

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
* .. 00440 18.02 15 106313	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

21. Memòria de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques, valorativa de les observacions de l'Oficina del Govern



RESPOSTA QUE FA LA COMISSIÓ DE CODIFICACIÓ DE CATALUNYA A LA PETICIÓ DE L'OFICINA DEL GOVERN DE 18 DE DESEMBRE DE 2014, EN RELACIÓ AMB L'AVANTPROJECTE DE LLEI DEL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU ALS DRETS REALS.

Petició - Oficina de Govern - 18.12.2014 18:28

"Bona tarda, us demanem que valoreu la conveniència de revisar la valoració inclosa en la memòria de les observacions presentades sobre els preceptes que tot seguit us indiquem, tota vegada que, llevat d'error per part nostre, no sembla que coincideixin amb la de la darrera versió del text principal. Els preceptes a què ens referim són el **621-21 (apartat 2)**, el **621-23 (apartat 4)**, el **621-46 (apartat 3)** i el **621-54 (apartat 3 lletra a)**. Així mateix, es constata que l'**article 623-13 (apartat 3)** s'ha modificat (s'ha afegit el mot "mínima"), tot i que no sembla que aquest canvi es reflecteixi en la memòria de les al·legacions presentades. Us agrairem que ho reviseu i, si és el cas, completeu l'expedient amb un pronunciament. Moltes gràcies."

Article 621-21 (apartat 2)

Article 621-21. Instal·lació incorrecta del bé

1. Si el contracte preveu la instal·lació del bé, la instal·lació incorrecta suposa manca de conformitat si ha estat feta:

a) Pel venedor o per algú altre sota la seva responsabilitat. O,

b) Pel comprador, o per algú altre sota la seva responsabilitat, i la incorrecció obeeix a una deficiència en les instruccions proporcionades pel venedor.

2. En la compravenda de consum és ineficaç qualsevol pacte, clàusula o estipulació que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim que estableix l'apartat 1.

Resposta de la Secció d'Obligacions i Contractes

En l'apartat 1. Es va acceptar una al·legació del professor A. Vaquer.

En l'apartat 2. Es va acceptar una observació de l'Agència Catalana del Consum.

Article 621-23 (apartat 4)

Article 621-23. Exigència i moment de la conformitat

1. El venedor respon de tota manca de conformitat del bé que existeixi en el moment de la transmissió del risc.

2. En la compravenda de consum, es presumeix que la manca de conformitat manifestada en els sis mesos posteriors al lliurament del bé o a la completa instal·lació, ja existia en aquell moment, tret que això sigui incompatible amb la naturalesa del bé o el tipus de manca de conformitat.



3. En el cas de l'article 621-21 b, el termini de sis mesos es computa a partir del moment que raonablement podria entendre's realitzada la instal·lació.

4. En el cas de l'art. 621-37.1 a, el termini de sis mesos es computa després de cada reparació o substitució.

Resposta de la Secció d'Obligacions i Contractes

Es una al·legació del professor A. Vaquer, que es va considerar adient acceptar.

Article 621-46 (apartat 3)

Article 621-46. Lesió en més de la meitat

1. El contracte de compravenda, com els altres de caràcter oneros, també pot ser rescindit si la part perjudicada prova que, en el moment de la conclusió del contracte, el valor de la prestació que rep és inferior a la meitat del valor de la prestació que fa.

2. L'altra part pot oposar que el pretès desequilibri es justifica en el risc contractual propi dels contractes aleatoris o en la concurrència d'una causa gratuïta.

3. En els supòsits d'opció de compra, el desequilibri ha d'existir en el moment en què es pacta l'opció.

Resposta de la Secció d'Obligacions i Contractes

Es una al·legació del Professor E. Bosch, que es va considerar adient acceptar.

Article 621-54 (apartat 3 lletra a)

Article 621-54.- Pacte de condició resolutòria

1.- El pacte de condició resolutòria establert per al supòsit de manca de pagament del preu ajornat, faculta el venedor per resoldre el contracte i recuperar l'immoble, sempre que hagi requerit prèviament el comprador mitjançant acta notarial perquè en un termini de vint dies efectui el pagament, amb l'avertiment que en cas de no fer-ho té lloc la resolució de la compravenda.

2.- Quan el pacte s'hagi formalitzat en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, s'apliquen a la resolució les normes incloses en aquest número i en els següents. El pacte ha de preveure que per que tingui lloc la resolució la quota o quotes impagades, inclosos, en el seu cas, els interessos pactats, han de superar un quinze per cent del preu íntegre més els interessos. Es pot establir que el venedor retengui les quantitats abonades pel comprador, amb un màxim de la meitat de la quantitat total que hagi hagut de percebre, d'acord amb el contracte, fins a la data de la resolució. Si s'han pactat interessos, l'escriptura ha d'incorporar un quadre d'amortització i el tipus d'interès ha de ser fix, s'ha de meritjar per mesos vençuts, i no pot ser superior a l'interès legal del diner en el moment de l'atorgament, incrementat en el cinquanta per cent. El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

3. El procediment notarial és el següent:

a) El notari ha de demanar al Registre de la Propietat certificació de domini i càrregues de la finca, que s'ha de fer constar per nota marginal. Un cop rebuda la certificació, ha de notificar al comprador la voluntat del venedor de resoldre el contracte, amb efectes des de la data de la notificació, així com als titulars de drets reals inscrits amb posterioritat, en el domicili que consti al Registre segons la certificació. Si en aquesta consta l'immoble com a habitatge de la família també s'ha de notificar al cònjuge o convivent. Quan no consti el domicili dels titulars, la notificació es practica per edictes en un dels diaris de major difusió en el lloc d'ubicació de la finca.

b) El comprador, en el termini de quinze dies, es pot oposar a la resolució si paga el deute, al·lega el pagament d'allò reclamat, o la concurrència d'altra causa d'oposició establerta al contracte. En aquests casos, el notari dona per acabada la seva intervenció i per conclòs el procediment, i queda expedida la via judicial o arbitral.

c) En el supòsit de manca d'oposició a la resolució o d'oposició limitada a la liquidació practicada pel venedor, l'acta notarial constitueix títol per a la inscripció del domini de l'immoble a favor del

venedor, per a la cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercitada i la de tots els assentaments de càrregues, gravàmens i drets consignats en el Registre amb posterioritat, a excepció dels relatius a litigis sobre la vigència o l'exercici de la pròpia condició resolutòria.

4. La readquisició pel venedor comporta l'afecció de l'immoble, amb caràcter real, en benefici del comprador i dels titulars d'assentaments posteriors, com a garantia de la quantitat, si escau, s'hagi d'abonar al comprador. En la reinscripció a favor del venedor es farà constar aquesta afecció, l'import de la qual és la quantitat total que, d'acord amb el contracte hauria hagut de percebre el venedor fins la data de la resolució, segons allò determinat per l'acta notarial.

5. L'afecció s'extingeix totalment o parcialment per:

a) Consentiment del comprador i, si escau, dels titulars de drets posteriors.

b) Resolució judicial o laude arbitral.

c) Consignació notarial de la quantitat garantida o aval bancari pel seu import.

d) Caducitat, transcorreguts cent vuitanta dies des de la data de la reinscripció a favor del venedor, llevat que hi hagi una anterior anotació de demanda d'oposició a la resolució o a la liquidació.

7. Els assentaments registrals es practiquen d'acord amb el que disposa la Llei Hipotecària.

Resposta de la Secció d'Obligacions i Contractes

La incorporació de l'incís final "Quan...de la finca", es conseqüència del debat de les Jornades de Tossa celebrades el passat 25 i 26 de setembre, i de les al·legacions posterior del Deganat Autonòmic dels Registradors de Catalunya.

En un document anterior hi constava el text "El notari ha de demanar al Registre de la Propietat certificació de domini i càrregues de la finca, que s'ha de fer constar per nota marginal. Un cop rebuda la certificació, ha de notificar al comprador la voluntat del venedor de resoldre el contracte, amb efectes des de la data de la notificació, així com als titulars de drets reals inscrits amb posterioritat, en el domicili que consti al Registre segons la certificació. Si en aquesta consta l'immoble com a habitatge de la família també s'ha de notificar al cònjuge o convivent". Per un error o omissió involuntària s'havia suprimit i en veure l'errada, es va tornar a incorporar el text. En conseqüència l'apartat ha de tenir el redactat complet que ara té. I es va considerar que era el moment adient per esmenar aquesta errada i presentar el text tal i com es considerava que havia de ser redactat.

Article l'article 623-13 (apartat 3)

Article 623-13. Durada

1. Els arrendaments han de tenir una durada mínima de set anys. Les parts poden establir una durada superior.

2. El contracte d'arrendament s'entén prorrogat de cinc anys en cinc anys, sempre que una de les parts no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit almenys un any abans del venciment.

3. L'arrendatari pot renunciar a la durada mínima del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de la finca al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendador, almenys amb sis mesos d'anticipació.

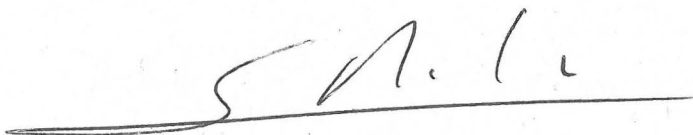
Resposta de la Secció d'Obligacions i Contractes

Pel que fa a l'afegit de "mínima" es va considerar que era adient afegir-ho per donar claredat al redactat. A més, en relació amb apartat 3 d'aquest article i en concordança amb l'apartat 1 del mateix article, respecte de la durada mínima del contracte d'arrendament, s'està a l'espera de la proposta definitiva del DARPAMN relativa a la fixació dels anys de durada del Contracte (molt probablement es

1714/2014



fixarà en tres anys), pel fet de que la tendència sembla ser que es vol reduir la durada. Això implicarà també la modificació de l'apartat 2 respecte de la pròrroga del contracte.



Santiago Ballester Muñoz
Director general

Barcelona, 19 de desembre de 2014