facultats de l'usuari .....	72
2.2. Obligacions de l'usuari .....	72
2.3. Usos especials .....	73
2.3.1. Dret d'ús sobre una finca fructífera .....	73
2.3.2. Dret d'ús sobre un ramat.....	73
2.3.3. Dret d'ús sobre un bosc o una plantació .....	73
2.3.4. L'ús d'habitatge.....	74
3. El dret d'habitació.....	74
3.1. Diferències entre el dret d'habitació i el dret d'ús que recau sobre habitatge..	75
3.2. Facultats de l'habitacionista .....	75
3.3. Obligacions de l'habitacionista .....	76
4. Extinció dels drets d'ús i d'habitatge .....	76
4.1. Causes extintives específiques dels drets d'ús i habitació .....	76
4.2. Causes d'extinció del dret d'usdefruit aplicables als drets d'ús i habitació .	76
4.3. Consideració especial de l'extinció del dret d'ús de l'habitatge familiar	77
Bibliografia .....	77
<b>CAPÍTOL 17</b>	
<b>Les servituds i els drets d'aprofitament parcial .....</b>	<b>79</b>
<b>I. LES SERVITUDS.....</b>	<b>79</b>
1. Antecedents .....	79
2. Concepte i característiques del dret de servitud.....	81
3. Classes de servituds. Distinció d'altres categories jurídiques .....	83

3.1. Classes de servituds .....	83
3.2. Distinció d'altres figures: limitacions legals de la propietat i immissions .	84
4. Breus observacions sobre la sistemàtica del codi civil de Catalunya .....	85
5. La constitució de la servitud .....	86
5.1. Capacitat .....	87
5.2. Objecte .....	87
5.3. Títol de constitució .....	88
a) La servitud de propietari .....	90
b) La impossibilitat de constitució de la servitud per destinació del pare de família .....	90
c) La impossibilitat de constituir la servitud per usucapió .....	92
6. Contingut del dret de servitud .....	94
7. La servitud de llums i vistes.....	95
8. Les servituds forçoses.....	96
8.1. La servitud de pas.....	98
8.2. La servitud d'accés a una xarxa general .....	98
8.3. La servitud d'aqüeducte .....	99
9. La protecció de les servituds.....	99
10. Influència de les modificacions de les finques en les servituds .....	100
a) Modificacions de la finca dominant .....	100
b) Alteracions de la finca servent .....	100
11. Extinció de les servituds .....	100
<b>II. ELS DRETS D'APROFITAMENT PARCIAL .....</b>	<b>101</b>
12. Concepte .....	101
13. Sistemàtica .....	102
14. Objecte .....	102
15. Constitució.....	103
16. Contingut.....	103
17. Extinció.....	103
1. La redempció .....	103
2. Dret d'adquisició preferent.....	104
Bibliografia .....	104
<b>CAPÍTOL 18</b>	
<b>El dret de superfície .....</b>	<b>105</b>
1. Marc històric i fonament jurídic.....	105
2. Naturalesa jurídica .....	106
3. Legislació aplicable .....	106



4. Concepte i classes .....	107
4.1. Concepte .....	107
4.2. Classes .....	108
5. Constitució del dret de superfície .....	109
5.1. El constituent .....	109
5.2. Objecte .....	109
5.3. Forma.....	109
5.4. Inscripció en el Registre de la Propietat .....	112
6. Contingut.....	113
7. Extinció.....	116
7.1. Causes .....	116
7.2. Efectes .....	117
7.2.1. La liquidació del règim possessori i la reversió de la construcció o plantació .....	117
7.2.2. Efectes de l'extinció respecte als drets de tercers .....	118
Bibliografia .....	118
 <b>CAPÍTOL 19</b>	
<b>Els drets de cens</b> .....	121
1. Introducció. Antecedents històrics i règim jurídic.....	121
2. Concepte i característiques.....	122
3. Distinció del cens amb figures afins.....	124
a) Censal i violari .....	124
b) Renda vitalícia .....	125
c) Hipoteca inversa.....	125
4. Constitució .....	126
a) Constitució mitjançant contracte d'establiment .....	126
b) Constitució mitjançant disposició per causa de mort .....	126
c) Constitució mitjançant usucapió .....	126
5. El contingut del dret de cens. La pensió .....	127
5.1. Consideracions generals .....	127
5.2. La pensió.....	127
5.2.1. Concepte i determinació.....	127
5.2.2. Pagament .....	128
5.2.3. Responsabilitat del pagament de la pensió i del lluïsmes, si escau .	128
5.2.4. Procediment judicial sumari.....	129
5.2.5. Prohibició del decomís .....	130
5.2.6. Inexigibilitat de la pensió.....	130

6. Classes de censos.....	131
6.1. Cens emfitèutic .....	131
6.1.1. Dret de lluíisme .....	131
6.1.2. Dret de fadiga .....	132
6.2. El cens vitalici.....	133
7. Extinció del dret de cens.....	134
7.1. Causes generals d'extinció dels drets reals (arts. 532-1 a 532-4 CCCat).	134
7.2. La redempció com a causa d'extinció del cens .....	135
Bibliografia .....	136
<b>CAPÍTOL 20</b>	
<b>El dret de vol .....</b>	<b>137</b>
1. Finalitat .....	137
2. Concepte i característiques .....	138
3. Constitució .....	139
3.1. El constituent .....	139
3.2. Objecte .....	140
3.3. Forma.....	140
3.3.1. Escripura pública .....	140
3.3.2. Contingut mínim de l'escripura pública .....	140
3.3.3. Contingut addicional admès pel Codi civil.....	142
3.4. Inscripció en el Registre de la Propietat .....	143
4. Contingut.....	143
5. Extinció.....	144
Bibliografia .....	146
<b>PART VI</b>	
<b>DRETS REALS D'ADQUISICIÓ PREFERENT .....</b>	<b>147</b>
<b>CAPÍTOL 21</b>	
<b>Drets d'adquisició preferent .....</b>	<b>149</b>
1. Origen i concepte .....	149
1.1. Regulació.....	150
1.2. Classes de dret d'adquisició (dret d'opció, i tempteig i retracte).....	150
2. El dret d'opció .....	152
2.1. Concepte .....	152
2.2. Naturalesa i classes.....	153
2.2.1. Diferenciació de l'opció personal i real.....	153

2.2.2. Classes d'opció .....	155
2.3. Constitució de l'opció.....	156
2.3.1. Elements personals.....	156
2.3.2. Elements formals.....	157
Contingut del títol de constitució.....	157
1. Termini de durada d'aquest dret i del seu exercici. ....	157
2. La contraprestació per adquirir el bé, els criteris per fixar-la i, si escau, el pacte unilateral de la facultat d'optar .....	158
3. La prima que s'ha pactat per a la constitució del dret si aquest es constitueix a títol oneros i la forma en què s'haurà de satisfer .....	159
4. El domicili del concedent de l'opció a l'efecte de les notificacions preceptives .....	159
5. La manera d'acreditar el pagament del preu o de la contraprestació, en cas de pactar-se un dret d'opció i haver-se pactat l'exercici unilateral .....	160
2.3.3. Objecte del dret d'opció .....	161
2.3.4. Efectes.....	162
Transmissibilitat del bé .....	162
Transmissibilitat de l'opció .....	162
2.3.4.1. Situació de les parts i de l'objecte concedida l'opció .....	163
a) Conservació de l'objecte .....	163
b) Dret d'inspecció.....	164
c) Pèrdua de l'objecte .....	165
d) Exercici.....	165
3. Drets de tempteig i retracte .....	167
3.1. Diferència entre tempteig i retracte.....	167
4. El dret de tempteig.....	168
4.1. Durada .....	168
4.2. Contingut. Situació prèvia a l'exercici.....	169
4.3. Condicions d'exercici i termini.....	169
4.3.1. Transmissions que originen el tempteig .....	169
4.3.2. Notificacions .....	170
4.3.3. Termini d'exercici del tempteig.....	171
4.4. Eficàcia del tempteig.....	171
5. Retracte.....	171
5.1. Exercici del retracte .....	172
5.2. Extinció .....	173
6. Manifestacions especials dels drets d'adquisició.....	173
6.1. Dret de torneria.....	173

6.1.1. Elements .....	174
a) Elements objectius .....	174
b) Elements subjectius .....	175
c) Elements formals .....	175
6.1.2. Efectes.....	176
6.2. Retracte de comuners .....	176
6.2.1. Elements .....	176
a) Elements personals .....	176
b) Elements reals.....	177
c) Elements formals .....	177
6.2.2. Efectes i renúncia .....	178
6.3. Retracte de confrontants.....	178
6.3.1. Elements .....	178
a) Elements personals .....	178
b) Elements reals.....	179
c) Elements formals .....	180
6.3.2. Limitacions .....	180
6.4. Retracte de cohereus.....	180
6.5. Dret de fadiga.....	181
6.5.1. Efectes.....	182
6.6. Dret d'adquisició en els drets d'aprofitament parcial .....	182
6.7. Dret d'adquisició preferent del nu propietari .....	182
6.8. Drets d'adquisició en lleis especials.....	183
a) Drets de tempteig i retracte continguts en Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.	183
b) Drets d'adquisició en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge .....	184
c) Drets d'adquisició en la Llei 6/98, de 30 de març, Forestal de Catalunya	184
d) Drets d'adquisició en la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu.....	185
7. Preferència entre temptejos i retractes .....	186
Bibliografia .....	186

## PART VII

ELS DRETS REALS DE GARANTIA.....	187
----------------------------------	-----

### CAPÍTOL 22

<b>Els drets reals de garantia .....</b>	<b>189</b>
1. Necessitat de les garanties .....	189

2. Origen històric i diferents regulacions .....	191
3. Determinació de la llei aplicable.....	192
4. Concepte i classes dels drets reals de garantia .....	192
4.1. Concepte .....	192
4.2. Classes .....	193
5. Característiques dels drets reals.....	193
a) Són drets reals veritables i autèntics .....	193
b) L'accessorietat.....	194
c) Indivisibilitat .....	194
d) La prohibició del pacte comissori.....	195
e) <i>Ius distrahendi</i> .....	196
f) Dret preferent al cobrament del crèdit sobre el bé.....	197
6. Les garanties reals a la llei concursal.....	198
7. Altres garanties reals.....	199
Bibliografia .....	201
<b>CAPÍTOL 23</b>	
<b>El dret de retenció.....</b>	<b>203</b>
1. Concepte.....	203
2. Fonament.....	205
a) El fonament de l'obligació.....	206
b) El fonament de la negativa a retornar el bé .....	206
c) El fonament de la garantia .....	207
3. Pressupòsits del dret de retenció.....	207
3.1. Subjectes.....	207
a) El subjecte actiu.....	208
b) El subjecte passiu.....	209
3.2. Objecte .....	210
3.3. La possible necessitat de l'extinció del títol possessori previ .....	210
3.4. Les conseqüències derivades de possibles irregularitats en el títol possessori previ.....	211
4. Obligacions que permeten constituir dret de retenció.....	211
a) El rescabament de les despeses necessàries per conservar i gestionar el bé i de les despeses útils, si hi ha dret a reclamar-ne el rescabament (art. 569-4.a CCCat).....	212
b) El rescabament dels danys per raó de la cosa a la persona obligada al lliurament (art. 569-4.b CCCat) .....	213
c) La retribució de l'activitat acomplerta per a confeccionar o reparar el bé, si prèviament hi ha hagut, en el cas dels mobles, un pressupost escrit	

i acceptat i, en el cas d'immobles, un acord exprés entre les parts i si, en tots els casos, l'activitat s'adequa al pressupost o al pacte (art. 569-4.c CCCat) .....	213
d) Els interessos de les obligacions que estableixi aquest article, des del moment en què el dret de retenció es notifica de la manera que estableix el Codi (art. 569-4.e CCCat) .....	213
e) Qualsevol altre deute al qual la Llei atorgui expressament aquesta garantia (art. 569-4.e CCCat) .....	214
5. Règim jurídic del dret de retenció .....	214
5.1. Constitució .....	214
5.2. Oposició judicial .....	215
5.3. Contingut del dret de retenció .....	216
5.3.1. Facultats i obligacions del retenidor .....	216
a) La possessió del bé retingut .....	216
b) La realització del valor del bé retingut .....	217
1) Alienació directa .....	217
2) Subhasta pública notarial .....	217
5.3.2. Facultats del deutor o del propietari .....	219
6. La retenció de béns mobles de poc valor .....	220
7. Extinció del dret de retenció .....	220
Bibliografia .....	221
 <b>CAPÍTOL 24</b>	
<b>El dret de penyora</b> .....	223
1. Antecedents .....	223
2. Concepte i elements del dret real de penyora .....	224
2.1. Subjectes .....	225
2.2. Objecte .....	225
2.3. Obligació garantida .....	227
3. Requisits de constitució .....	228
4. Règim jurídic de la penyora .....	230
4.1. Penyora sobre una pluralitat de béns .....	230
4.2. La substitució del bé empenyorat .....	231
4.3. La indivisibilitat de la penyora .....	233
4.4. El principi de subrogació real .....	234
5. L'execució o realització de valor .....	234
5.1. L'execució extrajudicial de la penyora .....	235
5.2. L'execució de la penyora de diners .....	236
5.3. L'execució de la penyora de crèdits .....	237

5.4. L'execució de la penyora de valors cotitzables.....	238
5.5. Especial referència a l'execució de la penyora en situació concursal.....	238
Bibliografia .....	239
<b>CAPÍTOL 25</b>	
<b>L'anticresi</b> .....	241
1. Concepte i característiques.....	241
2. Naturalesa.....	242
3. Constitució .....	243
3.1. Elements personals .....	243
3.2. Elements reals .....	244
3.3. Elements formals .....	245
4. Contingut.....	246
4.1. Drets del creditor anticrètic .....	246
4.2. Obligacions del creditor .....	249
5. El constituent de l'anticresi .....	250
6. Conclusió .....	250
Bibliografia .....	251
<b>CAPÍTOL 26</b>	
<b>La hipoteca</b> .....	253
1. Introducció: La hipoteca en la legislació espanyola i catalana: l'article 149.1.8º de la Constitució, la Llei Hipotecària i el Codi civil de Catalunya .....	253
2. Concepte, característiques i raó de ser.....	253
2.1. Concepte .....	253
2.2. Característiques.....	254
2.2.1. Dret real.....	254
2.2.2. Accessori.....	255
2.2.3. De garantia i de realització de valor: el <i>ius vendendi</i> .....	256
2.2.4. Que recau sobre béns immobles .....	257
2.2.5. De necessària inscripció en el registre de la propietat .....	257
a) Exigència .....	257
b) El préstec hipotecari no inscrit .....	258
2.3. Raó última de la hipoteca: la congelació de l'estatus jurídic de la finca	258
2.3.1. La congelació de la situació jurídica de l'immoble .....	258
3. Classes .....	261
3.1. Pel seu origen.....	261
3.1.1. Voluntàries .....	261

3.1.2. Legals.....	261
a) Concepte.....	261
b) Característiques .....	261
3.1.3. Tàcites .....	262
3.2. Per la forma de constitució .....	262
3.3. Per les obligacions o quantitats garantides .....	263
4. Elements personals: deutor, hipotecant i creditor .....	264
4.1. Deutor de l'obligació principal .....	264
4.2. Hipotecant.....	265
4.2.1. Capacitat d'obrar .....	265
4.2.2. Titularitat de l'objecte o dret sobre el qual es constitueix la hipoteca .....	266
4.2.3. Poder de disposició sobre l'objecte .....	266
a) Regla general .....	266
b) Regles especials.....	267
4.3. Creditor hipotecari .....	269
4.3.1. Concepte .....	269
4.3.2. Capacitat.....	270
4.3.3. Les entitats de crèdit.....	270
5. Elements objectius: l'obligació garantida i l'objecte hipotecat.....	270
5.1. L'obligació garantida.....	271
5.1.1. Regles bàsiques .....	271
a) L'obligació ha de ser econòmicament valorable .....	271
b) L'obligació pot ser futura o estar subjecta a elements accidentals .....	272
5.1.2. El principi d'especialitat hipotecària respecte a l'obligació garantida.....	273
5.2. L'objecte hipotecat .....	274
5.3. Regles especials del Codi civil de Catalunya sobre algunes obligacions garantides i objectes hipotecables .....	275
5.3.1. Hipoteca en garantia de prestacions compensatòries en forma de pensió (article 569-36).....	275
a) Obligació garantida .....	275
b) Contingut .....	276
c) Execució: la subsistència de la hipoteca .....	277
d) Cancel·lació .....	278
5.3.2. Hipoteca en garantia d'aliments (article 569-37) .....	278
5.3.3. Hipoteca en garantia de pensions periòdiques (article 569-38) ....	278
a) Les rendes periòdiques: el censal i el violari .....	278
b) Règim jurídic .....	279



5.3.4. Hipoteca per raó de tutela o administració patrimonial (article 569-39) .....	282
a) Raó a la que obeeix.....	282
b) Formes de constitució.....	282
5.3.5. Hipoteca en cas de substitució fideïcomissària (article 569-41)....	284
a) Qüestió prèvia: què és una substitució fideïcomissària .....	284
b) Supòsits .....	284
5.3.6. Hipoteca en garantia de l'obligació d'urbanitzar (article 569-42)	288
a) Previsió general .....	288
b) Modalitats .....	288
c) Clàusula de posposició .....	288
d) Cancel·lació .....	289
6. Efectes: l'exercici del <i>ius distrahendi</i> .....	289
6.1. Procediments d'execució .....	289
6.2. Eventualitats en la venda judicial .....	290
6.3. La prohibició del pacte comissorí .....	290
7. Extinció i cancel·lació .....	291
7.1. Extinció .....	291
7.1.1. Extinció de l'obligació principal .....	291
7.1.2. Extinció de la hipoteca .....	292
7.2. Cancel·lació .....	292
7.2.1. Cancel·lació ordinària .....	292
7.2.2. Cancel·lació judicial .....	292
7.2.3. Cancel·lació per prescripció de l'acció (més d'un any) .....	292
7.2.4. Cancel·lació per execució de la hipoteca .....	293
7.2.5. Cancel·lació de les hipoteques legals .....	293
 <b>CAPÍTOL 27</b>	
<b>La Hipoteca Mobiliària i la Penyora Sense Desplaçament</b> .....	295
1. Introducció i caràcters definitoris.....	295
1.1. Els béns susceptibles de gravamen .....	296
1.2. Només és gravable el ple domini .....	296
1.3. Els béns gravables són susceptibles de gravàmens successius.....	297
1.4. Els gravàmens estan subjectes a caducitat.....	298
2. La inscripció de la hipoteca mobiliària i de la Penyora Sense Desplaçament .....	299
2.1. La competència registral .....	299
2.2. El funcionament del Registre de Béns Mobles .....	299
3. La hipoteca mobiliària .....	301

3.1. La hipoteca d'establiments mercantils .....	301
3.2. La hipoteca d'establiment dedicat a farmàcia .....	302
3.3. La hipoteca de vehicles .....	304
3.4. La hipoteca de maquinària .....	304
3.5. La Hipoteca mobiliària de béns no compresos en la regulació legal .....	305
4. La Penyora Sense Desplaçament .....	306
4.1. Naturalesa i caràcters .....	306
4.2. Els béns susceptibles de penyora sense desplaçament.....	308
4.3. La penyora sobre drets d'origen administratiu. La penyora de llicència de taxi.....	309
4.4. La penyora sobre drets de crèdit .....	310
5. L'execució de la hipoteca mobiliària i la penyora sense desplaçament .....	310
6. Breu referència a la hipoteca naval .....	312
Bibliografia .....	313

## PART VIII

REGISTRE DE LA PROPIETAT .....	315
--------------------------------	-----

### CAPÍTOL 28

<b>El Registre de la propietat de béns immobles .....</b>	<b>317</b>
1. La Constitució espanyola de 1978 i el Registre de la Propietat espanyol.....	317
2. La Llei hipotecària de 1861 i posteriors reformes .....	319
3. Concepte, finalitat i característiques del Registre de la Propietat espanyol ..	321
3.1. Concepte i finalitat .....	321
3.2. Característiques del sistema registral espanyol .....	322
4. La finca registral .....	323
4.1. La finca com a base del Registre .....	323
4.2. El concepte de finca registral .....	323
4.3. La immatriculació .....	324
4.4. La doble immatriculació .....	326
4.5. Descripció de la finca .....	327
4.6. Alteracions de la finca registral.....	327
4.6.1. Excés de cabuda .....	327
4.6.2. Declaració d'obra nova .....	328
4.6.3. Agregació, agrupació, segregació i divisió de finques.....	328
5. L'objecte d'inscripció .....	328
5.1. L'objecte d'inscripció.....	328

5.2. Situacions jurídiques inscriptibles .....	329
5.2.1. Drets reals inscriptibles .....	329
5.2.2. Drets personals inscriptibles.....	330
5.2.3. Resolucions judicials que modifiquen la capacitat de les persones .	331
5.3. Documentació per a l'accés al Registre: «títols formals» .....	331
6. Els assentaments registrals .....	332
6.1. Concepte i classes .....	332
6.2. Formalitats comunes .....	332
6.3. Assentament de presentació .....	334
Característiques de l'assentament de presentació .....	334
Efectes de l'assentament de presentació:.....	335
6.4. Assentament d'inscripció.....	336
Classes d'inscripcions: .....	336
El titular registral.....	337
6.5. Anotacions preventives .....	338
Classes d'anotacions preventives.....	340
Efectes de les anotacions preventives en general .....	340
Extinció de les anotacions preventives .....	341
6.6. Cancel·lació .....	341
6.7. Notes marginals.....	342
Classes de notes marginals.....	343
7. Inexactitud registral i rectificació .....	344
7.1. Concepte i causes .....	344
7.2. La rectificació .....	344
Efectes de la rectificació.....	345
8. El procediment registral i el principi de rogació .....	345
8.1. Concepte i naturalesa del procediment registral .....	345
8.2. El principi de rogació .....	347
8.3. El pacte de no inscriure .....	348
9. El principi de legalitat. Qualificació registral. Recursos .....	348
9.1. El principi de legalitat i la qualificació registral .....	348
Característiques de la qualificació:.....	349
9.2. Examen de l'article 18 LH .....	349
Àmbit .....	349
Mitjans .....	351
Termini.....	352
9.3. Efectes de la qualificació .....	352
9.3.1. Qualificació positiva.....	352

9.3.2. Qualificació negativa .....	352
Defectes esmenables i inesmenables .....	353
9.4. Impugnació de la qualificació negativa .....	353
Recurs governatiu davant la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques .....	354
10. El principi de prioritat i el rang hipotecari .....	355
10.1. El principi de prioritat .....	355
10.2. El rang hipotecari .....	357
11. El principi de tracte successiu .....	358
11.1. Concepte .....	358
11.2. El tracte abreujat .....	359
11.3. Excepcions al tracte successiu .....	359
11.3.1. Supòsits que no constitueixen verdaderes excepcions (excepcions aparents) .....	359
11.3.2. Verdaderes excepcions .....	360
11.4. Interrupció del tracte .....	360
12. Efectes de la inscripció .....	361
12.1. La inscripció i l'adquisició de drets reals sobre béns immobles .....	361
12.2. El principi de legitimació .....	362
12.2.1. Concepte .....	362
12.2.2. Conseqüències del principi de legitimació .....	363
a) Conseqüències substantives .....	363
b) Conseqüències processals .....	364
12.3. El principi de fe pública registral .....	365
12.3.1. Concepte .....	365
12.3.2. Requisits .....	365
12.3.3. Efectes .....	366
12.3.4. Excepcions a la fe pública .....	366
12.4. El principi d'inoposabilitat .....	367
a) Tesi unitària .....	367
b) Tesi dualista .....	369
13. La publicitat registral .....	370
Bibliografia .....	372
<b>CAPÍTOL 29</b>	
<b>El Registre de la propietat de béns mobles .....</b>	<b>375</b>
1. Introducció i caràcters definitoris .....	375
1.1. Els béns inscripibles .....	376
1.2. Els drets inscripibles .....	378

2. L'organització territorial del Registre de Béns Mobles i la seva competència. El Registre de Béns Mobles central .....	378
3. Presentació i inscripció de títols en el Registre de Béns Mobles .....	380
3.1. La presentació telemàtica .....	381
3.2. Registre electrònic.....	383
3.3. La prova del domini.....	384
3.4. El termini de despatx .....	385
3.5. Qualificació i recursos.....	385
4. La publicitat formal .....	386
5. L'eficàcia del Registre de Béns Mobles .....	387
5.1. El principi de legitimació .....	388
5.2. El principi d'inoposabilitat .....	389
5.3. El principi de rang .....	389
5.4. El principi de tracte successiu .....	389
5.5. El principi de fe pública .....	390
6. L'execució de drets inscrits al Registre de Béns Mobles .....	391
Bibliografia .....	391
 <b>ADDENDA FISCAL</b>	
<b>Els impostos de la transmissió de béns .....</b>	<b>393</b>
Introducció .....	393
<b>I. TRIBUTACIÓ INDIRECTA .....</b>	<b>394</b>
1. Impost sobre Transmissions Patrimonials Oneroses i actes jurídics documentats.....	394
1.1. Concepte i naturalesa .....	394
1.2. Principi de qualificació .....	394
1.3. Afectació registral.....	396
1.4. Àmbit espacial.....	396
a) Transmissions Patrimonials Oneroses .....	396
b) Operacions societàries .....	396
c) Actes Jurídics Documentats .....	397
2. Transmissions Patrimonials Oneroses .....	397
2.1. Fet imposable .....	397
2.2. Subjecte passiu .....	398
2.3. Base imposable .....	398
2.4. Regles per supòsits especials .....	399
3. Operacions Societaries .....	401
3.1. Operacions subjectes .....	401

4. Actes Jurídics Documentats .....	402
4.1. Documents notariais .....	402
4.2. Subjectes passius.....	402
4.3. Base imposable .....	402
4.4. Quota tributària .....	402
5. Disposicions Comuns a les tres modalitats .....	403
5.1. Beneficis fiscals .....	403
Operacions financeres exemptes:.....	403
Operacions immobiliàries exemptes:.....	403
Transmissions de títols valors i altres operacions exemptes.....	404
5.2. Comprovació de valors .....	404
5.2.1. La taxació pericial contradictòria.....	405
5.3. Meritament i prescripció.....	405
5.3.1. Meritament .....	405
5.3.2. Prescripció.....	406
5.3.3. Gestió i liquidació de l'Impost .....	406
6. Impost sobre el Valor Afegit .....	407
6.1. Anàlisi del fet imposable .....	407
6.2. Supòsits de no subjecció .....	408
6.3. Exempcions .....	408
6.4. Operacions immobiliàries .....	409
6.5. Meritament en les entregues de béns.....	411
6.6. Subjectes passius.....	411
6.7. Repercussió de l'impost (art. 88 LIVA).....	412
6.8. Base imposable .....	412
6.9. Tipus impositius .....	413
6.10. Deduccions .....	413
II. TRIBUTACIÓ DIRECTA .....	414
7. Comentaris en quant la Tributació Directa derivada de les Operacions Oneroses .....	414