

Àrea de Dret Civil
Universitat de Girona (Coord.)

La codificació dels drets reals a Catalunya



Materials de les Catorzenes
Jornades de Dret català
a Tossa

21 i 22 de setembre de 2006

La codificació dels drets reals a Catalunya
(Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)

LA CODIFICACIÓ DELS DRETS REALS A CATALUNYA
(MATERIALS DE LES CATORZENES JORNADES
DE DRET CATALÀ A TOSSA)

ÀREA DE DRET CIVIL
UNIVERSITAT DE GIRONA
(Coord.)



Girona 2007

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

La codificació dels drets reals a Catalunya. Materials de les Catorzenes Jornades de Dret català a Tossa ;
coord: Àrea de Dret Civil, Universitat de Girona. – Girona : Documenta Universitaria, 2007. (Acta; X) – 376 p. ;
23,5 cm

ISBN 978-84-96742-24-6

I. Universitat de Girona. Àrea de Dret Civil 1. Dret i legislació -- Catalunya – Congressos 2. Dret i legislació --
Espanya -- Congressos 3. Drets reals 4. Garanties reals

CIP 347.2(063)JOR

Reservats tots els drets. El contingut d'aquesta obra està protegit per la Llei, que estableix penes de presó i/o multes, a més de les corresponents indemnitzacions per danys i perjudicis per a aquells que reproduïssin, plagiessin, distribuïssin o comunicuessin públicament, en la seva totalitat o en part, una obra literària, artística o científica, o la seva transformació, interpretació o execució artística fixada en qualsevol mena de suport o comunicada a través de qualsevol mitjà, sense la preceptiva autorització.

© els autors

©Àrea de Dret Civil de la Universitat de Girona

©DOCUMENTA UNIVERSITARIA ®

www.documentauniversitaria.com

info@documentauniversitaria.com

Primera edició

ISBN: 978-84-96742-24-6

Imprès a

Girona, setembre de 2007

Les *Catorzenes Jornades* han estat organitzades per l'Àrea de Dret Civil de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UAB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Col·legi d'Advocats de Barcelona

Col·legi d'Advocats de Girona

Diputació de Girona

Fundació PROGRUP

SUMARI

PONÈNCIES

PRIMERA PONÈNCIA LA CODIFICACIÓ DELS DRETS REALS

LA REGULACIÓ DELS DRETS REALS EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ

I. La Llei 5/2006, de 10 de maig: els precedents	21
II. La llei 5/2006, de 10 de maig: uns criteris de codificació	23
1. Regulació actualitzadora i innovadora	24
2. Principis bàsics	24
3. Caràcter de dret comú	25
III. La nova regulació: alguns aspectes destacables	26
1. Títol 1. Els béns	26
2. Títol 2. La possessió	30
3. Títol 3. L'adquisició, la transmissió i l'extinció del dret real	34
4. Títol 4. El dret de propietat	45
5. Títol 5. Les situacions de comunitat	48
6. Títol 6. Els drets reals limitats	53
IV. Bibliografia	57

ORIENTACIONES PARA UNA POSIBLE REFORMA DE LOS DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

ÁNGEL CARRASCO PERERA

I. Ocasión y dos citas	59
II. Una propuesta de Principios de ordenación del sistema español de derechos reales	61
III. Los objetos de la regulación	73
IV. ¿Un Código civil para regular los derechos reales?	78

SEGONA PONÈNCIA ADQUISICIÓ, TRANSMISSIÓ I EXTINCIÓ DELS DRETS REALS

ELS SISTEMES ADQUISITIUS DELS DRETS REALS EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

FERRAN BADOSA COLL

I. Introducció. Els dos "sistemes d'adquisició" dels drets reals de la llei 5/2006: el fonamentat en els "títols d'adquisició" i el fonamentat en la tradició	83
1. "Transmetre i adquirir"	84
2. "Constituir i transmetre"	85
3. Els objectes de l'adquisició	86
4. Altres supòsits adquisitius que no són títols	86
5. La doble presència de la tradició. En relació amb el "títol" i la "iusta causa traditionis"	87
6. Les diverses accepcions de la possessió en els drets reals	88

II. 1a part. El “sistema d’adquisició” fonamentat en els “títols d’adquisició”	90
1. El “títol d’adquisició” (art. 531-1). L’admissió de la seva possible insuficiència	91
2. La complementació i la integració del títol adqusitiu (art. 531-1).....	92
III. 2a part. El “sistema d’adquisició” fonamentat en la possessió adquirida per tradició	95
1. La tradició i les seves “justes causes” (art. 531-3)	95
2. L’adquisició de la possessió de bona fe de béns mobles a títol oneros i de bona fe (art. 522-8.1.3).....	96
3. La irreivindicabilitat (art. 544-2.1).....	99

L’ACCESSIÓ IMMOBILIÀRIA EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

JOAN MARSAL GUILLAMET

I. Introducció.....	101
II. El supòsit de fet de l’accessió: la incorporació.....	103
III. L’accessió com a “títol adqusitiu exclusiu de la propietat” i com a regla de solució de conflictes entre propietaris	105
IV. Les classes d’accessió	106
V. Els principis de la regulació.....	107
1. La protecció de l’interès del titular del bé principal	107
2. La bona o mala fe dels subjectes	108
VI. Les plantacions i els conreus en sòl aliè	110
1. Amb bona fe de l’incorporador	111
2. Amb mala fe de l’incorporador	112
VII. Les construccions en sòl aliè.....	112
1. Amb bona fe del constructor	113
2. Amb mala fe del constructor.....	114
3. Amb mala fe del propietari del sòl	115
VIII. La incorporació amb materials aliens.....	115
IX. L’aplicació retroactiva de la nova regulació	116

TERCERA PONÈNCIA LES SITUACIONS DE COMUNITAT

LES SITUACIONS DE COMUNITAT EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

LLUÍS JOU MIRABENT

I. Les situacions de comunitat en el títol cinquè del Codi civil de Catalunya.....	121
1. La Llei 5/2006 i el Projecte de 2003	121
2. El títol cinquè i els seus models de referència.....	123
3. Comunitats a les quals s’aplica la normativa del Codi.....	124
II. Les situacions de comunitat en general	125
III. La comunitat ordinària indivisa	126
1. Característiques bàsiques.....	126
2. Constitució i extinció.....	127
IV. Drets individuals sobre la comunitat	128
1. Disposició de la quota.....	128
2. Dret d’adquisició preferent en la transmissió.....	129
3. Renúncia a la quota.....	131

V. L'objecte de la comunitat i els qui en són titulars.....	132
1. L'ús i el gaudi de l'objecte en comunitat.....	132
2. L'administració.....	133
3. Els convenis per regular la comunitat indivisa.....	134
VI. La divisió de la cosa comuna.....	135
1. L'acció de divisió.....	135
2. El procediment de la divisió.....	137
3. Els efectes de la divisió.....	138

LA REGULACIÓ DE LA PROPIETAT HORITZONTAL AL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI GINER GARGALLO

I. Presentació i contingut de la ponència.....	141
II. Introducció.....	143
1. Què és una propietat horitzontal.....	143
2. Què pot constituir una propietat horitzontal.....	144
3. Quina naturalesa jurídica té la comunitat de propietaris.....	144
III. Constitució.....	145
1. Qui pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	145
2. Quan es pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	146
3. Què succeeix si s'han venut alguns departaments abans de la constitució o inscripció del règim de propietat horitzontal.....	146
4. Quin títol formal és necessari per a la constitució d'aquest règim.....	147
5. Quin és el contingut del títol de constitució.....	148
6. Requisits urbanístics per constituir un immoble en propietat horitzontal.....	150
7. Requisits per modificar la propietat horitzontal.....	150
8. Requisits per extingir aquest règim jurídic.....	151
9. Forma d'acreditar els acords de la comunitat per obtenir-ne la inscripció al Registre de la Propietat.....	152
10. Comunitats horitzontals de fet.....	152
IV. Elements de la propietat horitzontal.....	153
V. Despeses de la comunitat. Garantia. Deutes de la comunitat.....	156
VI. Govern de la comunitat.....	157
VII. Comunitats horitzontals amb règim especial.....	158

ASPECTES PRÀCTICS DE LES URBANITZACIONS PRIVADES EN LA NOVA REGULACIÓ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

EMILI GONZÁLEZ BOU

I. Concepte i configuració de les urbanitzacions privades.....	163
II. Finques de titularitat privativa.....	167
III. Elements de titularitat comuna i limitacions.....	168
IV. Títol de constitució.....	170
1. Contingut civil del títol constitutiu.....	171
2. Contingut administratiu i urbanístic del títol constitutiu.....	173
3. Qui atorga el títol constitutiu.....	174
4. Constància registral.....	176
V. Extinció voluntària.....	178

QUARTA PONÈNCIA
ELS DRETS REALS LIMITATS

**EL USUFRUCTO DE DINERO Y DE PARTICIPACIONES EN FONDOS
DE INVERSIÓN Y EN OTROS INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA**

CARMELO AGUSTÍN TORRES

I. Introducción.....	181
II. Régimen aplicable.....	183
III. El usufructo de dinero	184
1. Régimen general.....	184
2. Usufructo de dinero con garantía.....	186
3. Usufructo de dinero sin garantía	187
4. Modificaciones respecto de la Ley 13/2000.....	188
5. Coste fiscal de la garantía.....	189
IV. El usufructo sobre participaciones en FI.....	189
1. Generalidades sobre los FI.....	189
2. Fondos a los que se aplica la regulación de la Ley 5/2006	192
3. Estudio de la regulación legal	194
4. Modificaciones respecto de la Ley anterior 13/2000.....	203
V. Otros instrumentos de inversión colectiva. Las sociedades de inversión de capital variable (SICAV).....	205
VI. Algunas aplicaciones prácticas.....	207

DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

ÁLVARO FERNÁNDEZ PIERA

I. Introducción.....	213
II. Disposiciones generales.....	214
1. Naturaleza jurídica.....	215
2. Constitución y eficacia.....	216
3. Ejercicio de todo derecho de adquisición	219
III. Derechos de adquisición voluntaria	219
1. Constitución.....	219
2. Objeto.....	220
3. Cotitularidad	221
4. Extinción	221
IV. La opción.....	222
1. Naturaleza jurídica.....	222
2. Plazo.....	223
3. Ejercicio de la opción	223
4. Transmisión del derecho de opción.....	224
5. Problemas.....	225
V. Derechos voluntarios de tanteo y retracto	226
1. Plazo.....	226
2. Ejercicio.....	227
VI. Derechos de retracto legales	228
1. El retracto de colindantes	228
2. La tornería.....	228
VII. Problemas de técnica notarial en las actas de notificación y requerimiento	229
VIII. Depósitos notariales	231
IX. Bibliografía.....	231

LA NOVA REGULACIÓ DEL DRET DE RETENCIÓ, LA PENYORA I
L'ANTICRESI EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

PEDRO DEL POZO CARRASCOSA

I. Presentació.....	234
II. Una qüestió prèvia: gènere i nombre.....	235
III. Article 569-1. Garantia d'una obligació "principal"	236
IV. Article 569-2. Eficàcia general.....	236
1. Apartat 1. Realització del valor de la garantia.....	237
2. Apartat 1 i apartat 2. Eliminació de l'efecte anticrètic a la penyora i al dret de retenció.....	237
V. Article 569-4. Obligacions que poden originar el dret de retenció.....	238
1. Apartat a). Despeses necessàries.....	238
2. Apartat c). Retribució de l'activitat.....	239
VI. Article 569-5. Constitució del dret de retenció.....	240
1. Apartat 1. Notificació i oposició.....	240
2. Apartat 2. No-oposició dels cònjuges	241
VII. Article 569-6. Extinció del dret de retenció.....	241
VIII. Article 569-7. Realització del valor del bé moble retingut.....	242
1. Modificació d'alguns terminis.....	242
2. Apartat 3.c. Tipus de la subhasta	242
3. Apartat 5. Documentació.....	243
IX. Article 569-8. Realització del valor de la finca o del dret retinguts.....	243
1. Apartat 1: necessitat d'inscripció en el registre.....	243
2. Apartat 2. Termini per a la venda directa.....	244
3. Apartat 3.b. Problemes greus de redacció.....	245
4. Apartat 3.d: habitatge familiar	246
5. Apartat 3.f. Remissió incorrecta.....	246
6. Apartat 3.g. Termini.....	247
7. Apartat 3.i. Eliminació de la designació de mandatari.....	247
8. Article 569-9. Destinació de l'import de l'alienació.....	247
X. Article 569-10. Retenció de béns mobles de poc valor	248
1. Apartat 1. Exercici.....	248
2. Apartat 2. Comunicació.....	249
3. Apartat 3. Error de concepte i de redacció.....	250
XI. Article 569-11. Substitució del bé retingut	251
1. Apartat 1. Terminologia incorrecta.....	251
2. Apartat 2. Preu de mercat.....	251
XII. Article 569-12. Concepte de penyora.....	251
XIII. Article 569-13. Requisits de constitució de la penyora	252
1. Apartat 1. Possessió i poder de disposició.....	252
2. Apartat 2. Data de la penyora.....	252
3. Apartat 3. Document públic i notificació	253
XIV. Article 569-14. Supressió de la "penyora flotant"	253
XV. Article 569-15. Pluralitat de penyores.....	255
XVI. Article 569-16. Règim de la penyora amb relació a l'objecte empenyorat	256
XVII. Article 569-17. Substitució del bé empenyorat	256
1. Apartat 1. Béns fungibles.....	256
2. Apartat 2. Valors.....	257
3. Apartats 3 i 4. Manteniment de la data de l'empenyorament.....	257
XVIII. Observacions a l'article 569-19. Possessió del bé empenyorat.....	258
1. Apartat 1. Restitució	258
2. Apartat 2. Conservació.....	259
XIX. Observacions a l'article 569-20. Realització del valor del bé empenyorat.....	260
1. Apartat 4, incís inicial. No-oposició judicial.....	260
2. Apartat 4.a. Notaria.....	260
3. Apartat 4.e. Romanent.....	261
4. Altres apartats.....	261

XX. Article 569-21. Destinació de l'import de l'alienació.....	261
XXI. Article 569-22. Penyora de valors cotitzables	262
XXII. Article 569-23. Concepte de dret d'anticresi	262
XXIII. Article 569-24. Constitució	263
1. Apartat 1.A. Poder de disposició	263
2. Apartat 2. Escriptura pública	263
XXIV. Article 569-25. Règim	264
1. Apartat 1. Remissions.....	264
2. Apartat 3. Divisió i segregació	264
3. Apartat 4. Efectes.....	265

COMUNICACIONS

COMUNICACIONS A LA SEGONA PONÈNCIA

EL CULTIVADOR DE MALA FE I LA MTR DE LA PAC

ANDRÉS MIGUEL COSIALLS UBACH

I. Introducció.....	271
II. El cultivador de mala fe: aproximació a les seves característiques	272
III. Conseqüències jurídiques de l'acció del cultivador de mala fe previstes al llibre cinquè.....	274
IV. La <i>mid-term review</i> de la política agrícola comuna.....	276
1. Una nova realitat: els drets de pagament únic.....	276
2. La clàusula del benefici inesperat	279
V. Transcendència de l'assignació al cultivador de mala fe dels drets	279
1. Respecte del cultivador de mala fe.....	279
2. Respecte del propietari de la finca.....	280
VI. La indemnització per danys i perjudicis de l'article 542-11.1 CCCat.....	281
VII. Conclusió.....	282

LA ADQUISICIÓ DE BUENA FE DE BIENES MUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUNYA

SANTIAGO ESPIAU ESPIAU

I. Introducció.....	285
II. La regla general del art. 522-8 CCCat	286
III. La excepció a la regla general.....	289
IV. La excepció a la excepció	292

COMUNICACIONS A LA TERCERA PONÈNCIA

L'EVOLUCIÓ DEL RÈGIM DE LES SERVITUDS I EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: L'ESTAT D'ALGUNES QÜESTIONS PROBLEMÀTIQUES

M. ROSA LLÁCER MATACÁS

I. Presentació: la construcció d'un règim català de les servituds en l'àmbit del principi de llibertat de la propietat	297
II. Observacions generals sobre el dret de servitud en la Llei 5/2006.....	298

III. L'estat de la constitució del dret de servitud.....	301
1. Qüestions de legitimació. Les implicacions de l'art. 566-2.2 CCcat.....	301
2. El signe aparent i la nova jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia.....	302
3. La no-usucapibilitat de les servituds. La transitorietat en la Llei 5/2006.....	304
IV. Les modificacions en el contingut del dret de servitud. La servitud de llums i vistes i l'ordenació de les restriccions del dret de propietat.....	307
V. L'extinció de les servituds: causes. En particular, perspectives de la consolidació en el llibre cinquè del Codi civil català com a causa extintiva.....	311
VI. Les conseqüències de la nova sistematització de les servituds forçoses en el llibre cinquè del Codi civil català.....	313
VII. El tractament de les accions confessòria i negatòria en el llibre cinquè.....	318

VALORACIÓ CRÍTICA DE L'ARTICLE 553-45.4 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

TERESA ROSELL I GAIROLES

I. Introducció.....	321
II. Antecedents.....	322
III. Limitació al dret de propietat. Discriminació per l'exercici d'activitat professional o empresarial.....	323
IV. Quota de propietat - quota de participació.....	324
V. Àmbit de les despeses sobre les quals es pot aplicar el doble de la quota corresponent.....	325
VI. La càrrega de la impugnació judicial.....	326
VII. Cessament o canvi de l'activitat.....	327
VIII. Enriquiment injust.....	328
IX. Conclusió.....	328

COMUNICACIONS A LA QUARTA PONÈNCIA

COMENTARIO CRÍTICO SOBRE LA EFICACIA DE LA NOTIFICACIÓN NOTARIAL EN LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE RETENCIÓN SEGÚN LA JURISPRUDENCIA

REYES BARRADA ORELLANA

I. Naturaleza real del derecho de retención.....	333
II. La comunicació notarial. ¿requisito de constitució o de eficacia del derecho de retenció?.....	334
III. El valor de la notificació notarial en las decisiones del TSJC.....	335
1. Sentencia 24/2001, de 19 de julio, del TSJC.....	335
2. Sentencia 25/2006, de 19 de junio, del TSJC.....	336
3. Líneas fundamentales de la postura jurisprudencial.....	338
IV. Crítica a la postura jurisprudencial. Interpretación del artículo 569-5.1 CCCat.....	338
1. Interpretación literal y su relación con los antecedentes legislativos de la norma.....	338
2. Interpretación contextual.....	339
3. Interpretación según el espíritu y la finalidad de la norma.....	340
4. Interpretación lógica.....	341
5. Conclusión.....	342
V. La situación de retención.....	343

**EL DRET DE RETENCIÓ DE L'EDIFICI PER PART DE LES PERSONES
QUE INTERVENEN EN EL PROCÉS D'EDIFICACIÓ: CONTRACTISTES,
SUBCONTRACTISTES I TREBALLADORS ASSALARIATS**

JORDI MEDINA ORTIZ

I. Introducció.....	345
II. Element objectiu: el crèdit per a la construcció o reparació d'un bé.....	347
1. El crèdit de naturalesa refaccionària com a pressupòsit del dret de retenció.....	350
2. Supòsits de crèdit refaccionari que donen lloc al dret de retenció.....	353
III. Elements subjectius.....	353
1. La persona que encarrega l'execució d'una obra.....	353
2. Altres persones que intervenen en el procés de construcció, lligades contractualment amb el contractista i no pas amb el propietari de l'immoble.....	360
IV. L'adequació de l'activitat executada al pressupost o al pacte.....	366
1. Contractes sotmesos a la LOE.....	367
2. Contractes administratius d'obres.....	370
3. Contractes d'obra no sotmesos ni a la LOE ni a la legislació administrativa.....	371
4. Paper del tercer que hagi d'apreciar el compliment o no de l'execució de l'obra.....	373
5. Conservació de l'obra executada.....	374
V. Conclusions.....	375

L'ACCESSIÓ IMMOBILIÀRIA EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

JOAN MARSAL GUILLAMET¹

PROFESSOR TITULAR DE DRET CIVIL
UNIVERSITAT DE BARCELONA

SUMARI

I. Introducció.....	101
II. El supòsit de fet de l'accessió: la incorporació.....	103
III. L'accessió com a "títol adquisitiu exclusiu de la propietat" i com a regla de solució de conflictes entre propietaris.....	105
IV. Les classes d'accessió.....	106
V. Els principis de la regulació.....	107
1. La protecció de l'interès del titular del bé principal.....	107
2. La bona o mala fe dels subjectes.....	108
VI. Les plantacions i els conreus en sòl aliè.....	110
1. Amb bona fe de l'incorporador.....	111
2. Amb mala fe de l'incorporador.....	112
VII. Les construccions en sòl aliè.....	112
1. Amb bona fe del constructor.....	113
2. Amb mala fe del constructor.....	114
3. Amb mala fe del propietari del sòl.....	115
VIII. La incorporació amb materials aliens.....	115
IX. L'aplicació retroactiva de la nova regulació.....	116

I. INTRODUCCIÓ

La Compilació del Dret civil de Catalunya regulava, en l'art. 278, l'accessió immobiliària. Aquest article fou derogat per la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació (LAO), que regula l'accessió en el capítol I. El Projecte de llei de segona llei del Codi civil de Catalunya incorporava sense modificacions la regulació de la LAO.² Com es sabut, el Projecte va decaure en esgotar-se la sisena legislatura.³

¹ jmarsal@ub.edu. L'autor pertany al grup de recerca consolidat 2005 SGR00759 i el treball s'emmarca dins del projecte d'investigació SEJ 2005-08987; ambdós tenen com a investigador principal el Dr. Ferran Badosa Coll.

² BOPC VI, núm. 451, de 30 juliol 2004. En el §.27 EM es deia que "el capítol corresponent als títols adquisitius exclusius del dret de propietat s'ha limitat a incorporar, sistemàticament, el text de la Llei 25/2001 en allò relatiu, d'una banda, a l'accessió i les seves modalitats i, de l'altra, a l'ocupació".

³ Durant la setena legislatura, el GP de Convergència i Unió va presentar una proposició de llei de la segona llei del Codi civil de Catalunya (publicada al BOPC VII núm. 9, de 26 gener

Mitjançant l'edict de 13 de maig de 2005, el Departament de Justícia va sotmetre a exposició pública l'avantprojecte de llei que aprova el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. El 26 de juliol el Govern aprovà el Projecte de llei del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (PLLC, publicat al BOPC núm. 216, de 5.9.2006). El 20 d'abril de 2006 el Ple del Parlament va aprovar la que ha esdevingut la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (DOGC 4640, de 24.5.2006). Només cinc anys després de l'aprovació de la LAO la regulació de l'accessió torna a experimentar canvis substancials que es justifiquen com una "simplificació notable" del text de la LAO.⁴

Al llarg de la ponència s'exposarà amb detall la nova regulació. En aquest moment, però, podem destacar els canvis més rellevants.

L'art. 278 CDCC preveia una solució única per al conflicte d'interessos entre l'incorporador i el titular del bé que ha rebut la incorporació: l'adquisició per aquest darrer de la incorporació. La LAO va introduir un marge a l'autonomia de la voluntat del propietari del sòl. D'aquesta manera, malgrat el que es proclamava en el preàmbul,⁵ la LAO convergia cap al Codi civil espanyol, tot i que les solucions no eren idèntiques. La regulació continguda en el llibre cinquè CCcat segueix i àdhuc accentua aquesta mateixa línia.

L'art. 278 CDCC només regulava —parcialment— l'accessió immobiliària. A la LAO es va distingir entre l'accessió immobiliària i la mobiliària. Dins de la immobiliària, s'hi regulaven separatament les plantacions i conreus de llarga durada (art. 5, 10.1, 11.1), les plantacions i conreus de curta durada (art. 6, 10.1, 11.2) i les construccions. Quant a aquestes, es distingia entre les realitzades exclusivament en finca aliena (art. 7, 10.1, 11.3) i les construccions extralimitades (art. 8, 9, 10.2, 3, 11.3), matèria en què es va positivar la doctrina jurisprudencial del Tribunal Suprem, assumida íntegrament pel TSJC.⁶ En canvi, en el llibre

2004), on no es regulava l'accessió perquè s'assumia íntegrament la LAO. En aquest sentit, la DF primera de la proposició autoritzava el Govern a aprovar un text refós que incorporés al llibre cinquè les diferents lleis de dret patrimonial vigents en acabar-se la sisena legislatura, entre aquestes la LAO. El Ple del Parlament va votar no prendre-la en consideració (BOPC VII, núm. 26, d'1 març 2004).

⁴ § III.8 preàmbul: "[...] el títol IV regula els títols adquisitius exclusius del dret de propietat, amb una simplificació notable del text de la Llei 25/2001, del 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació [...]". Per a una anàlisi de l'evolució legislativa, vegeu MARSAL GUILLAMET, Joan: "L'accessió: de la Compilació al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la via de la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació", *Revista Catalana de Dret Privat*, 6 (2006), pàg. 9-51.

⁵ § IV: "L'aplicació supletòria del Codi civil ha fet que en molts supòsits no s'hagin aplicat els principis tradicionals del dret català."

⁶ STSJC 22.7.1991 (RJ 1992\3905) FD 6: "[...] en las llamadas «construcciones extralimitadas». En estos supuestos el principio de «superficie solo cedit» se sustituye por el de «accessorium sequitur principale», atribuyendo la calidad de principal a lo construido cuando su importancia y valor superan al de la parte del suelo, como indica la STS 15-6-1981. [...] Esta doctrina aplicada para los casos de edificación parcial de buena fe en suelo ajeno, tanto en territorios de aplicación directa del Código Civil como en Cataluña, justifica la decisión tomada por la sentencia recurrida «si lo edificado se construyó en parte sobre terrenos propios del edificante» teniendo, en este caso, el dueño de lo edificado derecho a adquirir la parte invadida mediante el pago de su precio y la justa compensación a que se alude en el punto d) antes referido".

cinquè CCcat s'unifica el règim de les construccions en finca aliena quan l'incorporador és de bona fe,⁷ amb independència que siguin conseqüència o no d'una extralimitació (art. 542-7 i 542-9).⁸

Malgrat la referida simplificació, cal destacar que en el llibre cinquè CCcat també s'hi regula la liquidació d'una situació possessòria vençuda per qui té millor dret a posseir (art. 522-2 al 522-5; art. 569-4.c) CCcat). En pràcticament tots els casos, la persona que ha incorporat béns en una finca aliena ha realitzat una despesa útil en aquesta,⁹ per la qual cosa estem davant d'una dualitat de regulacions: la general, que atribueix a qui ha fet les despeses el dret a rescabalar-se, i l'especial, que segons els casos atribueix al propietari del sòl o a l'incorporador la facultat d'esdevenir propietari únic del sòl i d'allò que s'hi ha incorporat. Per això és molt important establir quin és el supòsit de l'accessió.¹⁰

II. EL SUPÒSIT DE FET DE L'ACCESSIÓ: LA INCORPORACIÓ

Quan dos béns s'uneixen inseparablement pot resultar-ne una cosa nova o bé que una desaparegui incorporada en l'altra. Això succeeix amb independència del subjecte a qui pertanyin els béns originaris, tot i que és evident que només sorgeix un conflicte jurídic quan la titularitat sobre aquests no correspon a la mateixa persona.

Si com a conseqüència de la unió en resulta una nova cosa, o una barreja que no permet destriar-les, la solució per la qual s'opta és atribuir la cotitularitat del bé resultant als titulars dels béns inicialment autònoms. Aquest supòsit no és el de l'accessió, tot i que estigui previst a l'art. 542-18 CCcat (prèviament, art. 22 LAO) com un cas d'accessió mobiliària.

La incorporació té lloc quan una cosa (accessòria) queda unida de manera definitiva a una altra (principal). Com a conseqüència de la incorporació, la cosa accessòria perd la condició de bé (art. 511-1.2 CCcat) i, si s'ha incorporat a un immoble, adquireix aquesta condició (art. 511-2.2.c CCcat). El propietari de la cosa principal adquireix per accessió el que s'ha incorporat a l'objecte originari

⁷ Quan qui efectua la incorporació és de mala fe, es distingeix entre les construccions extralimitades (art. 542-11.2) de les fetes exclusivament en finca aliena (art. 542-11.1).

⁸ El text d'aquests articles coincideix substancialment amb el dels art. 542-7 i 542-8 de l'avantprojecte sotmès a informació pública mitjançant l'edicta de 13 de maig de 2005. La diferència entre ambdós documents (inspirats en la regulació de la construcció extralimitada dels art. 8 i 9 LAO) és que a l'avantprojecte la rúbrica dels articles era "construcció extralimitada..." mentre que en el PLLC va esdevenir "construcció en sòl aliè...", que es conserva en el text aprovat.

⁹ NAVAS NAVARRO, Susana: "La accesión industrial (especial atención al derecho catalán)", *Anuario de Derecho Civil*, 1995, pàg. 86-162, pàg. 126.

¹⁰ Que els supòsits d'accessió immobiliària també es puguin considerar despeses útils en la finca és quelcom que també succeeix en la regulació del Codi civil espanyol. Tanmateix, com que allí la regulació és substancialment coincident, aquesta dualitat no és gaire rellevant.

(art. 542-3, 542-15 CCcat; prèviament, art. 1, 3, 18 LAO). Alhora, la desaparició de l'objecte incorporat comporta l'extinció de tots els drets reals que existissin sobre ell (art. 532-2.1 CCcat).¹¹ De la bona o mala fe de qui n'havia estat el propietari (que pot ser o no l'incorporador) en dependrà la seva indemnitat econòmica o que la pèrdua jurídica sigui també econòmica.

El conflicte d'interessos inherent a l'accessió pressuposa la inexistència d'una relació jurídica entre qui ha realitzat la incorporació i el propietari de la cosa principal. Qui ha realitzat la incorporació actuava com a propietari (o superficiari) de la cosa principal i ha estat vençut en la possessió pel veritable propietari d'aquesta,¹² ja sigui perquè el títol era originàriament ineficax, ja sigui per la resolució d'un títol inicialment vàlid i eficax.¹³

L'accessió no és el mecanisme jurídic adient per resoldre els conflictes que puguin sorgir en un contracte d'arrendament d'obra¹⁴ o en la liquidació de qualsevol situació possessòria legítima derivada d'una relació jurídica entre l'incorporador i el propietari del bé, ja sigui obligacional (per exemple, arrendament de cosa, precari) o real (per exemple, dret d'usdefruit, propietat gravada, ja per un fideïcomís o per un dret de redimir). Tanmateix, els operadors jurídics han recorregut sovint a l'art. 278 CDCC en supòsits que no són d'accessió, sinó de liquidació de millores, amb la finalitat d'obtenir el reconeixement per part dels tribunals d'una garantia que assegurí el cobrament del seu dret de crèdit davant del propietari: el dret de retenció. I en molts casos els tribunals els l'han reconegut, en sentències en què preval la solució de justícia material, normalment en conflictes en què les parts estaven vinculades per relacions de parentiu.¹⁵ Cal

¹¹ La SAPB (S.16) 29.11.2000 (JUR 2001\110229) va establir que no es podien embargar el material elèctric i altres elements d'obra incorporats a un immoble, perquè aquests havien adquirit la condició d'immoble. Semblantment, la SAPB (S.16) 21.3.2005 (JUR 115397) va desestimar la incorporació a la massa de la fallida dels materials que el fallit (empresa constructora) havia incorporat a una finca aliena com a conseqüència d'un contracte d'arrendament d'obra: la Sala considera que el propietari del terreny els havia adquirit des de la incorporació.

¹² PUIG FERRIOL, L., a PUIG FERRIOL, L., ROCA TRIAS, E.: *Institucions de dret civil de Catalunya*, vol. I, Tirant lo Blanch, València, 1998 (5a ed.), pàg. 256.

¹³ Aquest és el supòsit de l'art. 8.1 L 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura.

¹⁴ Cal tenir en compte que el dret català atribueix al constructor individual o empresa constructora un dret de retenció en garantia de la retribució de la seva activitat, si prèviament hi ha hagut un acord exprés entre les parts i l'activitat s'adequa al pacte (art. 569-4.d) CCcat i, prèviament —tot i que amb menys detall—, art. 5.c) LDRG).

¹⁵ A la STSJC 25.10.1993 (RJ 10194) es va afirmar que l'art. 278 CDCC no era aplicable a la reclamació de les despeses útils realitzades en unes finques, perquè no es tractava d'un cas d'accessió sinó de pèrdua de la possessió (FD cinquè); a la 9.12.2002 (RJ 2003\3218), que les normes d'accessió no eren aplicables a la liquidació de les millores fetes per un arrendatari de finques rústiques; a la de 22.1.2004 (RJ 1037), que l'art. 278 CDCC no era aplicable a les millores fetes pel fiduciari durant 30 anys en les finques fideïcomeses. Tanmateix, a la STSJC 19.2.2004 (RJ 1039) s'han considerat com a supòsit d'accessió les reformes realitzades en un edifici. En el mateix sentit, a la SAPB (sec. 1a) 9.3.2004 (JUR 122486) s'afirma que "entenem que l'article 278 de la Compilació catalana atribueix el dret de retenció tant al que edifica

suposar que en el futur s'invocarà per a casos semblants la regulació prevista per a la liquidació de despeses possessòries en l'art. 522-4 CCcat, crèdit que pot estar garantit amb un dret de retenció (art. 569-4.a) CCcat).¹⁶

III. L'ACCESSIÓ COM A “TÍTOL ADQUISITIU EXCLUSIU DE LA PROPIETAT” I COM A REGLA DE SOLUCIÓ DE CONFLICTES ENTRE PROPIETARIS

Si es confronten l'art. 1 LAO i l'art. 542-1.1 CCcat hom observa una diferència substancial: a l'art. 1 LAO, l'accessió era un efecte automàtic del dret de propietat, perquè l'adquisició pel propietari del bé principal es produïa des de la incorporació, i amb independència de la seva voluntat. En canvi, a l'art. 542-1.1 CCcat, l'adquisició es presenta com un veritable títol adquisitiu dependent de la voluntat del propietari del bé que ha rebut la incorporació. Ho reblaria la regulació de l'accessió immobiliària, atès que en els art. 542-5, 542-6, 542-7 i 542-9 la facultat d'adquirir el bé accessori incorporat és només una de les dues opcions que la llei atribueix al propietari del bé principal. Certament, l'exercici de l'opció només té sentit quan la incorporació no s'ha fet a càrrec del propietari del bé principal, perquè en aquest cas l'adquisició és automàtica (art. 542-3, 542-4 CCcat).

Si s'interpreten literalment els art. 542-1.1, 542-5, 542-6, 542-7 i 542-9 CCcat, l'adquisició del bé accessori només es produiria com a conseqüència de l'exercici d'un poder de configuració jurídica del propietari del bé principal en un determinat sentit. Això significa que, fins a aquest moment, la titularitat de la construcció, la plantació o el conreu haurien de pertànyer a una persona diferent del propietari del sòl, la qual cosa no s'adiu amb la regulació dels béns en el CCcat (art. 511-2.2.c). Tampoc no casa amb la del dret de superfície, dret real limitat que permet mantenir temporalment separades la propietat de construccions i de plantacions de la del terreny o sòl en què es fa (art. 564-1 CCcat), atès que el dret de superfície ha de constar necessàriament en escriptura pública (art. 564-3.2 CCcat). A més, cal tenir en compte que, a diferència de la LAO,¹⁷ en cap cas el CCcat no considera l'autor de la incorporació com a propietari de la plantació, del conreu o de la construcció. Tots aquests arguments tenen suficient

en sòl aliè, com al que fa obres de millora a l'edifici construït pel propietari del terreny”, tot i que en el cas no es declarés l'existència del dret de retenció perquè qui el reclamava havia deixat de posseir l'immoble.

Sobre aquesta qüestió vegeu NAVAS NAVARRO, Susana: “Vivienda familiar y accesión. Comentario a la STSJ 28.12.1993”, *La Llei de Catalunya i de Balears*, 1994-2, pàg. 733-742, 737-738, i MARSAL GUILLAMET, Joan: “L'accessió en la jurisprudència del TSJC durant 2004”, *Indret*, 2005\3, núm. 294.

¹⁶ Abans de l'entrada en vigor del llibre cinquè, la garantia pel crèdit ja es trobava en el dret de retenció que atribueix als crèdits per despeses necessàries i útils en la cosa l'art. 5.a LDRG.

¹⁷ Al l'art. 9.2 LAO s'al·ludia a persona propietària del sòl i persona propietària de la construcció, com a conseqüència de la traducció a llenguatge políticament correcte.

pes per defensar que la regla general en matèria d'accessió no es troba en l'art. 542-1.1 CCcat, sinó en el 542-3, i que el dret d'opció que s'atribueix al propietari del bé principal no és altra cosa que una facultat per evitar la consolidació de l'adquisició, que li podria comportar un quantios desemborsament.¹⁸

IV. LES CLASSES D'ACCESSIÓ

Semblantment a la LAO, en el llibre cinquè CCcat es classifiquen les accessions a partir de dos criteris. El principal és el caràcter immoble o moble del bé que rebia la incorporació. A partir d'aquest criteri, l'accessió pot ser immobiliària o mobiliària. El segon criteri classificador resulta de la intervenció de la voluntat humana en la incorporació (art. 542-1.2, 542-15 CCcat). Si ha existit, l'accessió és artificial o industrial; altrament, l'accessió és natural.

La LAO només tenia en compte l'accessió natural mobiliària (“d’una manera casual”, art. 22). Per a la immobiliària, els autors de l'avantprojecte varen renunciar a regular-la “*atesa la normativa de dret públic en matèria de domini públic hidràulic*”,¹⁹ per la qual cosa l'art. 2 LAO es remetia a la legislació específica, que deixava subsistent. Certament, la Llei estatal d'aigües (art. 8 RDLeg 1/2001, de 20 de juliol) considera com a domini públic hidràulic les lleres dels rius, però es remet a la “legislació civil” per regular les eventuais modificacions que per causes naturals s’hi puguin produir (art. 8). “Legislació civil” no s’ha d’interpretar necessàriament com a Codi civil, sinó com la legislació civil del territori on per causes naturals s’ha modificat la llera del riu. A Catalunya, per remissió del legislador català, s’aplicaven directament els art. 370, 372, 374 CCesp. En canvi, el silenci sí que es troba justificat en allò que afecta el domini públic marítimoterrestre estatal, dins del qual la Llei estatal de costes (Llei 22/1988, de 28 de juliol) inclou qualsevol incorporació que es produeixi de manera natural a la riba marítima (art. 4.1), així com els illots que puguin aparèixer en aigües interiors o en el mar territorial (art. 4.6; 5) o en els rius fins allà on siguin sensibles les mareas (art. 5).²⁰

En aquest aspecte el llibre cinquè CCcat no ha alterat substancialment la LAO. Es preveu únicament l'accessió natural mobiliària a l'art. 542-18, i per a l'accessió natural immobiliària continua la remissió a la “legislació especial” en l'art. 542-2 CCcat. L'única novetat formalment rellevant consisteix a considerar les disposicions de l'accessió en el CCcat com a dret supletori de la legislació especial, la qual cosa només es pot referir a les modificacions de les lleres dels rius, perquè —com s’ha vist— el domini públic marítimoterrestre és de competència estatal.

¹⁸ Per a la LAO, MARSAL GUILLAMET, Joan, a COLEGIO DE REGISTRADORES (coord.), *Comentarios de derecho patrimonial catalán*, Ed. Bosch, Barcelona, 2005, pàg. 824.

¹⁹ OBSERVATORI DEL DRET PRIVAT DE CATALUNYA, Secció de Dret Patrimonial, *Treballs preparatoris del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*. “Els drets reals”, Departament de Justícia i Interior, Lleida, 2003, pàg. 100.

²⁰ MARSAL GUILLAMET, Joan, a COLEGIO DE REGISTRADORES (coord.), *Comentarios...*, cit., p. 826-827.

Una altra qüestió és si a partir de la regulació de l'accessió natural mobiliària o de l'accessió artificial immobiliària en el CCcat es pot atribuir la titularitat d'una llera de riu abandonada per causes naturals o caldrà acudir al supletori de la llei general.

V. ELS PRINCIPIS DE LA REGULACIÓ

La regulació de l'accessió s'ha basat tradicionalment en la conjunció de dos principis: l'atribució de la propietat al titular del bé principal (*accessorium sequitur principale*) i la indemnitat o no del perjudicat per la incorporació segons la seva bona o mala fe. El legislador de la LAO els va explicitar en el § 6 del preàmbul.

Aquests principis també inspiren la regulació del CCcat. Tanmateix, els resultats són sensiblement diferents atès que en la construcció en finca aliena es canvia radicalment el criteri per determinar quin dels béns és el principal. A més, la mala fe del propietari del sòl envaït ha esdevingut irrellevant, quan qui fa la incorporació actua de bona fe.²¹

1. La protecció de l'interès del titular del bé principal

Tant a la CDCC com a la LAO, el sòl tenia la consideració de bé principal, tot i que a la LAO hi havia una excepció en el cas d'algunes construccions extralimitades. En el CCcat, el sòl té sempre la consideració de bé principal si allò que s'hi incorpora són plantacions o conreus. En canvi, si la incorporació és una construcció, sempre que l'incorporador hagi actuat de bona fe (art. 542-7, 542-9), el bé principal serà l'edificació o el sòl envaït segons el valor de l'una i l'altre. Atès que la construcció és el resultat d'un procés industrial, la solució del conflicte esdevé mòbil, perquè, si el conflicte d'interessos es detecta en la fase inicial del procés constructiu, el bé amb valor superior serà sempre el sòl, mentre que, si es produeix en la fase final, pot ser l'edifici. En aquest darrer cas, el conflicte d'interessos es resol provocant la transmissió forçosa de la finca envaïda a l'incorporador en finca aliena.

L'art. 278 CDCC preveia una solució única per al conflicte d'interessos entre l'incorporador i el titular del bé principal: l'adquisició per aquest darrer de la incorporació. La LAO va introduir un marge a l'autonomia de la voluntat del propietari del sòl, en atribuir-li la facultat d'evitar haver d'indemnitzar l'incorporador obligant-lo a comprar-li la finca (construccions) o establir una relació arrendatícia forçosa (plantacions i conreus). En el llibre cinquè CCcat el titular de la finca envaïda podrà optar entre adquirir l'accessori o obligar l'incorporador a reposar la finca a l'estat anterior (en les plantacions, art. 542-5 CCcat), o a establir una relació arrendatícia forçosa (en els conreus, art. 542-6 CCcat). Si la incorporació consisteix en una construcció, aquell que ha fet una inversió superior sobre el bé té la facultat de provocar la transmissió forçosa de la finca envaïda (art. 542-7 i 542-9).

²¹ En el CCcat no existeix un equivalent a l'art. 11 LAO.

Deixar la resolució del conflicte d'interessos en mans de qui hi té un major interès econòmic mereix una valoració positiva si en el futur la regulació de l'accessió l'apliquen els operadors jurídics exclusivament a supòsits d'accessió²² i no als de liquidació de despeses possessòries. Tanmateix, potser hauria calgut introduir alguna altra modificació en la regulació de la LAO per adequar-la al nou paper que pot tenir l'incorporador. Estem pensant en la presumpció de l'existència de bona fe (art. 542-10.2 CCcat), que potser s'hauria hagut de suprimir per a l'incorporador. Aquesta inversió de la càrrega de la prova està justificada quan és el requisit per aconseguir la indemnitat de qui incorpora en finca aliena; en canvi, si l'existència de bona fe permet que l'incorporador pugui forçar la transmissió total o parcial d'una finca aliena, és una facilitat que es pot qualificar d'excessiva.²³

2. La bona o mala fe dels subjectes

La bona o mala fe dels subjectes que intervenen en la incorporació és el criteri que s'utilitza per determinar si la persona que veu extingit el seu dret de propietat per desaparició de l'objecte té dret a rescabalar-se de les despeses efectuades i per matisar l'enriquiment de qui rep la incorporació. En matèria d'accessió, el concepte de bona fe és més específic que el previst en l'art. 111-7 CCcat.

La bona fe es pot predicar tant de l'incorporador com del propietari del bé que rep la incorporació. A l'art. 542-10.1 CCcat es descriu què s'ha d'entendre per bona fe de l'incorporador en sòl aliè. En canvi, no s'explicita què s'ha d'entendre per bona o mala fe del propietari del sòl, sense que això signifiqui que hagi esdevingut una dada del tot irrellevant, atès que en l'art. 542-12 CCcat s'hi té en compte la seva mala fe.

2.1. La bona fe de l'incorporador

L'art. 278 CDCC no definia què s'havia d'entendre per incorporador de bona fe. El TSJC va entendre un concepte molt ampli que, a més d'incloure qui construeix en finca aliena creient-la pròpia, també comprenia qui edifica conscientment en terreny aliè amb el coneixement i la tolerància del propietari del sòl. A les STSJC 1.3.1993 (RJ 1994\6990) i 19.2.2004 (RJ 1039) l'ampliació del concepte de bona fe en

²² N'és un exemple paradigmàtic el plet que va resoldre la STSJC 36/2004, de 9 de desembre (RJ 2005\94), en què es litigava sobre la titularitat d'una finca. A partir d'una finca originària, dos mandataris diferents havien venut porcions segregades. L'adquirent d'una també en va segregar una porció i la va transmetre a l'actor en primera instància, Sr. Fermín. L'altra finca segregada fou objecte de tres successives segregacions i transmissions de les noves finques creades. L'últim adquirent de la darrera finca segregada fou un matrimoni, que hi va construir un habitatge. Tots els adquirents havien immatriculat llur finca i inscrit el respectiu títol en el Registre de la Propietat, tot i que el matrimoni ho va fer abans que els causahavents del Sr. Fermín. Els fets provats en segona instància indiquen que la finca adquirida pel matrimoni es trobava íntegrament situada dins la finca adquirida pel Sr. Fermín. En aquest cas, el TSJC va entendre que, atesa la no-simultaneïtat de les transmissions, el matrimoni havia adquirit un bé a un venedor no propietari, per la qual cosa va atribuir la titularitat de la finca al Sr. Fermín, amb aplicació de l'art. 278 CDCC pel que fa a les despeses relatives a la construcció de l'habitatge.

²³ A la regulació de les construccions extralimitades amb valor superior de la construcció de la LAO (art. 9), la bona fe que s'exigia al constructor era qualificada: l'error excusable sobre els límits de la finca no s'havia d'haver apreciat en fer-se el replanteig.

l'accessió per fer-lo coincidir amb el concepte general de bona fe (art. 7 CC; avui, 111-7 CCcat) es va basar en la doctrina de Jaume CANCER.²⁴

En l'àmbit de l'accessió mobiliària (art. 20 LAO), el concepte de bona fe de l'incorporador era més restringit que el de l'art. 111-7 CCcat perquè calia que la persona que realitzava la incorporació tingués un error excusable sobre el vici del seu títol adquisitiu, és a dir, sobre el poder de disposició de qui li va alienar el bé o va transmetre el seu dret. Per això, l'incorporador havia de posseir en concepte de propietari²⁵ o, en l'accessió immobiliària, també en el de superficiari. L'incorporador creia raonablement que tant els béns que incorporava com el principal eren de la seva propietat, o bé que tenia un dret de superfície que el legitimava per construir en finca aliena.

En l'actualitat, el concepte d'incorporador de bona fe està definit en l'àmbit de l'accessió immobiliària (art. 542-10 CCcat) també sota un títol de "presumpció de bona fe", que només es correspon amb el paràgraf segon de l'article. La bona fe de l'incorporador és "la creença raonable que té títol a fer-ho". Entenem que s'utilitza l'expressió genèrica "títol" i no la de "en concepte de propietari" per incloure també qui tenia un error excusable sobre l'eficàcia d'un dret de superfície; és a dir, incorporadors que creuen raonablement que tenen un dret real que els atribuirà la propietat d'allò edificat.²⁶ A partir de l'art. 8.1 LCF resulta que també és de bona fe qui va realitzar la incorporació sent el veritable propietari del sòl, però que deixa de ser-ho retroactivament com a conseqüència de la resolució del contracte en què es fonamentava la seva adquisició.

Aquest concepte de bona fe és incomplet, perquè, si bé inclou el supòsit de qui realitza una incorporació íntegrament en finca aliena, no serveix per a qui construeix extralimitadament. En aquest cas, la bona fe no és l'error excusable sobre el poder de disposició del seu *tradens*, sinó que ha de recaure sobre els límits de la seva finca.

De l'art. 542-10.2 CCcat s'infereix que no és suficient l'existència de bona fe en iniciar-se la incorporació, sinó que l'error excusable s'ha de mantenir mentre aquella s'efectua. La mera oposició dels titulars del sòl fa cessar la bona fe si no s'atura la construcció, plantació o conreu.

La bona fe és el pressupòsit perquè tingui lloc la indemnització a què es refereix l'art. 542-1 CCcat en el cas de l'art. 542-7 CCcat, o l'adquisició del sòl envaït en l'art. 542-9 CCcat.

²⁴ Per a la crítica d'aquesta jurisprudència, vegeu MARSAL GUILLAMET, Joan, a COLEGIO DE REGISTRADORES, *Comentarios...*, cit., pàg. 874-876.

²⁵ S. NAVAS NAVARRO, "La accesión industrial (especial atención al derecho catalán)", *Anuario de Derecho Civil*, 1995, p. 86-162, 142; en el mateix sentit, a "Posesión, accesión y derecho de retención. Comentario a la STSJ 1.3.1993", *La Llei de Catalunya i de Balears*, 1993-2, pàg. 756-764, 761 i "Vivienda familiar y accesión. Comentario a la STSJC 28.12.1993", *La Llei de Catalunya i de Balears* 1994-2, pàg. 733-742, p.735.

²⁶ Coincidiria amb el concepte de posseïdor de bona fe de l'art. 521-7.1 CCcat. Val a dir, però, que "títol" és una expressió prou genèrica que permetria defensar que qui construeix conscientment en finca aliena amb autorització (expressa o implícita) del propietari és incorporador de bona fe, semblantment al previst en l'art. 1340.4 del Codi civil portuguès, en la línia apuntada per l'esmentada jurisprudència del TSJC.

2.2. La mala fe de l'incorporador

La incompleta regulació de l'accessió en l'art. 278 CDCC no regulava què s'havia d'entendre per *mala fe*. En canvi, a la LAO es definia la mala fe de la persona que patia la incorporació (art. 11.4) però no la de qui realitzava la incorporació, concepte que s'havia d'extreure de la interpretació *a contrario* de l'art. 20. En el llibre cinquè CCcat el concepte de mala fe de l'incorporador es pot obtenir de la interpretació *a contrario* de l'art. 542-10.1: consisteix a saber (o ignorar per un error inexcusable) que efectua la incorporació o bé amb materials que sap aliens (en el supòsit de l'art. 542-13 i 542-19) o bé en un terreny que no és propi i sobre el qual no té cap dret real (dret de superfície) que el legítimi per edificar (art. 542-10.1 *a contrario*).²⁷

2.3. La mala fe de l'afectat per la incorporació

Ja s'ha anunciat que el paper de la bona o mala fe de la persona afectada per la incorporació que realitza un tercer en la seva finca ha perdut transcendència en el llibre cinquè CCcat. A la LAO (art. 11) se sancionava sempre la mala fe del propietari del sòl, mentre que en el dret vigent només el perjudica quan l'incorporador també ha actuat de mala fe.

A diferència de la LAO (art. 11.4), ara no es defineix el concepte de mala fe de qui pateix la incorporació. A partir de la vinculació de la persona als seus actes propis (art. 111-8 CCcat) es pot obtenir una noció semblant a la del derogat art. 11.4 LAO: atribuir a la passivitat conscient del propietari el significat d'acceptació de l'enriquiment derivat de l'activitat realitzada per l'incorporador.²⁸ Entre el moment en què l'afectat sap que es realitza la incorporació i el de la manifestació de l'oposició pot existir un lapse temporal, però haurà de ser suficientment breu per evitar que s'entengui inequívocament que l'aprova.

Si tots els subjectes han actuat de mala fe, aquestes es neutralitzen, per la qual cosa s'aplica el règim jurídic previst per a la bona fe de tots dos (art. 542-12, 542-17.3 CCcat).

VI. LES PLANTACIONS I ELS CONREUS EN SÒL ALIÈ²⁹

Quan el que s'incorpora a una finca és una plantació o un conreu, el sòl té sempre el caràcter de principal pel fet de tenir un superior valor econòmic. Per això, la llei dóna prevalença a la voluntat del propietari de la finca envaïda.

²⁷ A la LAO es preveia expressament a l'art. 10.

²⁸ Per al Codi civil, CARRASCO PERERA a.: *Ius aedificandi y accesión*, Ed. Montecorvo, Madrid, 1986, 299.

²⁹ En el llibre cinquè CCcat s'ha abandonat la distinció entre les plantacions i els conreus de llarga i de curta durada, introduïda durant la tramitació parlamentària del projecte de llei de LAO en la Comissió de Justícia, Dret i Seguretat Ciutadana (BOPC 248, 14.12.2001, pàg. 67). Cal destacar que en aquesta matèria el Plenari de la Comissió es va separar de l'informe de la Ponència, en el qual es conservava l'originària distinció entre plantacions (art. 5) i conreus (art. 6) (BOPC 248, 14.12.2001, pàg. 46-48).

1. Amb bona fe de l'incorporador

Si l'incorporador ha actuat de bona fe, una interpretació literal dels art. 542-5 i 542-6 CCcat duria a afirmar que l'adquisició del propietari del sòl no és automàtica, sinó la conseqüència de l'exercici de l'opció *a*) prevista en ambdós articles, que comporta l'obligació d'abonar a l'incorporador les despeses efectuades. L'altra opció del propietari de la finca seria obligar qui ha plantat a deixar la finca en l'estat previ a la plantació (542-5.b) o imposar al conreador una relació arrendatícia fins que tingui lloc la collita (542-6.b). Tanmateix, si es considera una interpretació sistemàtica de l'accessió amb la resta del llibre cinquè, l'adquisició de la propietat seria automàtica i l'opció *b*) prevista en aquests articles, el mecanisme per evitar la consolidació de la propietat amb el consegüent reemborsament de les despeses efectuades per l'incorporador.

No s'estableix cap termini en què el propietari de la finca hagi de fer efectiu el seu dret d'opció, tot i que, en el cas dels conreus, la possibilitat d'elecció s'extingirà amb la collita del conreu. En el cas de les plantacions, un retard exagerat en l'exercici de l'opció d'exigir la reposició de la finca a l'estat anterior es podria considerar com a contrari a la bona fe que ha de regir les relacions privades (art. 111-7 CCcat) i àdhuc constituir una conducta contrària als actes propis (art. 111-8 CCcat).³⁰

A l'art. 542-8 CCcat s'hi estableix que, en els casos regulats en els art. 542-6 i 542-7 CCcat, el propietari de la finca té dret a ser indemnitzat pels danys i perjudicis. Aquesta indemnització es podria justificar en el fet que la plantació o conreu efectuats no han de ser necessàriament els més útils per al propietari de la finca rústica i que podria haver efectuat despeses en previsió d'altres (per exemple, adquisició de llavors per a un altre conreu). Tanmateix, s'hi pot reproduir la crítica ja formulada per CARRASCO PERERA als art. 5 i 6 PLAO i que segurament foren la causa que a les recomanacions de la ponència de la Comissió del Parlament desaparegués l'obligació del plantador o conreador d'indemnitzar sempre els danys i perjudicis soferts pel propietari de la finca: la previsió suposava imposar al posseïdor de bona fe el pagament dels fruits que s'haurien pogut percebre en comptes dels efectivament percebuts.³¹ En el cas del CCcat, l'objecció té encara més pes perquè significa una desviació del règim previst per al posseïdor de bona fe en l'art. 522-3 CCcat. Certament en l'art. 522-2 s'estableix que el règim previst en els articles següents ho és en defecte de pacte o disposició en contra, i en seria un exemple l'art. 542-8. Ara bé, no té gaire sentit que el resultat econòmic de la incorporació no sigui el mateix segons si la plantació o conreu es consideren com a supòsit d'accessió o com a despesa útil.

³⁰ Vigent la LAO, el termini per exercir la facultat d'opció del propietari del terreny durava un any, passat el qual s'entenia establerta una relació arrendatícia d'una durada màxima de 4 anys (art. 5.2 LAO).

³¹ CARRASCO, A.; CARRASCO PERERA, A.: "La accesión: la construcción extralimitada", *La Notaría*, 2001, núm. 9-10, pàg. 35-43, pàg. 37.

2. Amb mala fe de l'incorporador

La plantació o el conreu de finca aliena amb mala fe de l'incorporador suposa la pèrdua per part d'aquest d'allò plantat o sembrat, en benefici del propietari del sòl i, a més, haurà d'indemnitzar-lo pels perjudicis causats (art. 542-11.1 CCcat). Si el propietari del sòl també era de mala fe, té lloc la neutralització abans esmentada (art. 542-12 CCcat) i s'aplica el règim de la bona fe prèviament explicat.

VII. LES CONSTRUCCIONS EN SÒL ALIÈ

Ja s'ha anticipat que en el llibre cinquè CCcat s'ha unificat la regulació de les edificacions en finca aliena, sense distingir si es tracta d'una construcció extralimitada o no, quan tots els actors actuen de bona fe. Però el model sobre el qual s'ha dissenyat la unificació no és el de la construcció realitzada íntegrament en finca aliena, sinó el de l'extralimitada. A nivell teòric, es continua amb el principi *accessorium sequitur principale*. El que desapareix és l'atribució *a priori* del caràcter de cosa principal al sòl: serà principal allò que tingui més valor. A la pràctica, els canvis són importants perquè, a diferència del valor del sòl —que difícilment pot ser alterat per l'actuació de qui en sigui el propietari—, el valor de l'edificació depèn de la quantitat que decideixi invertir-hi el constructor. Sempre que sigui un ús permès pel planejament, el constructor de bona fe tant pot decidir construir una planta baixa destinada a garatge com un edifici que esgoti tot el volum edificable. En el primer cas és probable que el valor del sòl sigui superior al de l'edificació, mentre que en el segon la situació serà la inversa.

Per establir quin és el bé principal que ha rebut la incorporació, és a dir, per determinar en quins casos cal aplicar l'art. 542-7 o el 542-9 CCcat, cal comparar el valor de la construcció (incloent-hi, en els casos d'extralimitació, també el valor del sòl propi del constructor) i el del sòl envaït. Els preceptes es refereixen al "sòl envaït" o aliè, per la qual cosa entenem que la finca que no pertany al constructor no s'ha de valorar íntegrament, sinó exclusivament en la part efectivament ocupada per l'edifici i els elements accessoris d'aquest en el cas de la construcció en terreny aliè, per l'edifici indivisible en la construcció extralimitada. Així resulta dels art. 542-7.1.b i 549-2.2, que com a regla general exclouen la transmissió de tota la finca. Aquest criteri de valoració beneficia el constructor, perquè rarament el valor de repercussió del sòl supera el 50 % de la construcció. Malgrat que la finca a la qual pertanyi el sòl envaït tingui un valor superior al de l'edificació, com que es valora exclusivament la part del sòl envaïda, s'haurà d'aplicar l'art. 542-9 CCcat i no el 542-7 CCcat.

Malgrat el silenci del legislador, els valors que es comparen han de ser els que tenien els béns en el moment de finalitzar-se la incorporació.

La possibilitat que el bé principal pugui ser tant el sòl com la construcció s'ha de vincular amb la desaparició de cap referència expressa al dret de retenció a

favor de l'incorporador.³² Quan l'incorporador, que normalment serà el darrer posseïdor, només tenia un dret de crèdit contra el propietari del sòl, aquest estava garantit per un dret de retenció. De fet, el motiu que duia els operadors jurídics a invocar l'art. 278 CDCC era obtenir el reconeixement judicial de l'existència de la garantia. En un altre lloc s'ha defensat que qui ha fet la incorporació podria gaudir del dret de retenció si considera la seva actuació com una despesa útil (art. 569-4.a CCcat).³³

1. Amb bona fe del constructor

1.1. *Valor superior del sòl*

Si el sòl envaït té un valor superior al de la construcció (o en les construccions extralimitades, al de la construcció i el sòl propi del constructor), el propietari del sòl pot optar, durant els tres anys següents a la finalització de l'obra, entre fer seva la totalitat de l'edificació (i, en cas d'extralimitació, també del sòl aliè sobre el qual l'edificació s'assenta) o imposar al constructor l'adquisició de la part del sòl envaït (o tot el solar, si és indivisible o si el resultant de la segregació no fos edificable) (art. 542-7.1). Si opta pel primer, haurà de pagar al constructor les despeses fetes en l'edificació i, si la construcció és extralimitada, també el sòl aliè. Per analogia amb l'art. 542-7.b), si el solar del constructor no estigués ocupat íntegrament per la construcció però fos indivisible, o si la finca resultant de la segregació no fos edificable, el propietari del terreny envaït hauria d'adquirir tota la finca del constructor.

Passat el trienni des de la finalització de la construcció (que entenem que, com a la LAO, es computa a partir de la certificació final d'obra), la facultat d'opció caduca i el conflicte d'interessos entre el propietari del sòl envaït i el constructor es resol necessàriament mitjançant l'adquisició del terreny envaït per part del constructor (art. 542-7.2 CCcat). Val a dir que, atès que una caducitat no s'aprecia d'ofici (art. 122-3.2 CCcat), la pretensió del propietari per adquirir l'edificació i sòl aliè podria triomfar un cop exhaurit el termini si el constructor no invoqués la caducitat.

Mentre el propietari del sòl envaït disposi de la facultat d'opció, el constructor no pot forçar-li l'elecció. Una vegada escolat el termini, atès que la solució legal és única, la transmissió del sòl envaït pot ser instada tant pel propietari d'aquest com pel constructor.

Amb independència de com es resolgui el conflicte d'interessos entre propietari del sòl envaït i constructor, el segon haurà d'indemnitzar sempre el primer pels danys i perjudicis que aquest hagi experimentat (art. 542-8 CCcat).

³² Es tracta de simples hipòtesis, perquè —llevat de la ja al·ludida voluntat de simplificar la regulació de la LAO— el legislador no dóna cap senyal de la raó per la qual no es preveu cap garantia que asseguri la indemnitat de qui no serà el propietari del conjunt.

³³ MARSAL GUILLAMET, Joan: "L'accessió: de la Compilació...", cit., pàg. 47.

1.2. *Amb valor superior de la construcció*

Si el valor del sòl aliè envaït és inferior al de la construcció, o al de la construcció i el sòl propi del constructor en el cas de construcció extralimitada, el conflicte es resol sempre imposant la transmissió del sòl envaït al constructor de bona fe (art. 542-9.1). Amb relació a l'art. 9 LAO, ha desaparegut el requisit de bona fe qualificada, però es manté el caràcter indivisible de l'edificació. Tot i que podria semblar un requisit innecessari en un precepte que no regula exclusivament la construcció extralimitada, té transcendència per determinar què s'ha de valorar. El sòl propi del constructor només s'ha de valorar si l'edificació que envaeix la finca veïna constitueix una unitat arquitectònica indivisible materialment. Si el constructor hagués aixecat diverses edificacions i n'hi hagués una o diverses que estan situades íntegrament en finca aliena,³⁴ els elements de valoració serien exclusivament el valor del sòl envaït i el de la construcció invasora.

El constructor haurà d'indemnitzar el propietari del sòl envaït amb el valor d'aquest, o amb el de tota la finca si aquesta és indivisible o la finca resultant de la segregació no fos edificable (art. 542-9-2 CCcat). A més, també se l'ha d'indemnitzar pels danys i perjudicis que se li derivin de la transmissió (art. 542-9.1 CCcat).

Com a la LAO, el propietari del sòl envaït pot optar entre rebre la indemnització en diners o en espècie, mitjançant l'adjudicació de pisos o locals de l'edificació, si sobre aquesta es pot establir el règim de propietat horitzontal (art. 542-9.3 CCcat).

2. *Amb mala fe del constructor*

En aquest supòsit, si la construcció s'ha efectuat íntegrament en finca aliena, el propietari del sòl l'adquireix sense que hagi de sufragar les despeses realitzades en l'edificació (art. 542-11.1 CCcat). A més, haurà de ser indemnitzat de tots els danys i perjudicis que hagi experimentat. Si l'edificació no li reportés cap mena d'utilitat, dins dels danys i perjudicis s'hi inclouria el cost de reposició a l'estat anterior.

Si la construcció és extralimitada, l'art. 542-11.2 CCcat atribueix al propietari del sòl la facultat d'exigir l'enderroc de la part de l'edificació que ha envaït el seu sòl, facultat que s'afegeix a les establertes en els art. 542-7 i 542-9 CCcat. Per tant, si el valor del sòl era superior (art. 542-7 CCcat), el propietari pot optar entre adquirir l'edificació i el sòl del constructor, vendre el sòl envaït o demanar l'enderroc de la invasió. Si el valor del sòl era inferior (art. 542-9 CCcat), el propietari pot optar entre transmetre el sòl envaït o demanar l'enderroc d'allò que envaeix el seu sòl. En qualsevol cas, a més, té dret a ser indemnitzat pels danys i perjudicis soferts, tot i que aquesta indemnització no constitueix una sanció a la mala fe perquè tant l'art. 542-8 com el 542-9.1 CCcat també la imposen al constructor de bona fe.

El termini de caducitat previst a la LAO per poder demanar l'enderroc ha desaparegut, substituït per la introducció de l'arbitri judicial, que impedirà l'enderroc quan, segons les circumstàncies del cas, causi un greu perjudici al constructor (art. 542-11.2 final CCcat).

³⁴ Per exemple, és el supòsit del plet resolt mitjançant SAPB (sec. 4a) 29.3.2005 (JUR 115174).

3. Amb mala fe del propietari del sòl

A diferència de l'art. 11 LAO, la bona o mala fe del propietari del sòl és irrellevant quan l'incorporador actua de bona fe. Només adquireix transcendència quan l'incorporador actua de mala fe perquè en aquest cas la neutralitza i s'aplica el règim de la bona fe (art. 542-12 CCcat).

VIII. LA INCORPORACIÓ AMB MATERIALS ALIENS

En el llibre cinquè CCcat, la utilització de materials aliens en la incorporació es preveu des del punt de vista de l'incorporador en l'art. 542-13, i des de l'òptica del propietari originari dels materials en l'art. 542-14.

Semblantment a la LAO (art. 13), però a diferència d'altres regulacions (ex. art. 360 CC), l'art. 542-13 CCcat no es limita a establir la indemnitat de l'antic propietari dels béns mobles incorporats a l'edificació, sinó que també n'atribueix la titularitat a l'incorporador.³⁵ Encara que en aquest article siguin la mateixa persona, cal destacar que l'adquisició s'atribueix a l'incorporador i no a la persona titular de l'immoble. La redacció legal té l'avantatge d'incloure tant a qui construeix sobre sòl propi com a qui ho fa en virtut de les facultats que li atribueix el dret real de superfície (art. 564-2.2 CCcat i, prèviament, art. 2 LSSDA). Tanmateix, té l'inconvenient que en el primer cas el dret de l'incorporador sobre l'edificació, plantació o sembrat no li prové d'aquesta condició sinó de la qualitat de propietari del sòl.

L'adquisició per acció es produeix sense excepcions, amb independència de la bona o mala fe de l'incorporador, que s'ha d'entendre com a ignorància o coneixement del caràcter aliè dels materials. L'incorporador de materials aliens amb bona fe ha de compensar a qui n'havia estat el propietari (art. 542-13 CCcat). Malgrat que ara ja no s'especifiqui, la compensació pot ser en diners, pagant el valor dels materials, o bé en espècie, lliurant el *tantumdem* (art. 13 LAO). L'elecció d'un objecte o un altre de la prestació correspon al deutor (l'incorporador). Si aquest ha actuat de mala fe, a més, haurà d'indemnitzar els danys i perjudicis causats amb la seva conducta.

Si qui ha efectuat la incorporació no és el propietari de la finca, el constructor³⁶ és l'obligat principal de l'obligació d'indemnitzar, i el propietari de la finca l'obligat subsidiari, sempre que no hagi imposat al constructor l'adquisició forçosa de

³⁵ Resulta sorprenent que s'atribueixi la titularitat d'uns béns que ja no existeixen jurídicament (per exemple, les totxanes, el ciment, el guix, etc. ja no existeixen, sinó que són parts integrants d'una paret, la qual tampoc no és un objecte jurídic sinó una part integrant de l'obra nova, la qual tampoc no té entitat per al món del dret perquè és, suara, part integrant de la finca).

³⁶ Els art. 542-13 i 542-14 CCcat s'han d'aplicar per analogia a les plantacions i sembrats fets amb material i llavors aliens. A la LAO, l'art. 15 preveia l'aplicació de l'art. 14 a les plantacions i conreus realitzats en finca aliena si el propietari els feia seus (art. 15 LAO); en canvi, si hagués optat per la restitució de la finca a l'estat anterior (art. 5.1; 6.1 LAO) o si s'hagués establert una relació arrendatícia forçosa amb el plantador o conreador, l'únic obligat hauria estat qui va fer la incorporació en finca aliena.

la finca (art. 542-14.1 final i, prèviament, art. 14 LAO). A l'art. 542-14.2 CCcat s'ha recuperat el paràgraf segon de l'art. 542-12 dels *Treballs preparatoris*,³⁷ que atribueix al propietari de la finca una acció de rescabament contra el constructor si, una vegada l'ha indemnitzat per les despeses, també ha de pagar el valor dels materials al seu propietari com a conseqüència de la insolvència de l'incorporador. L'efectivitat de l'acció dependrà del fet que el constructor recuperi la solvència.

IX. L'APLICACIÓ RETROACTIVA DE LA NOVA REGULACIÓ

El llibre cinquè CCcat va entrar en vigor l'1 de juliol de 2006 (disposició final). A diferència de la LAO,³⁸ la Llei 5/2006 conté disposicions transitòries, i una d'aquestes, la tercera,³⁹ es refereix a l'accessió:

“**Tercera.** Règim de l'accessió.

Els efectes de l'accessió que resulten d'actes fets abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per les normes d'aquest, llevat que les opcions que estableix la Llei 25/2001, del 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació, s'hagin efectuat feiaentment o que l'acció judicial s'hagi interposat abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre, cas en el qual es regeixen per la legislació que la regulava”.

Aquest precepte estableix la retroactivitat de la regulació de l'accessió en el llibre cinquè a qualsevol conflicte entre propietari del bé principal i incorporador que no estigués resolt prèviament o en situació de litispèndència. Això significa que totes les incorporacions finalitzades durant la vigència de l'art. 278 CDCC⁴⁰ que no s'haguessin resolt abans de l'1 de juliol de 2006 se'ls aplicarà la regulació del llibre cinquè CCcat. Si la incorporació es va finalitzar durant la vigència de la LAO, s'aplicarà la regulació del CCcat a qualsevol conflicte latent que no es trobi

³⁷ OBSERVATORI DEL DRET PRIVAT DE CATALUNYA, *Treballs...*, cit.: “Si el propietari de la finca ha hagut d'abonar els materials al seu propietari i al constructor, té acció de rescabament contra el constructor”.

³⁸ La LAO va entrar en vigor 3 mesos després de la publicació al DOGC, és a dir, el 18 d'abril de 2002. Per tant, a totes les incorporacions o unions que s'haguessin iniciat a partir d'aquella data se'ls aplicaria la Llei 25/2001, mentre que a les incorporacions finalitzades abans s'havia d'aplicar la regulació anterior, malgrat que la reclamació es plantegés durant la vigència de la LAO. En aquest sentit es varen pronunciar la SAPL (sec. 2a) 14.5.2003 (JUR 151908) i la SAPB (sec. 4a) 29.3.2005 (JUR 115174). Tanmateix, no s'hi preveia quina normativa s'havia d'aplicar als supòsits d'incorporacions finalitzades més enllà d'aquella data però iniciades quan encara era vigent l'art. 278 CDCC. El caràcter automàtic de l'accessió (art. 1 LAO) hauria dut a aplicar l'art. 278 CDCC a allò incorporat fins al 17 d'abril de 2002 i la LAO a allò incorporat des de l'endemà. Tanmateix, el caràcter indivisible del règim jurídic (i, en el cas de les construccions, la indivisibilitat de l'objecte) fa inviable aquesta opció. Per això, havíem afirmat (MARSAL GUILLAMET, Joan, a COLEGIO DE REGISTRADORES (coord.), *Comentarios...*, cit. p. 912) que el més raonable seria aplicar a aquests supòsits la LAO.

³⁹ No hi ha cap referència a la disposició transitòria tercera en el §.III.18 del preàmbul.

⁴⁰ El dret de l'incorporador de bona fe al reintegrament del preu dels materials, llavors o plantes i dels jornals dels operaris prescriu al cap de 30 anys des de la finalització de la incorporació o, si aquesta data fos posterior a l'1 de gener de 2014, en aquest dia (art. 344.2 CDCC; DT Única L 29/2002, de 30 de desembre. Primera Llei del Codi civil de Catalunya).

en situació de litispendència. A tall d'exemple, això suposa que el propietari del sòl envaït que l'1 de juliol de 2006 no havia decidit si reemborsava al constructor de bona fe el cost de la construcció realitzada íntegrament a la seva finca o l'obligava a adquirir-la (art. 7 LAO) haurà de transmetre-la al constructor si el valor de l'edificació supera el del sòl.

