**TEMA 51 LA HM Y LA PSD. ANTECEDENTES Y LEGISLACION VIGENTE. CONSTITUCION, CONTENIDO Y EXTINCION. OTRAS GARANTIAS REALES SOBRE COSA MUEBLE. ESPECIALIDADES FORALES SOBRE DERECHOS REALES.ESPECIAL REFERENCIA AL CENSO EN CATALUÑA Y SU EXTINCION.**

**LA HM Y LA PSD**

La configuración tradicional (siguiendo el modelo napoleónico) de los derechos reales de prenda e hipoteca, con su limitación respectiva a bienes muebles e inmuebles y con sus características de desplazamiento y no desplazamiento de la posesión, es, sin duda, insuficiente para satisfacer todas las necesidades de la garantía real.

**La necesidad de fomentar el crédito en los tiempos modernos para** impulsar el desarrollo industrial **unida a l**a importancia adquirida por las cosas muebles y la aparición de nuevos bienes en el sentido jurídico, difícilmente catalogables entre las cosas muebles o inmuebles, hicieron pensar en la que se denominó PSD e HM, como medio de hacer viable la garantía real para estos bienes, que por su valor o por su naturaleza se adaptaban con dificultad a los modelos clásicos.

La PSD e HM fue aceptada en gran número de países bajo las formas de prenda agrícola, rural o agraria, ganadera, hotelera, de automóviles o de empresas o establecimientos mercantiles.

**ANTECEDENTES**

Todo esto ha dado lugar entre nosotros a otros derechos de garantía real; podemos citar:

· La hipoteca Naval. Ley 21 Agosto 1893.

· La prenda agrícola y ganadera. Real Decreto de 22 de septiembre de 1917.

· Prenda aceitera. Decreto 29 noviembre 1935.

· Prenda industrial. L 17 V 1940.

· Posteriormente, la Ley de 5 de diciembre de 1941, que añadió al Código Civil los artículos 1.863 bis a 1.873 bis, se inspiró en un criterio más comprensivo intentando una regulación de carácter más general, que, sin embargo, por diversas circunstancias, no llegó a tener en la práctica el desarrollo y la aplicación deseados por el legislador.

**Y LEGISLACIÓN VIGENTE**

En la actualidad rige la **Ley de HM y PSD 16 de Diciembre de 1954 y su Reglamento de 17 de Junio de 1955.**

Tras esta ley, que determina la constitución registral de ambas, hoy en día para distinguir prenda e hipoteca sólo cabe decir REMISION tema 51:

 · que en ningún caso hay prenda de inmuebles.

 · ni hipoteca con desplazamiento.

**CONSTITUCION y CONTENIDO**

**Disposiciones comunes a la HM y a la PSD**

Art. 1 Podrá constituirse HM y PSD de posesión sobre los bienes enajenables que, respectivamente, se mencionan en esta Ley.

Si tales bienes estuvieren en proindivisión o pertenecieren en usufructo y en nuda propiedad a distintos titulares, sólo podrán hipotecarse o pignorarse en su totalidad y mediante el consentimiento de todos los partícipes.

La Ley de 7 de Diciembre de 2007 introduce una importante modificación en el art. 2 LHM

Art 2 LHM Carecerá de eficacia el pacto de no volver a hipotecar o pignorar los bienes ya hipotecados o pignorados, por lo que podrá constituirse HM y PSD de posesión sobre bienes que ya estuvieren hipotecados o pignorados, aunque lo estén con el pacto de no volver a hipotecar o pignorar.

También podrá constituirse HM o PSD sobre el mismo derecho de hipoteca o prenda y sobre bienes embargados o cuyo precio de adquisición no se hallare íntegramente satisfecho.

El presente apartado carecerá de efectos retroactivos.

Requieren de EP e Inscripción

Art 3 La HM y la PSD se constituirán en escritura pública.

No obstante, la PSD podrá también constituirse mediante póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio colegiado (hoy Notario), cuando se trate de operaciones bancarias o se refiera a cualquiera de los supuestos artículo 93 Cdec.

La escritura o la póliza, en su caso, deberán ser inscritas en el Registro que por esta Ley se establece.

La falta de inscripción de la hipoteca o de la prenda en el Registro privará al acreedor hipotecario o pignoraticio de los derechos que, respectivamente, les concede esta Ley.

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes. Los asientos practicados en los libros especiales de hipoteca y de prenda, que se han de llevar en el Registro de la Propiedad, están bajo la protección de los Tribunales y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se declare su nulidad.

Art 4 El deudor no podrá enajenar los bienes hipotecados o dados en prenda sin el consentimiento del acreedor.

Extensión

Artículos 5 y 6 La hipoteca y la prenda se extenderá a toda clase de indemnizaciones que correspondan al hipotecante o pignorante, concedidas o debidas por razón de los bienes hipotecados o pignorados, si el siniestro o hecho que los motiva acaeciere después de la constitución de la hipoteca o prenda.

Si dichas indemnizaciones hubieren de pagarse antes del vencimiento de la obligación garantizada, el que haya de satisfacerlas entregará su importe con arreglo a lo convenido; en defecto de convenio, se consignará en la forma establecida en los artículos 1176 y ss Cc, siempre que en uno y otro caso hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca o de la prenda.

La falta de pago de la prima de seguro de los bienes hipotecados o pignorados, cuando proceda su aseguramiento, facultará al acreedor para dar por vencida la obligación o para abonar su importe por cuenta del obligado a su pago…

Art. 7 Podrá también constituirse HM o PSD, en garantía de cuentas corrientes de crédito o de letras de cambio, con los requisitos que se establecen en los artículos 153 y 154 LH.

Art 8 El crédito garantizado con HM o con PSD podrá enajenarse o cederse en todo o en parte por escritura, en todo caso, con los requisitos y efectos de los artículos 149 y 151 LH

El crédito garantizado con PSD y formalizado en póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa o Corredor colegiado, podrá enajenarse o cederse total o parcialmente por documento intervenido también por Agente o Corredor.

La notificación al deudor deberá ser hecha en todos los casos por acta notarial

Los créditos garantizados con HM o PSD podrán servir de cobertura a las emisiones de títulos del mercado secundario.

Párrafo 4.º del artículo 8 introducido por la DF 3ª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

Art 9 Salvo pacto expreso, la HM y la PSD, en garantía de una obligación que devengue intereses, asegurará, en perjuicio de tercero, además del principal, los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente.

Art 10 El acreedor hipotecario o pignoraticio gozará para el cobro de su crédito de la preferencia y prelación establecidas en los artículos 1922, número 2º, y 1926, número 1º Cc, dejando a salvo siempre la prelación por créditos laborales.

En caso de concurso, la preferencia y prelación del acreedor hipotecario o pignoraticio se regirán por lo establecido en la Ley Concursal.

Art. 11 La acción hipotecaria y la pignoraticia prescribirán a los tres años, contados desde que puedan ser legalmente ejercitadas.

**Hipoteca Mobiliaria**

**CONSTITUCION**

**Elementos personales**: Son el acreedor y el dueño de los bienes hipotecados, sea el deudor o un tercero.

**Elementos reales**

Art 12 Únicamente podrán ser hipotecados:

Los establecimientos mercantiles

Tratándose de establecimientos mercantiles, la hipoteca no se constituye sobre los inmuebles porque entonces se trataría de una hipoteca imnobiliaria, sino sobre el derecho de arrendamiento del local en que se ejercite la actividad industrial o mercantil. Así pues la hipoteca mobiliaria de establecimiento mercantil:

**Comprende necesariamente el derecho de arrendamiento del local y las instalaciones** fijas o permanentes, siempre que pertenezcan al titular del establecimiento (artículo 20).

La regulación de la hipoteca de establecimiento mercantil debe ser modificada a la vista de la nueva LAU de 24 de noviembre de 1994, pues está basada en unos presupuestos que han desaparecido: renta (prácticamente) congelada y prórroga forzosa indefinida para el arrendador.

**Abarcará también, salvo pacto** en contrario:

* El nombre comercial, rótulo del establecimiento, marcas distintivas y demás derechos de propiedad industrial e intelectual.
* Las máquinas, mobiliario, utensilios y demás instrumentos de producción y trabajo.

**Mediante pacto, la HM se extenderá a**  las mercaderías y materias primas destinadas a la explotación propia del establecimiento (artículo 22.1).

Pero sería opuesto a la propia finalidad económica perseguida que estas mercancías y materias primas quedaran indisponibles para su propietario. En realidad, el titular del establecimiento mercantil contrae la obligación de tener en el establecimiento mercaderías o materias primas en cantidad y valor igual o superior al que se haya determinado en la escritura de hipoteca, reponiéndolas debidamente con arreglo a los usos del comercio (artículo 22.2).

Los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular

Se consideran vehículos de motor:

* los camiones, autocares, autobuses, tractores, motocicletas y cualesquiera otros susceptibles de matrícula en el correspondiente Registro Administrativo.
* los tranvías, trolebuses y vagones de ferrocarril.

Las aeronaves

Las de nacionalidad española siempre que se hallaren inscritas en el Registro de Bienes Muebles.

En cuanto a las aeronaves extranjeras se estará a los convenios internacionales y al principio de reciprocidad.

La aeronave en construcción podrá hipotecarse cuando se hubiere invertido un tercio de la cantidad total presupuestaria.

La maquinaria industrial

El art. 42 hace referencia a la HM de maquinaria industrial, que recae sobre ***máquinas, instrumentos o utensilios instalados y destinados por su propietario a la explotación de una industria y que directamente concurran a satisfacer las necesidades de la explotación misma***

La propiedad intelectual y la industrial

No podrá hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria ni los bienes comprendidos en los artículos 52, 53 y 54.

**Elementos formales.** Además de las circunstancias exigidas por la legislación notarial, la escritura de HM deberá contener las circunstancias establecidas en el artículo 13 LHM (por ejemplo, **fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor**).

Debe inscribirse en el RBM.

Art. 14 En la hipoteca conjunta de varios establecimientos mercantiles, vehículos de motor, vagones, tranvías, aeronaves o derechos de propiedad intelectual o industrial, deberá distribuirse entre ellos la responsabilidad real por principal y, en su caso, por intereses y costas.

Art 15 La hipoteca en garantía de títulos al portador o transmisibles por endoso se constituirá por escritura, sujetándose a lo dispuesto en los artículos 154 y 155 LH

**CONTENIDO**

Art 16 **La HM sujeta, directa e inmediatamente, los bienes** sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Arts 17 y 18 El hipotecante conservará los bienes hipotecados, principales y accesorios, con la diligencia de un buen padre de familia, haciendo en ellos cuantas reparaciones y reposiciones fueren menester.

La depreciación de los bienes hipotecados, excepto cuando provenga de caso fortuito, concederá al acreedor el derecho a pedir se intervenga judicialmente la administración de tales bienes, presentando los justificantes necesarios al efecto…

**PSD**

**CONSTITUCIÓN**

**Elementos personales y reales.**

Art. 52 Podrán constituir PSD los titulares legítimos de explotaciones agrícolas, forestales y pecuarias sobre los siguientes bienes:

+ Los frutos pendientes y las cosechas esperadas dentro del año agrícola en que se celebre el contrato.

+ Los frutos separados o productos de dichas explotaciones. Si no estuvieren almacenados, se determinará el lugar en que hubieren de depositarse.

+ Los animales, así como sus crías y productos.

+ Las máquinas y aperos de las referidas explotaciones.

Art. 53 También podrá constituirse PSD sobre los bienes que a continuación se expresan, aunque no formen parte de las explotaciones a que se refiere el artículo anterior:

. Las máquinas y demás bienes muebles identificables por características propias, como marca y número de fabricación, modelo y otras análogas, que no reúnan los requisitos exigidos en el artículo 42.

. Las mercaderías y materias primas almacenadas.

Art 54 De igual manera serán susceptibles de PSD:

\* Las colecciones de objetos de valor artístico e histórico, como cuadros, esculturas, porcelanas o libros, bien en su totalidad o en parte; también podrán serlo dichos objetos, aunque no formen parte de una colección.

\* Los créditos y demás derechos que correspondan a los titulares de contratos, licencias, concesiones o subvenciones administrativas siempre que la Ley o el correspondiente título de constitución autoricen su enajenación a un tercero. Una vez constituida la prenda, el Registrador comunicará de oficio esta circunstancia a la Administración Pública competente mediante certificación emitida al efecto.

\* Los derechos de crédito, incluso los créditos futuros, siempre que no estén representados por valores y no tengan la consideración de instrumentos financieros a los efectos de lo previsto en el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, podrán igualmente sujetarse a PSD. Para su eficaz constitución deberán inscribirse en el Registro de Bienes Muebles.

Art 55 NO PODRÁ CONSTITUIRSE PSD SOBRE LOS BIENES expresados en el artículo 12 O QUE POR PACTO HUBIEREN SIDO HIPOTECADOS CON ARREGLO AL artículo 111 LH.

Tampoco podrá constituirse prenda ordinaria sobre bienes que se hallen pignorados con arreglo a esta Ley.

Art 56 La constitución de la prenda no perjudicará, en ningún caso, los derechos legítimamente adquiridos, en virtud de documento de fecha auténtica anterior, por terceras personas sobre los bienes pignorados y sin perjuicio de la responsabilidad, civil y criminal, en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en prenda como libres las cosas que sabía estaban gravadas o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen.

[

**CONTENIDO**

El deudor podrá devolver al acreedor, en cualquier tiempo, el importe del principal, con los intereses devengados hasta el día.

El dueño de los bienes pignorados, a todos los efectos legales, tendrá la consideración de depositario de los mismos, con la consiguiente responsabilidad civil y criminal, no obstante su derecho a usar de los mismos sin menoscabo de su valor.

El acreedor podrá exigir, a la muerte de dicho depositario legal, que los bienes pignorados se entreguen materialmente en depósito a otra persona.

Los bienes pignorados no se podrán trasladar del lugar en que se encuentren, según la escritura o póliza, sin consentimiento del acreedor.

Son de cuenta del deudor las expensas o gastos necesarios para la debida conservación, reparación, administración y recolección de los bienes pignorados.

Si el deudor hiciere mal uso de los bienes o incumpliere las obligaciones establecidas en los artículos anteriores, el acreedor podrá exigir la devolución de la cantidad adecuada o la inmediata venta de la prenda, sin perjuicio de las responsabilidades que procedieren.

La pérdida o deterioro de dichos bienes dará derecho a la indemnización correspondiente, exigible a los responsables del daño y, en su caso, a la entidad aseguradora.

El acreedor podrá comprobar la existencia de los bienes pignorados e inspeccionar el estado de los mismos. La resistencia del dueño de los bienes al cumplimiento de este deber, después de haber sido requerido notarial o judicialmente al efecto, facultará al acreedor para solicitar del Juzgado competente, acreditando ese requerimiento y la subsistencia de la prenda inscrita a su favor, que se le autorice, con intervención judicial, para penetrar en el local o lugar donde los bienes estuvieren depositados.

Lo dispuesto en los párrafos que anteceden se entiende, sin perjuicio del vencimiento de la obligación garantizada, desde el requerimiento.

En caso de abandono de los bienes pignorados, se entenderá vencida la obligación, y podrá el acreedor encargarse de la conservación, administración y, en su caso, de la recolección de dichos bienes, bajo su exclusiva responsabilidad, del modo y forma pactado en la escritura o póliza de constitución de la prenda.

Cuando el deudor, con consentimiento del acreedor, decidiere vender, en todo o en parte, los bienes pignorados, tendrá el último derecho preferente para adquirirlos por dación en pago, siempre que el precio convenido para esa proyectada venta fuere inferior al total importe del crédito, y quedará subsistente por la diferencia.

No obstante lo establecido en el párrafo primero del artículo 10, serán satisfechos con prelación al crédito pignoraticio:

1.º Los créditos debidamente justificados por semillas, gastos de cultivo y recolección de las cosechas o frutos.

2.º Los de alquileres o rentas de los últimos doce meses de la finca en que se produjeren, almacenaren o depositaren los bienes pignorados.

En caso de concurso, se estará a lo dispuesto en la Ley Concursal.

**EXTINCIÓN**

La LHMBSP no contiene reglas generales acerca de la extinción del derecho real de hipoteca mobiliaria. Por ello, serán aplicables las normas comunes de la legislación civil e hipotecaria, en cuanto no estén afectadas por sus particularidades.

**VENCIMIENTO ANTICIPADO**. Lo que sí establece la LHM es la posibilidad, en determinados supuestos, de que el acreedor dé por vencida la obligación aunque no haya transcurrido el plazo estipulado en el contrato. Destacan:

* Tratándose de una HM sobre establecimiento mercantil (hay 9 causas):
* La **modificación de la clase de comercio o industria del establecimiento hipotecado**, si no se pactare otra cosa.
* La **disminución en un veinticinco por ciento del valor de las mercaderías o materias primas hipotecadas**, si el deudor no las repusiere, de conformidad con el artículo veintidós.
* Tratándose de una hipoteca sobre propiedad intelectual o industrial:
* **Falta de pago del canon** correspondiente.
* **Falta de explotación de la patente** en un período superior a seis meses, **o** falta de uso **de las marcas** durante cuatro años consecutivos, salvo pacto.

**EJECUCIÓN.** La vigente LEC (Disposición Derogatoria Única) ha derogado las normas de la LHM sobre los procedimientos de ejecución especial. Actualmente el acreedor hipotecario podrá acudir para hacer efectivo su derecho al:

* Juicio declarativo **ordinario**.
* **Procedimiento** (judicial) **para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca** del art. 681 y ss LEC. TRATÁNDOSE DE HIPOTECA MOBILIARIA, se aplican las normas previstas para la inmobiliaria (art. 571 y ss LEC) con ciertas particularidades:
* Juzgado competente: El de Primera Instancia al que se hubiesen sometido las partes y, en su defecto, el del lugar donde se haya inscrito la hipoteca (si fuesen varios los bienes, inscritos en diversos Registros, la elección será del demandante, art. 684).
* **El deudor y el hipotecante no deudor NO podrán cambiar el domicilio** señalado para requerimientos y notificaciones sin consentimiento del acreedor (art. 683).
* **Venta extrajudicial**. Artículo 86 LHM (redactado por la DF 13ª de la LJV 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria)

Art 86 LHM Para que sea aplicable el procedimiento de venta extrajudicial será necesario:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se designe por el deudor, o por el hipotecante no deudor, en su caso, un mandatario que le represente, en su día, en la venta de los bienes hipotecarios. Este mandatario podrá ser el propio acreedor.

2.º Que asimismo se haga constar el precio en el que los interesados tasan los bienes. El tipo de subasta pactado no podrá ser distinto del que se fije, en su caso, para el procedimiento judicial.

3.º Que se fije por el deudor, o hipotecante no deudor en su caso, un domicilio para requerimientos y notificaciones. También podrá designarse una dirección electrónica, en cuyo caso los requerimientos y notificaciones se harán, además, en esa forma.

En todo lo no especialmente regulado en esta Ley, se aplicará supletoriamente a la venta forzosa extrajudicial derivada de la hipoteca mobiliaria y PSD, las normas sobre subasta electrónica contenidas en la legislación procesal.

******

TRATÁNDOSE DE PSD. Destacamos el procedimiento extrajudicial

Art 94 ... Cuando el deudor incumpliera la obligación de entregar la posesión de los bienes, el Notario NO seguirá adelante su actuación, y el acreedor podrá, para hacer efectivo su crédito, acudir a cualquiera de los procedimientos judiciales…

Si el deudor no pagare, pero entregare la posesión de los bienes, el Notario procederá a la enajenación de éstos en la forma prevenida en el artículo 1872 Cc.

**OTRAS GARANTIAS REALES SOBRE COSA MUEBLE**

Entre las normas que mantienen vigentes la LHMPSD en su DF Derogatoria ocupa un lugar importante las referentes al **WARRANT AGRÍCOLA**.

El Real Decreto-Ley 22 de septiembre de 1917 tuvo por finalidad el favorecimiento de los créditos a la agricultura mediante una regulación de nuevas formas de garantía, a saber, la prenda agrícola sin desplazamiento (Título I, derogado por la LHM) y los resguardos de depósito (Título II, que dicha DF Derogatoria deja subsistente).

* El Decreto determina las ENTIDADES que pueden recibir el depósito, sus requisitos y funcionamiento.

* El sistema se estructura sobre un DEPÓSITO DE FRUTOS O MERCADERÍAS que no sufran merma o destrucción.
* No pueden ser objeto de depósito los bienes a los que afecta hipoteca constituida sobre la finca a que corresponden o prenda inscrita en el Registro de prenda agrícola o respecto de los cuales conste la existencia de algun gravamen anterior.
* Si, a pesar de ello, las entidades depositarias constituyesen el depósito serán solidariamente responsables con el depositante de la cantidad que figure en el resguardo cuando éste haya sido transmitido o fueren pignorados los bienes que en él figuren (artículo 20).
* El resguardo es el documento que acredita el depósito, quedando la matriz en poder de la entidad depositaria. Además se entrega un RESGUARDO DE GARANTÍA O WARRANT, CUYA CESIÓN SIGNIFICA LA PIGNORACIÓN DE LO DEPOSITADO. El cesionario del warrant tendrá derecho a exigir de la entidad depositaria, una vez vencida la obligación, la venta de los bienes depositados, que se hará en la forma establecida en el artículo 197 del Código de Comercio (artículo 22).

**GARANTÍAS ATÍPICAS.** Además de los regulados en la Ley podríamos citar otros derechos de garantía atípicos. Por ejemplo:

* El pacto de reserva de dominio previsto respecto de los bienes muebles en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles
* Las prohibiciones de disponer, admitidas con eficacia puramente obligacional en los negocios onerosos en el articulo 27 LH.
* La condición resolutoria explicita (art 1504 CC y 11 LH)
* La venta en garantía (sea como fiducia cum creditore o como retracto en garantía). Leyes 466 y 475 CN
* El leasing como garantía (lease back).
* El derecho de retención.
* El *leasing* como garantía (*lease back*).
* El **DERECHO DE RETENCIÓN**. Nuestro Código no lo regula como una institución jurídica de perfiles propios, pues lo establece sólo en casos singulares (artículos 453, 502, 1.600, 1.730, 1.780 y 1.186), sin dictar normas generales acerca del mismo.

Como pone de manifiesto PEÑA BERNALDO DE QUIROS, caben en nuestro derecho garantías reales innominadas o atípicas, siempre que no contradigan las normas estructurales de los derechos reales de garantía (como la prohibición pacto lex commissoria, y prohibición de alterar las prelaciones de crédito).

**ESPECIALIDADES FORALES SOBRE LOS DERECHOS REALES**

ARAGÓN

«Código del Derecho Foral de Aragón» contiene disposiciones sobre las relaciones de vecindad y servidumbres/comunidades: **alera foral y derechos de pastos y ademprios** (art. 582 ss). Y el “**derecho de ABOLORIO o de la saca**”.

Art. 569. Las SERVIDUMBRES NO APARENTES, susceptibles de posesión, pueden adquirirse por usucapión (de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título). En todo caso, la POSESIÓN INMEMORIAL, pacífica y no interrumpida produce, sin otro requisito, los efectos de la prescripción adquisitiva.

CATALUÑA

Libro V (Derechos reales, Ley 10 Mayo 2006) del CCC. Destacar asimismo la Ley 6/2015, de 13 de mayo, de armonización del Código civil de Cataluña. Y la Ley 19/2015, de 29 de julio, que ha incorporado al Libro V del CCC la propiedad temporal y la propiedad compartida.

Dicho Libro V está formado por seis títulos:

* **DG** sobre los bienes (título I)
* **Posesión** (título II)
* **Adquisición y extinción** de los derechos reales (título III)
* Dº de **propiedad** (título IV)

**PROPIEDAD TEMPORAL Y COMPARTIDA**

El derecho de propiedad temporal confiere a su titular el dominio de un bien durante un plazo cierto y determinado, vencido el cual el dominio hace tránsito al titular sucesivo.

La propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, llamado propietario material, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal. Supone la exclusión de la acción de división.

La duración de una y otra en ningún caso, puede superar los noventa y nueve años.

* Situaciones de **Comunidad** (título V)
* Dºs **reales limitados** (título VI). Dentro de éstos el USUFRUCTO, uso y habitación; DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL (***auténtico cajón de sastre de aprovechamientos diversos que agrupa antiguas servidumbres personales***); SUPERFICIE (***la duración del derecho de superficie no puede exceder de 99 años****, art. 564.3*); censo; servidumbres; vuelo; derechos de adquisición y los derechos reales de GARANTÍA (***entre los que se incluye el derecho de retención***)

**A**rt. 561 y 562 **USUFRUCTO**. Destaca su reconocimiento como derecho enajenable; dada la importancia que este hecho puede representar para el nudo propietario se le reconoce dº de tanteo (y eventualmente de retracto).

- Se regula el **usufructo de dinero y el de participaciones en fondos de inversión y en otros instrumentos de inversión colectiva** (las minusvalías no generan obligación de los usufructuarios hacia los nudos propietarios). También el **USUFRUCTO DE DISPOSICIÓN**:

* La facultad de enajenar a título de venta comprende la de hacerlo por cualquier otro título oneroso
* La facultad de disposición a título gratuito o se expresa con claridad o no existe.
* Cuando se concede la facultad de disposición solo **para el caso de necesidad**, el usufructuario **solo** puede ejercerla **subsidiariamente** (después de disponer de sus propios bienes no necesarios para alimentos o para el ejercicio de su profesión u oficio), **debiendo notificar** el acto de disposición a los nudos propietarios en el plazo de un mes a contar del otorgamiento.
* **La contraprestación**, una vez ejercida la facultad de disposición, **es de libre disposición** de los usufructuarios; excepto en el supuesto de facultad de disposición por caso de necesidad.

BALEARES

En Mallorca destaca el "estatge" (variedad de derecho de habitación) y los "alodios" (una variedad de censo).

NAVARRA

Regula la comunidad en mancomún (Ley 377, distinta de la proindiviso), la solidaria (Ley 378, no admitida entre nosotros) y ciertos aprovechamientos en mancomún ("corralizas", "facerías", "helechales", "dominio concellar" y "vecindades foranas":. Con gran actualidad se regula el derecho de superficie, de sobreedificación y subedificación.

PAÍS VASCO

En Vizcaya, Llodio y Aramaio destaca la saca foral, derecho de adquisición preferente de bienes troncales por ciertos parientes en las enajenaciones onerosas. Se configura como un supuesto de nulidad relativa o anulabilidad (limitada en el tiempo), NO DE NULIDAD.

En el valle de Ayala destaca el usufructo poderoso, que atribuye al usufructuario la facultad de disponer a título gratuito inter vivos o mortis causa, de la totalidad o parte de los bienes a favor de los hijos o descendientes del constituyente y otras personas señaladas expresamente por el mismo (art 91).

GALICIA

Regula distintos tipos de comunidad (montes vecinales en mano común, montes abertales**, aguas, muiños de herdeiros, agras o vilares**), las servidumbres (vg. de paso, a no confundir con la SERVENTÍA, que es un paso o camino privado de titularidad común), las relaciones de vecindad (dentro de las cuales se alude al denominado “cómaro”, ribazo o “arró”, que es el muro de contención de fincas colindantes situadas a distinto nivel) y el retracto de graciosa (que atribuye al deudor que tuviere la condición de profesional de la agricultura el derecho a retraer los bienes de naturaleza agraria que hubieran sido adjudicados en un proceso de ejecución).

**ESPECIAL REFERENCIA AL CENSO EN CATALUÑA**

Su regulación se haya contenida en el art 565 del CC de Cataluña, que sigue esencialmente la regulación contenida en la anterior ley de 16 de marzo de 1990.

El propio Cc define el censo como una prestación periódica dineraria anual vinculada a la propiedad de una finca, que responde directa e inmediatamente de su pago y diferencia dos tipos de censos:

- Enfitéutico que es, perpetuo y redimible a voluntad del censatario (la persona que está obligada a pagar la pensión del censo, que es el propietario o propietaria de la finca) si bien no podrá imponer la redención al censualista (la persona que tiene derecho a recibir la pensión, que es el titular del dº de censo) hasta transcurridos 20 años, salvo pacto.

- Vitalicio: irredimible, salvo pacto.

(DISPOSICIONES GENERALES)

Su CONSTITUCION podrá tener lugar:

* por contrato (de establecimiento) que deberá realizarse **en escritura públic**a y se hará:

. transmitiendo la propiedad de la finca a cambio de la pensión

. por **revessejat**, constituyéndolo sobre la propia finca y cediendo a un tercero el derecho a percibir la pensión.

* por disposición mortis causa
* por usucapión

El CC consagra la DISPONIBILIDAD de la finca gravada y del derecho de censo que, a diferencia del régimen común, se considera esencialmente DIVISIBLE a voluntad del censatario, sin que sea necesario el consentimiento del censualista, si bien deberá notificársele fehacientemente en el plazo de 3 meses.

Por otro lado, se determina que en la INSCRIPCION del censo se hará constar su clase, título constitutivo, la pensión, la cantidad convenida al efecto de la redención, el procedimiento de ejecución, laudemio y fadiga si se estipulan y las demás circunstancias exigidas por la LH.

La PENSION será **siempre anual, en dinero** **y** la falta de pago de la misma **no** dará lugar a **decomiso** (sin que pueda este pactarse).

(CENSO ENFITÉUTICO)

**EL LAUDEMIO** ha de pactarse expresamente y, a diferencia de en el régimen común, salvo pacto (no pudiendo en ningún caso ser superior al 10 % del precio o del valor de la finca transmitida en el momento de la transmisión), da dº al censualista percibir el **1**% del precio de transmisión de la finca, quedando garantizado por ésta. Se exceptúan los casos de:

* Expropiación forzosa, aportación de fincas a juntas de compensación o adjudicaciones de finca hechas por las juntas de compensación a sus miembros.
* Enajenaciones a título gratuito y mortis causa.
* Adjudicaciones de la finca por disolución de comunidades matrimoniales de bienes, de comunidades ordinarias indivisas entre esposos o convivientes en pareja estable o por cesión sustitutiva de pensión, en casos de divorcio, separación o nulidad del matrimonio y de extinción de la pareja estable (tras [Ley 25/2010, de 29 de julio](http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ca-l25-2010.html) del libro 2º CC Catalan)
* Agnición de buena fe (que es la declaración que, dentro del año de la firma del contrato, hacen los compradores de haber efectuado la adquisición en interés y con dinero de las personas que designan)
* Transmisiones de fincas situadas en el valle de Ribes y en Moià.

**EL DERECHO DE FADIGA** corresponde por ley al censatario, pero puede pactarse también a favor del censalista, y consiste en los derechos de tanteo y retracto en caso de enajenación onerosa y dentro de los plazos legales.

En todo caso, la finca adquirida de este modo no podrá transmitirse a título oneroso hasta transcurridos 6 AÑOS, salvo que el adquirente sea un organismo público.

**Y SU EXTINCION**

El censo se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por redención, que será obligatoria en caso de expropiación forzosa total, y por falta de ejercicio de las pretensiones del censualista durante un plazo de diez años.

Se aplica, para cancelar en el Registro de la Propiedad los censos constituidos por un plazo determinado, lo establecido por la legislación hipotecaria con relación a la cancelación de las hipotecas constituidas en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

**REDENCIÓN**. **En todo caso los censos de carácter perpetuo** (y, por tanto, el enfitéutico) serán redimibles a voluntad del censatario, quien no podrá imponer la redención hasta transcurridos 20 años desde la constitución del censo.

No obstante se podrá pactar la no redención por un plazo máximo de 60 años o durante la vida del censualista y una generación más.

La redención **no podrá ser parcial**.

El censatario no podrá imponer la redención si no está **al corriente en el pago** de todo lo que deba al censualista por razón del censo.

La redención se formaliza **en escritura pública** y se efectúa

* salvo acuerdo en contrario, con la entrega de la cantidad convenida en el título de constitución
* y además del importe de un laudemio (en caso de haberse estipulado laudemio)

El precio de redención, si no se pacta lo contrario, debe satisfacerse **en dinero y al contado**.

**Régimen Transitorio**. Se recoge en las DT decimotercera y decimocuarta del libro V del CC catalán.