

e) Així mateix, no són aplicables a les sol·licituds d'autorització de modernització i reconversió els requisits que estableix l'article 22 del Reial decret 798/1995, quan no es percebin ajudes per a les obres esmentades.

Les excepcions que preveuen els paràgrafs c) i d) s'apliquen sempre que les ajudes per a construcció o modernització s'hagin rebut a l'empara del Reglament (CEE) 3699/94 i del Reial decret 798/1995, i no els són aplicables les ajudes percebudes a l'empara de la disposició transitòria primera d'aquest últim Reial decret.

Disposició addicional primera. Justificació de pagaments.

Conclòs l'exercici econòmic de 2003 i abans del 31 de març de 2004, les comunitats autònomes han de remetre al Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació un estat que compregui les obligacions reconegudes i els pagaments realitzats fins al tancament de l'exercici econòmic esmentat per les subvencions gestionades amb vista al compliment per part de l'Administració General de l'Estat de les obligacions que estableix el Reglament (CE) 1260/1999, del Consell, de 21 de juny, pel qual s'estableixen disposicions generals sobre els fons estructurals.

Disposició addicional segona. Comunicació prèvia a la Comissió de la Unió Europea.

Les ajudes previstes en aquest Reial decret s'abonen una vegada la Comissió de la Unió Europea s'hagi pronunciat sobre la seva compatibilitat, en virtut del que disposa l'article 88.3 del Tractat constitutiu de la Comunitat Europea.

Disposició addicional tercera. Convocatòries.

No és necessari l'establiment de trams temporals per concedir i pagar ajudes en les disposicions que despleguin aquest Reial decret, i es poden seleccionar totes les sol·licituds d'ajudes que es presentin, sempre que es compleixin tots els altres requisits.

Disposició transitòria única. Règim transitori de les sol·licituds.

Totes les sol·licituds presentades des de l'1 de juliol de 2001 fins a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret es poden acollir al que disposa aquest Reial decret, per a la qual cosa els interessats han de presentar una sol·licitud complementària en aquest sentit, sempre que tinguin el període acumulat d'almenys sis mesos des de l'1 de gener de 2000 fins al 31 de desembre de 2001, establert a l'article 1 d'aquesta disposició.

Disposició final primera. Títol competencial.

Aquest Reial decret es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.19a de la Constitució en matèria de bases d'ordenació del sector pesquer.

Disposició final segona. Habilitació.

Es faculta el ministre d'Agricultura, Pesca i Alimentació, en l'àmbit de la seva competència, per adoptar les mesures i dictar les normes necessàries per al compliment i el desplegament d'aquest Reial decret.

Disposició final tercera. Entrada en vigor.

Aquest Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 1 de febrer de 2002.

JUAN CARLOS R.

El ministre d'Agricultura, Pesca
i Alimentació,
MIGUEL ARIAS CAÑETE

COMUNITAT AUTÒNOMA DE CATALUNYA

2200 *LLEI 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent. («BOE» 29, de 2-2-2002.)*

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 33.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent.

PREÀMBUL

Aquesta Llei té per objecte la regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent.

Aquesta regulació, juntament amb la que conté la Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació, i amb la revisió de la Llei 6/1990, dels censos, i de la Llei 22/1991, de garanties possessòries sobre cosa moble, pot constituir la part corresponent als «drets reals limitats» del futur Codi civil de Catalunya, encara que els drets d'adquisició es puguin constituir, també, amb caràcter personal.

La Llei es distribueix, doncs, en tres capítols dedicats, respectivament, a cadascun dels drets que s'hi regulen.

El capítol primer aconsegueix la previsió d'una regulació civil del dret de superfície, ja que, fins ara, l'única regulació d'aquest dret és la donada, per a l'àmbit de l'actuació urbanística, pel Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual es va aprovar la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

La Llei pretén donar la màxima extensió al dret de superfície, com a dret real limitat sobre finca aliena, caracteritzat per convertir parts integrants d'aquesta en objectes de dret independents. Deixa, doncs, d'ésser només un mitjà de foment de la construcció per esdevenir un factor important en la formació del mercat immobiliari i en la multiplicació dels aprofitaments agraris i forestals. Aquest darrer aspecte permet de donar una solució a la configuració d'algunes figures jurídiques controvertides, com la rabassa morta i altres drets reals de caràcter anàleg. La regulació que es basa en el dret real constituït, independentment de quin sigui el títol de la seva constitució, permet, també, la regularització de les rabasses constituïdes abans de l'entrada en vigor de la Llei, seguint els mateixos criteris que va establir la Llei 6/1990 per als censos.

L'impuls al dret de superfície exigeix procurar-li un règim jurídic particularitzat, real, legal i voluntari. En aquest darrer, el punt principal és si la fixació del títol constitutiu és definitiva o modificable pels titulars ulteriors del dret de superfície i de la propietat de la finca base.

En aquesta regulació la Llei opta per la modificabilitat, en atenció a un motiu de viabilitat econòmica, derivat de la llarga durada del dret, i a un altre de jurídic, que és la igualtat de la legitimació dels constituents i la dels titulars sobrevinguts.

La preocupació fonamental d'aquesta Llei és la protecció dels titulars de la propietat de la finca i dels drets limitats sobre el de superfície, que resol amb la tècnica de la inoposabilitat.

El capítol segon regula el dret real de servitud, amb la finalitat de renovar aquesta part de la Llei 13/1990, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge.

Aquest capítol s'estructura en quatre seccions.

La secció primera. És dedicada a les disposicions generals, aplicables a qualsevol servitud.

La servitud és un dret real limitat que grava parcialment una finca en benefici d'una altra.

En resten exclosos els drets d'aprofitament establerts a favor d'una persona física, sobre una finca aliena, amb independència, per tant, de tota relació entre finques.

Les servituds només es poden constituir per títol, atorgat voluntàriament o forçosa. En aquest últim cas, el propietari de la finca dominant pot exigir al propietari de la finca servent la constitució de la servitud, quan hi concorrin les circumstàncies exigides per la Llei.

La Llei deixa clara la possibilitat que, a més de les persones titulars del dret de propietat de les finques dominant o servent, també puguin constituir servituds les persones titulars de drets reals possessoris sobre aquestes. Quan es tracta d'una servitud voluntària constituïda per les persones titulars de drets reals possessoris, la servitud té l'abast i la durada dels seus drets.

Com a novetat, cap servitud no es podrà adquirir per usucapí. Resta eliminada, doncs, la usucapí com a mecanisme d'adquisició de les servituds.

La Llei admet clarament la servitud sobre finca pròpia, figura que era només apuntada en la Llei 13/1990. Per tant, la Llei admet la possibilitat que el propietari de dues o més finques estableixi servituds entre aquestes, en qualsevol moment. La servitud sobre una finca pròpia consisteix en una relació de servei entre finques, l'exercici de la qual queda inclòs en l'exercici del dret de propietat fet pel propietari únic. Es pot dir, per tant, que la servitud és latent, que existeix, però, com a tal, no s'exerceix.

La Llei estableix el contingut general de la servitud, primer, amb caràcter general, i en segon lloc, amb referència a les servituds de llums i vistes. En aquest últim cas cal, a més, tenir en compte les normes sobre relacions de veïnatge, que determinen les possibilitats edificatòries de la finca gravada amb una d'aquestes servituds.

El contingut accessori de la servitud es relaciona amb les obres i les activitats necessàries per establir i conservar la servitud per contribuir-hi.

La secció segona agrupa les servituds forçoses, és a dir, aquelles en les quals la persona titular del dret de propietat de la finca dominant pot exigir a la de la servent la constitució de la servitud. A més de regular les tradicionals servituds de pas i d'aqüeducte, la Llei renova la regulació de la servitud d'accés a una xarxa general, que va introduir la Llei 13/1990.

La secció tercera regula l'extinció de les servituds. A més de les causes d'extinció, detalla les conseqüències de la pèrdua de la utilitat de l'exercici de la servitud,

i de la seva impossibilitat. Així mateix, detalla els efectes sobre la servitud de les modificacions de les finques dominant i servent, en els supòsits de divisió, segregació, agrupació i agregació.

La secció quarta és dedicada a la protecció del dret de servitud i regula l'acció confessòria. Amb la nova regulació, la protecció de la servitud no es limita tan sols a les pertorbacions ja realitzades, sinó que s'amplia a les pertorbacions previsible.

El capítol tercer regula el dret d'opció, de constitució real o personal, i el dret de tanteig, també, com a dret real o personal de constitució voluntària. La Llei prescindeix, doncs, de regular els drets d'adquisició preferent o de prelació de caràcter legal i els anomenats «retractes legals». En conseqüència, la Llei estableix la regulació de dos drets d'adquisició diferents, opció i tanteig, mentre que l'anomenat dret de retracte es configura com una manifestació del dret de tanteig de naturalesa real, després que, precisament pel fet de no haver-se pogut exercir el moment de la transmissió projectada, per causes imputables a l'atorgant o per manca de notificació al seu titular, ha tingut lloc el negoci transmissiu oneros, consumat, amb un tercer.

La Llei defineix els drets d'adquisició des del punt de vista de la posició jurídica del titular del dret d'adquisició, és a dir, com a «facultat d'adquisició», en tots dos casos com a facultat d'exercici unilateral, però en el segon supeditada a una transmissió projectada. D'aquesta manera, es prescindeix de definir-los des del punt de vista estàtic de l'atorgant del dret, és a dir, com a «obligació de no disposar» o com a «limitació del poder de disposició».

La Llei vol admetre, també, la possibilitat de constitució amb caràcter real, d'acord amb els requisits de constitució que s'estableixen, i d'afrontar el problema de la possible doble naturalesa real o personal dels drets d'adquisició, especialment del dret d'opció. D'aquesta manera, qualsevol modalitat de dret d'adquisició pot tenir dues naturaleses: la real, que depèn de la voluntat comercial dels subjectes, i la personal, que, al seu torn, pot ésser inscrita d'acord amb l'article 14 del Reglament hipotecari vigent i, per tant, oposable a tercer o no inscrita.

La naturalesa real o personal, a diferència de l'exercici de la facultat d'adquisició unilateral, segons que es trobi o no es trobi supeditada a una transmissió projectada pel propietari de l'objecte, no és un criteri tipificador. La naturalesa del dret en determina l'eficàcia adquisitiva.

Els drets d'adquisició poden recaure sobre béns immobles o béns mobles susceptibles d'identificació existents. La Llei admet també que puguin recaure sobre béns futurs, encara que, en aquest cas, han d'ésser de naturalesa personal, pel fet que els drets reals només poden tenir per objecte béns existents, llevat que el dret d'adquisició es configuri com a condicionat a l'existència efectiva del bé.

Mitjançant l'expressió «negoci jurídic», la Llei descriu la possibilitat de constitució dels drets d'adquisició amb un acte, entre vius o per causa de mort, o un contracte. A més del fet de reconèixer l'amplitud de l'autonomia de la voluntat, afronta la constitució dels drets d'adquisició amb caràcter real. Efectivament, pren en consideració la voluntat del constituent (per si és «mortis causa») o dels constituents, com a senyal inicial de fixació de la naturalesa real, però insuficient, i a més, la determinació del dret i la temporalitat del seu exercici. D'altra banda, diferencia el preu o prima per atorgar el dret d'adquisició i el preu de l'adquisició de l'objecte quan es tracta de constitució o d'adquisició oneroses, respectivament. Amb aquesta distinció, la Llei preveu la possibilitat que l'adquisició de l'objecte feta pel titular del dret d'adquisició, encara que normalment és onerosa, sigui de caràcter gratuït.

Quant a la durada, la Llei fixa el termini de duració dels drets d'adquisició i el diferencia del termini d'exercici d'aquests mateixos drets. Permet la constitució d'un dret d'opció real de llarga durada i això implica que hi pot haver tres modalitats de dret d'opció: el de caràcter real, el de caràcter personal oposable a tercers i, finalment, el merament personal. En segon lloc, en relació amb el dret d'opció personal, determina que ha d'ésser temporal, prorrogable, amb la previsió que pugui durar el mateix temps que el contracte base. En relació amb el dret de tanteig de naturalesa real, admet que el dret pot ésser de constitució indefinida, però solament respecte a la primera transmissió; altrament, la determinabilitat del dret exigeix la seva temporalitat, que la Llei fixa en deu anys prorrogables. Respecte al dret de tanteig de naturalesa personal, permet solament una constitució per un temps limitat, però suficientment llarg.

En l'exercici del dret d'opció, la Llei regula, amb la finalitat de resoldre problemes pràctics, l'abonament del preu, especialment l'acreditació estricta del seu lliurament efectiu.

Finalment, a més de les causes d'extinció específiques, pel que fa a la renunciabilitat, la Llei exclou que es faci a canvi d'un preu i amb anterioritat a la projectada transmissió.

CAPÍTOL I

Del dret de superfície

Article 1. *Concepte.*

El dret de superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat de les construccions o de les plantacions que hi siguin incloses. En virtut del dret de superfície es manté la separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i la del sòl en què s'efectua la construcció o la plantació.

Article 2. *Classes.*

El dret de superfície pot recaure sobre unes construccions o unes plantacions anteriors o posteriors a la constitució del dret. En el segon cas, el dret atribueix la legitimació per fer-les a qui en sigui titular.

Article 3. *Constitució i règim legal dels drets.*

1. Tot dret de superfície s'ha de formalitzar per escrit. El dret que atribueix la legitimació per a la realització de construccions o plantacions futures s'ha de fer en escriptura pública.

2. El títol constitutiu ha de fixar la durada del dret a construir o plantar, que no pot excedir els noranta-nou anys, com a requisit de validesa, amb les garanties que, si és el cas, s'hagin pactat.

3. L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que sobre aquest s'hagin constituït, llevat que la causa extintiva sigui el compliment del termini de la seva durada o, en el cas de construccions o plantacions preexistents, la seva pèrdua total.

4. Si la construcció o la plantació es perd i l'hagués feta el titular del dret de superfície, no se n'extingeix el dret i el seu titular pot reconstruir-la o refer-la.

Article 4. *Règim voluntari del dret.*

1. El superficiari i el propietari de la finca poden establir, en qualsevol moment, el règim de llurs respectius drets.

2. Respecte al dret de superfície, són admesos, en general, entre altres, els pactes següents:

a) La limitació de la disponibilitat del superficiari sobre el seu dret, en concret, sotmetent-la al consentiment del propietari de la finca.

b) L'establiment d'una pensió periòdica a favor del propietari, però sense poder-la garantir amb el mateix dret de superfície, en el cas de nova construcció.

c) El règim liquidatori de la possessió.

3. Respecte al dret de superfície sobre una nova construcció o plantació, es poden pactar, entre altres:

a) La fixació del termini de realització de la construcció o de la plantació, tot atribuint eficàcia extintiva i, si escau, resolutori a l'incompliment del dit termini. En tot cas, el que s'hagi construït o plantat reverteix en el propietari de la finca, llevat de pacte en contra.

b) En cas de nova construcció, l'atribució al propietari de la finca d'un dret d'ús, per qualsevol concepte, sobre habitatges o locals.

4. Respecte al dret de superfície sobre una construcció o plantació preexistents, se'n pot pactar l'extinció o, si escau, la resolució en cas d'impagament de la pensió, d'un mal ús o d'una destinació diferent de la pactada que posi en perill l'existència mateixa de la construcció o la plantació.

5. Respecte als drets de superfície i de propietat de la finca, es poden pactar, entre altres:

a) El mode d'ús dels immobles respectius.

b) Els drets d'adquisició recíprocs.

Article 5. *Oposabilitat davant tercers.*

La regulació voluntària del dret de superfície i del dret de propietat de la finca en relació amb aquell dret és oposable davant tercers d'ençà que se'n fa la inscripció registral.

CAPÍTOL II

El dret de servitud

SECCIÓ 1a DISPOSICIONS GENERALS

Article 6. *Concepte.*

1. La servitud és el dret real limitat que grava parcialment una finca, que és la servent, en benefici d'una altra, que és la dominant, i pot consistir en l'atorgament a la finca dominant d'un determinat ús de la finca servent o en una reducció de les facultats de la persona titular de la finca servent.

2. La persona titular de drets possessoris sobre la finca dominant pot beneficiar-se de la finca servent en la mesura que ho determini el títol constitutiu o aquesta Llei.

Article 7. *Constitució.*

1. Les servituds només es constitueixen per títol, atorgat voluntàriament o forçosa per disposició de la llei. La constitució per títol forçós té lloc quan la persona titular de la finca dominant pot exigir-la, en els supòsits i en les condicions establertes per aquesta Llei.

2. Poden constituir una servitud les persones titulars del dret de propietat o dels drets reals possessoris sobre les finques dominant o servent. Quan es tracta d'una servitud voluntària constituïda per les persones titulars de drets reals possessoris, la servitud té l'abast i la durada dels seus drets.

3. Es consideren constituïdes sota condició les servituds referides a immobles de construcció o enderrocament futurs, i aquelles el contingut de les quals consisteix en una utilitat futura.

4. Cap servitud no es pot adquirir per usucapió.

Article 8. *Servitud sobre finca pròpia.*

1. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de diverses finques pot constituir entre elles les servituds que tingui per convenient.

2. En cas d'alienació de qualsevol de les finques, dominant o servent, la servitud sobre finca pròpia publicada únicament per l'existència d'un signe aparent, només subsisteix si s'estableix expressament en l'acte d'alienació.

3. Una servitud no s'extingeix pel sol fet que s'arribi a reunir en una sola persona la propietat de les finques dominant i servent, però l'únic titular d'ambdues finques la pot extingir i obtenir la cancel·lació registral, sens perjudici de tercers.

Article 9. *Contingut general del dret de servitud.*

1. La servitud es constitueix per a utilitat exclusiva de la finca dominant, de la qual és inseparable. Igualment, poden constituir-se servituds recíproques entre finques dominants i servents.

2. La servitud s'exerceix de la manera més adequada per obtenir la utilitat de la finca dominant i, alhora, de la manera menys incòmoda i lesiva per a la finca servent.

3. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent té dret a la indemnització dels perjudicis causats per l'establiment de la servitud.

4. Si l'exercici de la servitud esdevé excessivament carregós i incòmode per a la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent, aquesta pot exigir, a càrrec seu, les modificacions que cregui convenients en la forma i el lloc de prestar la servitud, sempre que no en disminueixin el valor i la utilitat.

Article 10. *Contingut de la servitud de llums i vistes.*

D'acord amb els criteris establerts en el seu títol constitutiu, la servitud de llums permet rebre la llum que entra per la finca servent i passa a la dominant. Si el títol constitutiu no ho disposa altrament, la servitud de vistes comprèn la de llums i permet d'obrir finestres.

Article 11. *Contingut accessori de la servitud.*

1. Les obres i les activitats necessàries per a l'establiment i la conservació de la servitud són a càrrec de les persones que poden beneficiar-se'n, d'acord amb l'article 6.2, llevat de pacte en sentit contrari.

2. La persona titular de la propietat o de drets reals possessoris de la finca servent ha de tolerar-ne l'ocupació parcial quan calgui per dur a terme les obres esmentades en l'apartat 1.

3. Si la servitud reporta també una utilitat a la persona titular de la propietat o de drets reals possessoris de la finca servent, aquesta ha de contribuir proporcionalment a les despeses d'establiment i conservació, llevat de pacte en sentit contrari.

4. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent no pot fer cap obra que perjudiqui o dificulti l'exercici de la servitud.

SECCIÓ 2a SERVITUDS FORÇOSES

Article 12. *Servitud de pas.*

1. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris d'una finca sense sortida, o amb sortida insuficient a una via pública, pot exigir als seus veïns l'accés a aquesta, establint una servitud de pas d'amplada i característiques suficients per a la utilització normal de la finca dominant.

2. El pas s'ha de donar pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel punt més beneficiós per a la finca dominant.

3. La servitud de pas només es pot establir amb el pagament previ d'una indemnització consistent en el valor de la part afectada de la finca servent i la reparació dels perjudicis que el pas pugui ocasionar.

4. Si la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent també utilitza el pas, o n'obté algun benefici, la indemnització es redueix proporcionalment.

5. Si una finca queda sense sortida a una via pública com a conseqüència d'un acte de disposició sobre una o més parts de la finca originària, o de divisió de la cosa comuna, el pas s'ha d'obtenir a través de la finca originària o de la part de la finca confrontant procedent de l'originària i no se n'ha de pagar indemnització.

Article 13. *Servitud d'accés a una xarxa general.*

1. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris d'una finca sense connexió a una xarxa general de sanejament o subministradora d'aigua, energia, comunicacions, serveis de noves tecnologies o altres serveis, pot exigir als seus veïns l'accés a aquesta, establint una servitud de característiques suficients per a l'obtenció del servei, amb les connexions aèries, superficials o subterrànies que corresponguin. La servitud només es pot exigir quan la connexió a la xarxa general no es pugui fer per un altre lloc sense despeses desproporcionades i els perjudicis ocasionats no siguin substancials.

2. La servitud d'accés a una xarxa general només es pot establir amb la indemnització prèvia dels perjudicis que l'existència de la servitud causa en la finca servent. Així mateix, la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca dominant haurà d'indemnitzar els perjudicis que la servitud causi en el futur.

3. Si la xarxa general discorre per la finca veïna, la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca sense accés a aquella pot exigir la servitud, amb el pagament previ de la part proporcional del valor de la connexió que en el seu dia va realitzar la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent, a més de la indemnització a què es refereix l'apartat 2.

4. L'accés a la xarxa general s'ha de donar pel punt menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades i, si és compatible, pel punt més beneficiós per a la finca dominant.

5. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent pot exigir que l'accés a la xarxa general es faci de manera que ella també se'n pugui servir, sempre que contribueixi proporcionalment a les despeses produïdes per la connexió. En aquest cas, les persones titulars del dret de propietat o de drets reals possessoris de les finques dominant i servent han de contribuir al manteniment de la instal·lació proporcionalment a l'ús que en fan.

6. Si una finca resta sense accés a una xarxa general com a conseqüència d'un acte de disposició sobre una part o més parts de la finca originària, o de divisió de la cosa comuna, l'accés s'ha d'obtenir a través de la finca originària o de la part de la finca confrontant procedent de l'originària i no se n'ha de pagar indemnització.

Article 14. *Servitud d'aqüeducte.*

1. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris d'una finca que, a més, sigui titular d'un recurs hidràulic fora d'aquesta, pot exigir als seus veïns l'accés a l'aigua, establint una servitud d'aqüeducte d'amplada i característiques suficients per a l'explotació normal de la finca dominant.

2. La servitud d'aqüeducte permet a qui n'és titular fer totes les obres necessàries per a la portada d'aigües, com ara sèquies, mines, rescloses i altres de similars, i ha de mantenir-les en bon estat de conservació, a càrrec seu.

3. La servitud d'aqüeducte només es pot establir amb el pagament previ d'una indemnització consistent en el valor de la part afectada de la finca servent i la reparació dels perjudicis que la servitud li pugui ocasionar.

4. Si la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent també utilitza l'aigua o obté algun benefici de la servitud, la indemnització s'ha de reduir proporcionalment.

5. El pas de l'aigua s'ha de donar pel punt tècnicament més adequat i alhora, si és compatible, menys perjudicial o incòmode per a les finques gravades.

6. Si una finca resta sense accés a l'aigua com a conseqüència d'un acte de disposició sobre una part o més parts de la finca originària, o de divisió de la cosa comuna, l'accés s'ha d'obtenir a través de la finca originària o de la part de la finca confrontant procedent de l'originària i no se n'ha de pagar indemnització.

SECCIÓ 3a EXTINCIÓ DE LES SERVITUDS

Article 15. *Extinció de la servitud.*

La servitud s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals i per:

a) El no-ús durant trenta anys, excepte en el cas de la servitud sobre finca pròpia. El no-ús es comença a comptar des que consti el desús o l'acte obstatiu.

b) El compliment del termini, en les temporals, o el compliment de la condició, en les condicionals.

c) L'extinció del dret del concedent o del dret real del titular de la servitud.

d) La renúncia a la servitud, feta pel titular de la finca dominant.

e) La redempció convinguda entre la persona titular de la finca dominant i el titular de la finca servent.

f) La pèrdua total de la finca servent o de la dominant.

g) L'escaïença del supòsit definit per l'article 8.2, quan no s'ha fet la declaració expressa de l'existència de la servitud.

h) La pèrdua de la utilitat de l'ús de la servitud o si aquest ús esdevé impossible. La servitud no es restableix si posteriorment el seu exercici torna a ésser útil o possible.

Article 16. *L'extinció i el restabliment de les servituds forçoses.*

1. La persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca gravada amb una servitud

forçosa pot exigir-ne l'extinció si la servitud és inutilitzada per un acte propi del titular de la finca dominant. Si es demana una nova constitució de la servitud, el seu titular ha de tornar a pagar la indemnització corresponent.

2. Si es torna a constituir una servitud forçosa, prèviament extingida per pèrdua de la utilitat del seu ús o perquè aquest ús havia esdevingut impossible, el titular de la finca dominant ha de pagar indemnització, sempre que no hagin passat més de trenta anys des de l'extinció.

Article 17. *Modificacions de les finques i l'extinció de la servitud.*

1. La modificació de la finca dominant, com ara la seva divisió, segregació, agrupació o agregació, no extingeix la servitud, però tampoc no en pot fer més carregós l'exercici. Això no obstant, l'extinció pot tenir lloc:

a) En els supòsits de divisió i segregació, si la servitud només és útil per a alguna de les finques resultants, la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent pot exigir l'extinció de la servitud respecte a les altres finques.

b) En els supòsits d'agregació i agrupació, si l'estructura de la nova finca resultant fa que la servitud no li reporti utilitat, la persona titular del dret de propietat o de drets reals possessoris de la finca servent pot exigir l'extinció de les servituds.

2. Si la finca servent es divideix o se'n segrega una part, els titulars de les finques resultants que no reporten cap utilitat a la dominant poden exigir l'extinció de la servitud respecte a aquestes finques.

SECCIÓ 4a PROTECCIÓ DEL DRET DE SERVITUD

Article 18. *Acció confessòria.*

1. La persona titular de la finca dominant té acció real per mantenir i restituir l'exercici de la servitud contra qualsevol persona que s'hi oposa, el pertorba o amenaça de fer-ho.

2. Qui exerceix l'acció ha de provar l'existència de la servitud i la lesió causada o l'amenaça de causar-la en el seu dret.

3. L'acció confessòria prescriu als trenta anys, comptats des de l'acte obstatiu.

CAPÍTOL III

Dels drets d'adquisició

Article 19. *Tipificació*

Els drets d'adquisició voluntària de béns poden ésser:

a) El dret d'opció, que atorga al titular la facultat d'adquisició dins del termini establert.

b) El dret de tanteig, que atorga al titular la facultat d'adquisició preferent, en les alienacions oneroses en les quals el titular del dret pugui fer o donar la contraprestació a què s'hagi compromès l'adquirent. El dret de tanteig comporta el dret de retracte quan ja ha tingut lloc la transmissió.

Article 20. *Naturalesa.*

Els drets d'adquisició poden tenir naturalesa real o personal. Són reals només quan se'ls constitueix com a tals en escriptura pública i s'inscriuen en el registre corresponent, de conformitat amb la legislació que els sigui aplicable. L'oposabilitat a tercers dels drets d'adquisició té lloc mitjançant la inscripció registral.

Article 21. Objecte.

1. Els drets d'adquisició poden recaure sobre béns immobles i sobre béns mobles susceptibles d'identificació.

2. Els drets d'adquisició sobre béns poden recaure sobre béns futurs. Els drets sobre béns futurs són personals, llevat que es condicionin a l'existència efectiva dels béns.

Article 22. Cotitularitat.

El dret d'adquisició que pertany a diversos titulars en proindivís no es pot exercir si no ho fan tots conjuntament o un o diversos d'ells per cessió dels restants.

Article 23. Constitució.

Els drets d'adquisició es poden constituir per actes entre vius, a títol onerós o gratuït, o per causa de mort, mitjançant cessió, reserva o divisió. La constitució pot ser mitjançant un negoci jurídic dirigit a l'atribució del dret, o mitjançant un pacte o una estipulació, expressos i independents, que s'integren en un altre negoci.

Article 24. Requisits del títol de constitució.

El títol de constitució, a més de les estipulacions i del domicili a efectes de les notificacions preceptives i dels altres pactes que el constituent o els constituents tinguin per convenient, ha de contenir, com a mínim, els requisits següents:

a) El termini de duració del dret i, si escau, el termini per exercir-lo.

b) Quan sigui el cas, la voluntat del constituent o dels constituents de configurar el dret amb caràcter real.

c) Quan es tracti d'un dret d'opció a una adquisició onerosa, la contraprestació per a l'adquisició del bé o els criteris per fixar-la. En el cas que es prevegin clàusules d'estabilització, s'ha de tractar de criteris objectius i el preu s'ha de poder fixar amb una simple operació aritmètica.

d) Quan el dret s'hagi constituït a títol onerós, la prima pactada, si escau, per constituir-lo.

Article 25. Durada del dret d'opció.

1. El dret d'opció de naturalesa real es pot constituir per un temps màxim de deu anys, si recau sobre béns immobles, o de cinc anys, en el cas dels béns mobles.

2. El dret d'opció de naturalesa personal es pot constituir per un temps determinat, que no pot ésser de més de quatre anys.

3. El dret d'opció pot ésser objecte, per acord, de successives pròrrogues, però cadascuna d'aquestes no pot excedir els temps màxims establerts pels apartats 1 i 2.

4. Quan el dret d'opció es constitueixi com a pacte o estipulació integrat en un altre negoci jurídic, la seva durada pot ésser la mateixa d'aquest negoci jurídic, amb les pròrrogues corresponents.

Article 26. Durada del dret de tanteig.

1. El dret de tanteig de naturalesa real es pot constituir per temps indefinit quan se n'hagi pactat l'exercici per a la primera transmissió, i es pot constituir per un temps que no pot ésser de més de deu anys quan se n'hagi pactat l'exercici per a segones i ulteriors transmissions.

2. El dret de tanteig de naturalesa personal es pot constituir per un temps determinat que no pot ésser de més de deu anys.

3. El dret de tanteig pot ésser objecte, per acord, de successives pròrrogues, però cadascuna d'aquestes no pot excedir el temps màxim establert pels apartats 1 i 2.

Article 27. Oposabilitat davant tercers.

La pròrroga convencional del termini de duració dels drets d'adquisició és oposable a tercers a partir del moment que n'hi ha constància registral, d'acord amb la legislació que li sigui aplicable.

Article 28. Transmissibilitat.

1. Els drets d'adquisició són embargables i, en el cas que es constitueixin com a dret real, són també gravables.

2. Per a la transmissió voluntària, entre vius o per causa de mort, es requereix que el titular en sigui expressament facultat.

Article 29. Eficàcia real.

1. L'exercici d'un dret d'adquisició de naturalesa real comporta l'adquisició de la cosa en les mateixes condicions en què es trobava en el moment de la constitució del dret i l'extinció dels drets incompatibles que s'hagin constituït amb posterioritat sobre la cosa, sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària.

2. El preu resta íntegrament a disposició del titular del dret de propietat sobre la cosa o, si escau, dels titulars de drets constituïts amb posterioritat al dret d'adquisició.

3. El titular del dret d'adquisició pot requerir judicialment el propietari actual de la cosa, en cas de negar-se a formalitzar la transmissió, i la demanda és anotable en el registre corresponent.

Article 30. Eficàcia personal.

1. L'exercici del dret d'adquisició de naturalesa personal comporta l'exigibilitat del compliment de l'obligació de lliurament de l'objecte i, si escau, del pagament de la contraprestació.

2. L'exercici del dret de tanteig de naturalesa personal comporta l'exigibilitat de fer la transmissió.

3. Si l'objecte és legalment en poder de tercers persones, és procedent la indemnització de danys i perjudicis.

Article 31. Exercici de tot dret d'adquisició.

L'exercici de qualsevol dret d'adquisició que faci el seu titular exigeix, prèviament o simultàniament, el compliment dels requisits estipulats i la notificació fefaent de l'exercici efectiu del dret al titular del dret de propietat actual de la cosa, si el dret és real, i si el dret és personal, a la persona que sigui titular d'aquest dret. Les notificacions s'han de fer constar en els registres on hi hagi inscrits els drets.

Article 32. Exercici del dret d'opció.

1. L'exercici del dret d'opció a l'adquisició onerosa requereix el pagament previ o simultani del preu fixat, determinat segons els criteris establerts, o el que resulta de l'aplicació de les clàusules d'estabilització, si s'havien previst.

2. La formalització unilateral de la transmissió requereix un pacte exprés. En aquest cas, el pagament del preu s'ha d'acreditar o s'ha de dipositar notarialment en el moment de la formalització.

Article 33. Exercici del dret de tanteig.

1. El dret de tanteig només es pot exercitar, respecte a la primera transmissió, llevat de pacte o estipulació en contrari. També es pot exercir encara que la transmissió projectada es realitzi en subhasta judicial o extrajudicial i, en cas d'impugnació, el termini d'exercici se suspèn fins que es resolgui la impugnació.

2. Si no hi ha fixació de termini per a l'exercici del dret, s'entén que aquest caduca quan han transcorregut trenta dies, a comptar l'endemà del dia en què la notificació de l'acord transmissiu entre el propietari de la cosa i un tercer va poder arribar a coneixement del titular del dret. Si la transmissió és sotmesa a termini o a condició suspensius, el termini d'exercici s'ha de comptar des del venciment del termini o del coneixement del compliment de la condició.

Article 34. Conversió del tanteig en retracte.

1. El dret de tanteig implica el de retracte si manca la notificació fefaent de l'acord transmissiu o si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les que constaven en la notificació.

2. El retracte s'ha d'exercir dins un termini igual al pactat per a l'exercici del tanteig o, si no se n'ha pactat cap, dins un termini de seixanta dies, en tots els casos comptat des de la data de la inscripció registral o del coneixement de l'alienació.

Article 35. Extinció.

Els drets d'adquisició s'extingeixen un cop exercits, o pel fet d'haver-se complert el termini de la seva durada i, en el cas del dret de tanteig, el termini del seu exercici, o per la renúncia del titular, que pot tenir lloc en relació amb un determinat acord transmissiu i mitjançant un preu.

Disposició addicional. Els drets d'aprofitament sobre una finca aliena.

Els drets reals d'aprofitament establerts en favor d'una persona sobre una finca aliena, amb independència de tota relació entre finques, es regeixen, en allò que no determini el seu títol constitutiu, pel costum i per la Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, ús i habitació, en allò que hi sigui compatible.

Disposició transitòria primera. El règim jurídic dels drets de superfície.

Aquesta Llei no és aplicable als drets de superfície constituïts, sobre finca situada en territori de Catalunya, abans d'entrar en vigor, els quals es continuen regint per la legislació que els era aplicable.

Disposició transitòria segona. L'acreditació de la rabassa morta.

1. Totes les persones titulars d'una rabassa morta inscrita en el Registre de la propietat n'han d'acreditar la vigència abans de cinc anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la qual cosa s'ha de fer constar en una nota marginal.

2. L'acreditació de la rabassa morta s'ha de fer mitjançant una instància signada per la persona titular, adreçada al Registre de la propietat en què consti inscrita, en la qual s'identifiqui la rabassa morta i la finca sobre la qual recau i se sol·liciti la nota marginal corresponent.

3. Quan hagi transcorregut el termini de cinc anys sense que s'hagi fet constar la vigència de la rabassa morta en els termes que estableixen els apartats 1 i 2, resta extingida i pot ésser cancel·lada per caducitat, a instància del cedent, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària.

Disposició transitòria tercera. El règim jurídic de la rabassa morta.

Les rabasses mortes que continuïn vigents, enteses com els contractes en virtut dels quals el propietari del sòl en cedeix l'ús per plantar-hi vinyes pel temps que visquin els primers ceps plantats, a canvi d'una renda o pensió anual a càrrec del cessionari, en fruits o en diner, es continuen regint per les normes següents:

a) Es té per extingida la rabassa morta als cinquanta anys de la concessió, sempre que no s'hagi fixat un altre termini.

b) S'extingeix per la mort dels primers ceps, o perquè no donen fruits les dues terceres parts dels ceps plantats.

c) El cessionari pot fer tanys i murgons durant el temps que duri el contracte.

d) El contracte no perd el seu caràcter per la facultat de fer altres plantacions en el terreny concedit, sempre que sigui el principal objecte la plantació de ceps.

e) El cessionari pot transmetre lliurement el seu dret a títol oneros o gratuït, però no es pot dividir l'ús de la finca sense que ho hagi consentit el propietari.

f) En les alienacions a títol oneros, el cedent i el cessionari tenen recíprocament els drets de tanteig i retracte, d'acord amb el que hi ha establert per l'emfiteusi i amb l'obligació de donar-se l'avís previ que l'article 33.2 estableix per al tanteig.

g) El cessionari pot dimitir o retornar la finca al cedent quan li convingui, i ha d'abonar els deterioraments que hi hagi causat.

h) El cessionari no té dret a les millores que hi hagi a la finca en el moment de l'extinció del contracte, sempre que siguin necessàries o hagin estat fetes en compliment del que es va pactar.

i) Pel que fa a les millores útils i voluntàries, tampoc no té dret a l'abonament si les ha fet sense el consentiment per escrit del propietari del terreny, en el qual s'obligava al seu abonament. En aquest darrer cas, les millores han d'ésser abonades pel valor que tinguin en el moment de la devolució de la finca.

j) El cedent pot fer ús de l'acció de desnonament pel compliment del termini del contracte.

k) Quan hagi finalitzat el termini de cinquanta anys o el que hagin fixat les parts, si el cessionari continua tenint l'ús i l'aprofitament de la finca amb el consentiment tàcit del cedent, el cessionari no pot ser desnonat sense l'avís previ que el cedent ha de donar-li amb un any d'antelació per a la conclusió del contracte.

Disposició final primera. Modificació de l'article 342 de la Compilació del dret civil de Catalunya.

Es modifica l'article 342 de la Compilació del dret civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«La usucapió del domini i dels altres drets reals sobre coses immobles, llevat de les servituds, que mai no es poden usucapir, té lloc per la possessió en concepte d'amo pel temps de trenta anys, sense necessitat de títol ni de bona fe. Això mateix és aplicable al domini i a tots els altres drets reals sobre coses mobles, però el temps és de sis anys.»

Disposició final segona. Derogació de normes.

Resten derogats l'article 320 de la Compilació del dret civil de Catalunya i els articles 4 a 25 de la Llei 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge.

Disposició final tercera. Entrada en vigor.

Aquesta Llei entra en vigor als tres mesos d'haver estat publicada al DOGC.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertoquei la facin complir.

Palau de la Generalitat, 31 de desembre de 2001.

JOSEP-DELFÍ GUÀRDIA
I CANELA,
Conseller de Justícia

JORDI PUJOL,
President

(Publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 3556, de 18 de gener de 2002)

2201 LLEI 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura. («BOE» 29, de 2-2-2002.)

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 33.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura.

PREÀMBUL

Aquesta Llei regula la cessió d'una finca o d'una determinada edificabilitat inclosa en la finca de la persona cedent a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de rehabilitació. Aquesta figura permet als propietaris de terrenys o de finques edificades obtenir habitatges, locals o altres construccions, nous o rehabilitats, sense haver d'intervenir directament en el procés de gestió i construcció d'aquests.

Per a la persona cedent, l'interès d'aquesta figura parteix del fet que, normalment, no disposa dels mitjans suficients ni de la capacitat de gestió necessària per a dur a terme la construcció o la rehabilitació; en aquest sentit, les dificultats s'accentuen especialment en el cas que el planejament urbanístic hagi determinat per a la finca objecte de cessió un volum edificable important i uns terminis d'edificació forçosa.

A la persona cessionària, que normalment és promotora o constructora, la cessió de la finca li permet construir sense haver de fer un desemborsament inicial per a adquirir el sòl o el volum edificable. En aquest sentit, la cessió li evita, o bé haver d'immobilitzar un capital propi per a adquirir-los, capital que no recuperará fins a la venda dels habitatges, els locals o les edificacions ja acabats, o bé haver d'assumir unes despeses financeres importants per tal d'adquirir inicialment la finca o el volum edificable, despeses que, lògicament, tenen repercussió en el cost total de l'obra acabada.

D'aquesta manera, la Llei s'insereix en les determinacions de l'ordenament vigent sobre la figura del promotor.

La cessió de finca o d'edificabilitat a canvi d'una construcció futura es pot fer mitjançant la transmissió total d'aquestes a canvi de l'esmentada construcció, o mitjançant la transmissió d'una part de la finca o d'edificabilitat en la proporció que la persona cedent i la cessionària determinin, tot constituint una situació de comunitat.

En totes dues modalitats, les mesures de protecció de la persona cedent, desproveïda, totalment o parcialment, de la seva propietat, han d'ésser especialment intenses.

En aquest sentit, cal estipular en el contracte de cessió les característiques de l'obra, les condicions de realització, i el començament i el termini d'acabament de les obres, de conformitat amb la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge, que exigeix l'establiment de terminis d'acabament i lliurament dels habitatges acabats que en el moment de la venda estan en projecte o en construcció.

La persona cedent té, a més, una facultat de resolució del contracte de caràcter cautelar, independentment del règim normal de la resolució per incompliment en el termini estipulat. Aquesta facultat neix quan la persona cessionària no ha iniciat les obres de construcció en el termini pactat o quan la llicència no s'ajusta als pactes establerts, per una causa que no li és imputable.

Aquesta Llei estableix, a més de la facultat de resoldre el contracte per incompliment, una mesura que afavoreix que la persona promotora realitzi efectivament l'obra. Aquesta mesura consisteix a reforçar l'eficàcia de la condició resolutòria expressa que les parts puguin haver estipulat. En aquest sentit, el compliment de la condició es pot acreditar per acta notarial o per certificació de l'autoritat administrativa competent que acrediti que l'obra no s'ha realitzat en les condicions i amb les característiques establertes.

En tots els casos de resolució del contracte, la persona cedent recupera la propietat d'allò que havia cedit i fa seva, per accessió, l'obra realitzada, amb l'obligació de rescabalar-ne la persona cessionària. Això no obstant, la persona cedent pot exigir a la cessionària l'enderroament de l'obra a càrrec d'aquesta darrera, si el cost de l'acabament o de l'adaptació de les obres executades a les efectivament pactades és superior a la meitat del cost de la construcció prevista.

Article 1. Concepte.

El contracte de cessió d'una finca o d'una determinada edificabilitat a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de la rehabilitació requereix, en el moment de formalitzar-lo, que s'hi determinin els habitatges, els locals o les altres edificacions amb indicació de cada un dels adjudicataris i, quan el que s'hagi de construir o el que resulti de la rehabilitació siguin habitatges o locals d'una edificació, que es constitueixi el règim de propietat horitzontal com a identificació necessària.

Article 2. Modalitats.

1. La cessió es pot fer mitjançant:

- a) La transmissió total d'una finca o de l'edificabilitat a canvi de la construcció futura.
- b) La transmissió d'una quota d'una finca o de l'edificabilitat en la proporció que la persona cedent i la