



16. Memòria de la Direcció General de Dret i d'Entitats de les observacions i al·legacions presentades en els tràmits de consulta de l'Avantprojecte



**MEMÒRIA DE LES OBSERVACIONS I LES AL·LEGACIONS PRESENTADES
EN ELS TRÀMITS DE CONSULTA DE L'AVANTPROJECTE DE LLEI DEL
LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA, RELATIU A LES
OBLIGACIONS I ELS CONTRACTES.**

Per tal de donar participació als ciutadans en el procés d'elaboració de l'Avantprojecte de Llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, d'acord amb el que estableix l'article 36.4, de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, el text de l'Avantprojecte de Llei esmentat, es va sotmetre a informació pública, mitjançant la publicació d'un Edicte al DOGC núm. 6672, de 25 de juliol de 2014.

Així mateix es va donar un termini d'audiència a les entitats que podrien estar afectades per la norma, per tal que fessin arribar les observacions que estimessin oportunes i també es va fer la consulta interdepartamental corresponent.

En compliment al que estableix l'article 36, 3,d), de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, s'elabora la present memòria.

Dins del termini establert van presentar les al·legacions i observacions següents:

- L'Agència Catalana de Consum.
- Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.
- Institut Agrícola Sant Isidre.
- Ma Carmen Gete-Alonso Calera.
- Esteve Bosch Capdevila.
- Oficina del Govern.

Fora del termini establert es van presentar les al·legacions i observacions següents:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.
- Antoni Vaquer Aloy.
- Pere del Pozo Carrascosa.
- Deganat Autòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya.

Encara i que fora de termini, s'han examinat les al·legacions que hi presentaven i en moltes ocasions s'han incorporat al text.

Per a una millor comprensió s'han recollit conjuntament les observacions presentades per les institucions i per les persones físiques, i algunes s'han incorporat per considerar que milloraven el text.

Totes les observacions i al·legacions presentades s'han valorat seguint la numeració de l'articulat del text i s'han incorporat les justificacions oportunes i, en el seu cas, el text que s'ha adoptat.

S'ha aprofitat per fer alguna petita adaptació per considerar que era més adient i adequada arran de les modificacions proposades i introduïdes.

Al·legacions presentades i modificacions introduïdes en el text

Consideracions generals

Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Consideracions generals

Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Des de la Cambra agraïm a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques, del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, l'oportunitat per formular al·legacions, observacions o suggeriments a les iniciatives d'elaboració legislativa que, com la que ens ocupa en aquesta ocasió, afecten la propietat immobiliària.

Amb l'aprovació del Llibre sisè, relatiu a les obligacions i els contractes, el legislador català culminarà el procés codificador civil engegat amb la primera Llei del Codi civil de Catalunya (Llei 29/2002, de 30 de desembre; DOGC núm. 3798, de 13.1.2003), en virtut de la qual s'establia, amb caràcter d'obert i de formació successiva, "l'estructura, el contingut bàsic i el procediment de tramitació del Codi Civil de Catalunya". En l'avantprojecte de Llei que ara tractem, s'aborda exclusivament la regulació dels contractes de compravenda i de permuta, la modificació i la incorporació de contractes regulats en lleis especials i la substitució de la Compilació del Dret civil de Catalunya.

Es respecte del contracte de compravenda i, en especial, quan el seu objecte recau sobre béns immobles, que des de la Cambra volem contribuir a la millora de la regulació proposada, en el nostre afany en oferir una constant i mesurada resposta en la defensa dels interessos dels propietaris de finques urbanes en general i dels nostres associats en particular.

Consideracions generals formals

Ma Carmen Gete-Alonso Calera

En general, pel que fa al **contracte de compravenda** crida molt l'atenció que en cap precepte s'identifiqui el **preu**. És a dir no està expressat si es en diners o no; malgrat que després, sobretot si es compara amb la regulació de la permuta (art. 621-56) sí que sembla que no s'ha volgut canviar el règim tradicional.

Amb independència de la qüestió relativa a la determinació del preu, en la meua opinió en la definició de la compravenda s'hauria de fer esment a que el preu es **en diners**, sinó no queda clar la diferència amb la permuta; però tampoc seria clara en relació amb el contracte d'obra i serveis. El preu de la compravenda pot ser la realització d'una activitat?

La concreció del preu en una suma de diners és un element d'identificació de l'objecte del contracte.

Excepte pel que fa al contracte de compravenda, el contracte d'aliments, la nova presentació dels remeis (la rescissió per lesió), els tipus contractuals que es recullen provenen de lleis catalanes, ares d'ara, vigents.

Crida molt l'atenció el fet que, al moment de regular cada tipus contractual, els criteris de redacció siguin diferents i així mateix el llenguatge, la morfologia i la sintaxis que s'ha fet servir. En general, axó dona la impressió, a qui llegeix la norma, de manca d'unitat i d'harmonització. Principis, aquests, que són els que han de regir en un text legal com és un Codi Civil. Amb axó el que es vol dir és que s'han de depurar les redaccions de conformitat amb un sol criteri. Succeeix que, en aquest moment, el text dona la impressió que ha estat redactat a trossos i per distintes persones.

Així, per exemple, en diferents arts, es parla d'establir, formalitzar o constituir un contracte i totes les expressions sembla que es fan servir amb el mateix significat. Però, quin ha d'esser?. El correcte en seu de contractes ha d'esser el de celebrar el contracte.

En general, també sobren les referències a que "s'entenen": són o no. I si són perquè ho diu la llei no cal expressar l'enteniment. De la mateixa manera l'expressió "es considera", si sempre es així, es sobrer i s'ha d'eliminar del text. En altres ocasions la definició que es fa del contracte no es tècnicament l'adequada, es reiterativa.

Modificacions introduïdes a l'Exposició de motius

Modificació proposada per l'Agència Catalana de Consum

Paràgraf 10.- Les regles sobre determinació del preu es fan ressò de la tendència legislativa de la no necessitat de fixar-lo inicialment en el contracte, a la vegada que aclareixen l'exigència que en les compravendes de consum les referències al preu final han de ser enteses com incloent els **tributs** corresponents.

Paràgraf 14.- La subsecció segona regula les obligacions del venedor, que bàsicament consisteixen en lliurar el bé, així com els seus accessoris i els documents relacionats, en transmetre la titularitat del dret i en garantir que el bé

és conforme al contracte. En el marc del ~~dret europeu en curs d'elaboració~~ i específicament en el dret de la compravenda, en el qual la prestació característica és la del venedor, convenia destacar que, a més de l'obligació tradicional del lliurament del bé, dels accessoris i dels documents relacionats, el venedor ha de transmetre la titularitat i ha de garantir que el bé és conforme. Les idees cardinals són que en el contracte de compravenda el venedor ja no s'obliga només a transmetre la possessió legal i pacífica del bé venut, sinó la titularitat del dret, tot admetent el pacte exprés de reserva d'aquesta transmissió **com a garantia**.

Paràgraf 18.- En la línia proposada per la tradició i la legislació europea sobre protecció del consumidor, s'estableix un termini breu de responsabilitat per la manca de conformitat, de dos anys de durada, tot i salvant naturalment el cas **que** la manca de conformitat resulti de l'existència de drets o pretensions de tercers, supòsit específicament regulat i que substitueix la regulació tradicional en matèria d'evicció.

Text del Projecte

Article 621-1.- Contracte de compravenda

La compravenda és el contracte pel qual el venedor s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sigui del dret de propietat o dels altres drets patrimonials segons la seva naturalesa, i el comprador s'obliga a pagar el preu i a rebre el bé.

1- Al·legació Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona (CPUBCN)

Referent a la determinació del preu a la compravenda que es contempla en l'article 621-5.

Comentari

L'Exposició de Motius ens indica que les regles de determinació del preu es fan ressò de la tendència legislativa de la no necessitat de fixar-lo inicialment en el contracte. Els apartats 1 i 2 del precepte que comentem estableixen al respecte que si el contracte conclòs no determina el preu ni estableix els mitjans per a la seva determinació, s'entén que el preu es el generalment cobrat en circumstàncies comparables; i que si el contracte estableix que el preu sigui determinat per una de les parts o per tercers, només es possible oposar-se a la determinació manifestament no raonable, o feta fora del termini pactat o adient ateses les circumstàncies, supòsits en els quals el preu a considerar serà el generalment cobrat en circumstàncies comparables.

El pagament del preu es continua configurant com la principal obligació del comprador (article 621-1) i element essencial en l'estructura del contracte de compravenda. Aquesta mena de determinabilitat subsidiària i diferida del preu que contempla l'apartat 1 de l'article 621-5, mitjançant la remissió que en fa al preu "generalment cobrat en circumstàncies comparables", sent i tot respectuos amb el principi de conservació dels contractes, violenta al nostre entendre els principis de l'autonomia de la voluntat i de seguretat jurídica.

La lliure capacitat d'autoregulació dels interessos patrimonials mitjançant la configuració de les relacions jurídiques disponibles que es considerin oportunes, es veu seriosament afectada en el cas de la compravenda i del comprador amb aquest mecanisme subsidiari i diferit de determinació del preu que contempla l'avantprojecte.

Les voluntats que conformen el consentiment contractual cal que siguin, a més de coincidents, complertes en el seu contingut. I això vol dir que, en el cas del comprador, el consentiment s'estén, tant a la identificació de la cosa objecte de compravenda i a les característiques rellevants de la mateixa (article 621-7), com al preu o contraprestació que està disposat a satisfer a canvi de l'adquisició. No sembla oportú al nostre entendre que la manca de determinació o determinabilitat del preu, sigui suplerta per la llei mitjançant la remissió genèrica que en fa al preu "generalment cobrat en circumstàncies comparables", doncs aquesta determinació atén a paràmetres que tenen un marcat caràcter conjuntural i se situen al marge de la que pot ser la veritable intenció dels contractants.

Ens postulem per mantenir la regia tradicional de considerar inexistent la compravenda per falta de consentiment en un dels elements essencials del contracte com és el preu.

Com tampoc considerem adient la prevenció establerta en l'apartat 2 d'aquest precepte quan considera vàlida la determinació del preu per una de les parts contractants, encara que es permeti a l'altra part oposar-se quan la determinació no sigui raonable o es faci fora del termini pactat o adient ateses les circumstàncies.

L'admissió d'aquesta regia aboca a acceptar que el compliment i eficàcia dels contractes depengui de l'exclusiva voluntat d'una de les parts contractants, en contra, per tant, d'un dels principis més tradicionals en matèria contractual.

Resposta

S'accepta incorporar "... un preu en diners i a..."

L'admissió d'aquesta regla aboca a acceptar que el compliment i eficàcia dels contractes depengui de l'exclusiva voluntat d'una de les parts contractants, en contra, per tant, d'un dels principis més tradicionals en matèria contractual.

Text que s'adopta

Art. 621-1.- Contracte de compravenda

La compravenda és el contracte pel qual el venedor s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sigui del dret de propietat o dels altres drets patrimonials segons la seva naturalesa, i el comprador s'obliga a pagar un preu en diners i a rebre el bé.

Text del Projecte

Article 621-2. Compravenda de consum

1. La compravenda es considera de consum quan el venedor actua amb un propòsit relacionat amb la seva activitat empresarial o professional i el comprador amb un propòsit principalment aliè a aquestes activitats.
2. En la compravenda de consum és ineficaç qualsevol pacte, clàusula o estipulació que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim de protecció establert per la llei.

1- Al·legació Deganat Autòmic dels Registradors de la propietat, mercantils i de béns mobles de Catalunya (DARPMBC)

Afegir en l'apartat 2, al final "imperatiu"

Article 621-2: Compravenda de consum: La definició de compravenda de consum es correspon amb el concepte de consumidor a nivell comunitari, ja que conforme a l'article 2, apartats b) i C), de la Directiva 93/13/CEE, de 5 d'abril de 1993, sobre "clàusules abusives en contractes celebrats amb consumidors", s'entén per "consumidor" tota persona física que, en els contractes regulats per la present directiva, actua amb un propòsit aliè a la seva activitat professional, mentre que "professional", és tota persona física o jurídica que, en aquests contractes, actua dins del marc de la seva activitat professional, ja sigui pública o privada.

No obstant això, el paràgraf 2n del precepte no és del tot conforme amb allò establert en la directiva citada, ja que el seu article 3 considera abusiva "aquella clàusula no negociada individualment que, malgrat les exigències de la bona fe, causi al consumidor un desequilibri entre els drets i obligacions del contracte. Es considera que una clàusula no s'ha negociat individualment si ha estat redactada prèviament i el consumidor no ha pogut influir en ella, en particular en el cas dels contractes d'adhesió. Si certs elements d'una clàusula o una clàusula aïllada han estat negociats individualment s'aplica la normativa a la resta del contracte, si l'apreciació global porta a la conclusió que es tracta d'un contracte d'adhesió".

Per això, la referència que efectua el paràgraf 2n a la ineficàcia de la clàusula o estipulació que modifiqui en perjudici del consumidor el règim de protecció establert en aquesta Llei, ha de referir-se a aquelles modificacions de normes que tinguin caràcter imperatiu i no a les que tinguin el caràcter de dispositiu, doncs respecte d'aquestes últimes modificacions serà possible la renúncia de drets per part del consumidor sempre que la clàusula de renúncia no pugui catalogar-se com a abusiva, i aquesta declaració d'abusivitat és quelcom que competeix a l'autoritat judicial.

D'altra banda, el paràgraf 2n no ha de tenir aplicació si la clàusula ha estat redactada pel consumidor. Malgrat que serà més freqüent que el contracte sigui redactat pel "professional", podria donar-se el cas que alguna clàusula sigui redactada pel consumidor i la compravenda segueixi sent considerada com a compravenda de consum, donat els rols de consumidor i professional que exerceixen les parts, i això en virtut del principi general que ningú pot anar contra els seus propis actes. En aquest cas, no hauria d'aplicar-se el paràgraf 2n de l'article i hauria d'afegir-se després de "el règim de protecció establert per la Llei", les paraules "amb caràcter imperatiu", tret que aquesta clàusula hagi estat redactada pel mateix consumidor.

Resposta

S'accepta incorporar "imperatiu".

Text que s'adopta

Article 621-2. Compravenda de consum

1. La compravenda es considera de consum quan el venedor actua amb un propòsit relacionat amb la seva activitat empresarial o professional i el comprador amb un propòsit principalment aliè a aquestes activitats.

2. En la compravenda de consum és ~~ineficac qualsevol pacte, clausula o estipulació~~ que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim **imperatiu** de protecció establert per la llei.

Text del Projecte

Article 621-4. Prohibicions

No poden adquirir en virtut de contracte de compravenda, directament o per persona interposada:

- a) Els funcionaris i els empleats públics, els béns públics que gestionen de la Generalitat de Catalunya i de les altres administracions.
- b) Els jutges, magistrats i el personal de l'administració de justícia, com també els advocats, procuradors i pèrits, els béns litigiosos respecte de procediments en els quals exerceixen les seves funcions.
- c) Els que, per llei o per acte d'autoritat pública, administren béns d'altri, els béns administrats, llevat que la llei o l'autoritat disposin altrament.
- d) Els tutors i altres càrrecs de protecció de la persona, els béns d'aquesta, llevat d'aprovació o autorització judicials.
- e) Els apoderats i mandataris, els béns la gestió dels quals tenen encomanada, llevat de consentiment exprés.
- f) Els marmessors, els béns que administren i gestionen.

2- Al·legació Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

lletra a) Suprimir de la Generalitat de Catalunya ...

Article 621-4: Quant a les prohibicions, la referència de a "la Generalitat de Catalunya i de les altres administracions", pot resultar confusa doncs no afegeix res i pot induir a pensar que aquestes administracions tenen un àmbit territorial que no excedeix del de la comunitat autònoma de Catalunya (ajuntaments, diputacions, consells comarcals, etc.), quan l'aplicació de la normativa catalana es regirà, convencional o legalment, per les normes de dret internacional privat i, per això, seria molt més adequat que l'article es limités a assenyalar "els funcionaris i els empleats públics, els béns públics que gestionin". D'aquesta manera, si el contracte, per motius legals o convencionals, se subjecta a la legislació catalana, la norma també afectaria a funcionaris de l'estat, de la Unió Europea, d'organismes Internacionals, etc.

Resposta

S'accepta la supressió.

Text que s'adopta

Article 621-4. Prohibicions

No poden adquirir en virtut de contracte de compravenda, directament o per persona interposada:

- a) Els funcionaris i els empleats públics, els béns públics que gestionen de la Generalitat de Catalunya i de les altres administracions.
- b) Els jutges, magistrats i el personal de l'administració de justícia, com també els advocats, procuradors i pèrits, els béns litigiosos respecte de procediments en els quals exerceixen les seves funcions.

- c) Els que, per llei o per acte d'autoritat pública, administren béns d'altri, els béns administrats, llevat que la llei o l'autoritat disposin altrament.
- d) Els tutors i altres càrrecs de protecció de la persona, els béns d'aquesta, llevat d'aprovació o autorització judicials.
- e) Els apoderats i mandataris, els béns la gestió dels quals tenen encomanada, llevat de consentiment exprés.
- f) Els marmessors, els béns que administren i gestionen.

Text del Projecte

Article 621-5. Determinació del preu

1. Si el contracte conclòs no determina el preu ni estableix els mitjans per a la seva determinació, s'entén que el preu és el generalment cobrat en circumstàncies comparables, en el moment de la conclusió del contracte i en relació amb béns de naturalesa similar.
2. Si el contracte estableix que el preu sigui determinat per una de les parts o per tercers, només és possible oposar-se a la determinació manifestament no raonable, o feta fora del termini pactat o adient ateses les circumstàncies.
3. En cas de manifesta no raonabilitat del preu o de determinació intempestiva, s'aplica l'apartat 1 d'aquest article.
4. El venedor ha d'obtenir el consentiment exprés del comprador per a qualsevol augment addicional al preu acordat. Altrament, el comprador no ha de pagar-lo.
5. En la compravenda de consum, el preu total no pot ser superior al preu informat en l'oferta o anunciat públicament, el qual ha d'incorporar els tributs de repercussió legalment obligada. Si per la naturalesa dels béns el preu total no es pot calcular abans de la conclusió del contracte, el venedor ha d'informar de la manera com es determina.

2- Al·legació Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Article 621-5.

Apartats 1 i 2. Inexistència del contracte si no hi ha fixació del preu.

Comentari

L'Exposició de Motius ens indica que les regles de determinació del preu es fan ressò de la tendència legislativa de la no necessitat de fixar-lo inicialment en el contracte. Els apartats 1 i 2 del precepte que comentem estableixen al respecte que si el contracte conclòs no determina el preu ni estableix els mitjans per a la seva determinació, s'entén que el preu es el generalment cobrat en circumstàncies comparables; i que si el contracte estableix que el preu sigui determinat per una de les parts o per tercers, només es possible oposar-se a la determinació manifestament no raonable, o feta fora del termini pactat o adient ateses les circumstàncies, supòsits en els quals el preu a considerar serà el generalment cobrat en circumstàncies comparables.

EI pagament del preu es continua configurant com la principal obligació del comprador (article 621-1) i element essencial en l'estructura del contracte de compravenda. Aquesta mena de determinabilitat subsidiària i diferida del preu

que contempla l'apartat 1 de l'article 621-5, mitjançant la remissió que en fa al preu "generalment cobrat en circumstàncies comparables", sent i tot respectuós amb el principi de conservació dels contractes, violenta al nostre entendre els principis de l'autonomia de la voluntat i de seguretat jurídica.

La lliure capacitat d'autoregulació dels interessos patrimonials mitjançant la configuració de les relacions jurídiques disponibles que es considerin oportunes, es veu seriosament afectada en el cas de la compravenda i del comprador amb aquest mecanisme subsidiari i diferit de determinació del preu que contempla l'avantprojecte.

Les voluntats que conformen el consentiment contractual cal que siguin, a més de coincidents, complertes en el seu contingut. I això vol dir que, en el cas del comprador, el consentiment s'estén, tant a la identificació de la cosa objecte de compravenda i a les característiques rellevants de la mateixa (article 621-7), com al preu o contraprestació que està disposat a satisfer a canvi de l'adquisició. No sembla oportú al nostre entendre que la manca de determinació o determinabilitat del preu, sigui suplerta per la llei mitjançant la remissió genèrica que en fa al preu "generalment cobrat en circumstàncies comparables", doncs aquesta determinació atén a paràmetres que tenen un marcat caràcter conjuntural i se situen al marge de la que pot ser la veritable intenció dels contractants.

Ens postulem per mantenir la regia tradicional de considerar inexistent la compravenda per falta de consentiment en un dels elements essencials del contracte com es el preu.

Com tampoc considerem adient la prevenció establerta en l'apartat 2 d'aquest precepte quan considera vàlida la determinació del preu per una de les parts contractants, encara que es permeti a l'altra part oposar-se quan la determinació no sigui raonable o es faci fora del termini pactat o adient ateses les circumstàncies.

L'admissió d'aquesta regia aboca a acceptar que el compliment i eficàcia dels contractes depengui de l'exclusiva voluntat d'una de les parts contractants, en contra, per tant, d'un dels principis més tradicionals en matèria contractual.

Resposta/Justificació de la no acceptació

No es pot acceptar, la norma és subsidiària, sempre que no s'hagi establert el preu. Hi ha un nou marc que redueix a una mínima situació el fet que es pugui donar aquest supòsit. És una regla de mercaderies, que es pot comprar sense fixar el preu, recollida i inspirada en el contingut de l'article 48 de la Convenció de Viena, en l'article 5 del Cesel, la nova tendència del dret contractual europeu a la subsistència del contracte i no a la invalidesa. En aquest sentit la regla del 621-5, es subsidiària ja que normalment a l'efectuar la compravenda es fixarà el preu. D'aquesta norma s'ha d'excloure la compravenda d'immobles.

Observació de l'Agència Catalan de Consum

Apartat 5, ha d'incorporar "els impostos", canviar per "tributs".

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 621-5. Determinació del preu

1. Si el contracte conclòs no determina el preu ni estableix els mitjans per a la seva determinació, s'entén que el preu és el generalment cobrat en circumstàncies comparables, en el moment de la conclusió del contracte i en relació amb béns de naturalesa similar.
2. Si el contracte estableix que el preu sigui determinat per una de les parts o per tercers, només és possible oposar-se a la determinació manifestament no raonable, o feta fora del termini pactat o adient ateses les circumstàncies.
3. En cas de manifesta no raonabilitat del preu o de determinació intempestiva, s'aplica l'apartat 1 d'aquest article.
4. El venedor ha d'obtenir el consentiment exprés del comprador per a qualsevol augment addicional al preu acordat. Altrament, el comprador no ha de pagar-lo.
5. En la compravenda de consum, el preu total no pot ser superior al preu informat en l'oferta o anunciat públicament, el qual ha d'incorporar els **tributs** de repercussió legalment obligada. Si per la naturalesa dels béns el preu total no es pot calcular abans de la conclusió del contracte, el venedor ha d'informar de la manera com es determina.

Text del Projecte

Article 621-7. Deure d'informació

Abans de la conclusió del contracte, el venedor ha de facilitar al comprador la informació rellevant sobre les característiques del bé, tenint en compte els coneixements de les parts, la naturalesa i el cost de la informació, com també les exigències que resultin de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

1. Al·legació MC Gete-Alonso

Article 621-7. Deure d'informació

Abans de la conclusió del contracte, el venedor ha de facilitar al comprador la informació rellevant sobre les característiques del bé, tenint en compte els coneixements de les parts, la naturalesa i el cost de la informació, com també les exigències que resultin de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

Comentari: Fora oportú fer esment a la informació que ha demanat l'altra part. S'ha de tenir en compte que la obligació d'informació compren: informació en sentit estricte (transmissió de coneixements), advertència i consell (resposta a les necessitats comunicades, a demanda de la part compradora).

Resposta

No s'accepta, pel fet que "informació rellevant" és una expressió prou genèrica.

Text del Projecte

Article 621-8. Arres

1. El lliurament d'una quantitat de diners s'entén fet com a arres confirmatòries, com a senyal de conclusió i a compte del preu de la compravenda.
2. En les arres penitencials, que s'han de pactar expressament, el comprador que desisteixi del contracte les perd, llevat que el desistiment estigui justificat, d'acord amb el que disposa l'article 621-49, i si qui desisteix és el venedor les ha de tornar doblades.
3. En la compravenda d'immobles les arres penitencials, dipositades davant notari i pactades per un termini màxim de tres mesos, es poden fer constar en el Registre de la Propietat, a efectes de mera publicitat. En cas de desistiment, el notari les ha de lliurar a qui correspongui. L'assentament registral caduca i es cancel·la d'ofici transcorregut el termini pactat.

3- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Punt.3. A efectes de mera publicitat.

Article 621-8, paràgraf 3r: Haurien de regular-se els efectes de la constància registral del dipòsit de les arres penitencials davant de notari. L'article assenyala que "es poden fer constar en el registre de la propietat, a l'efecte de mera publicitat", la qual cosa no diu res quant a l'objectiu del precepte. Sembla que es pretengui que no hagi cap transcendència jurídica respecte de tercers, més enllà del pur coneixement. La publicitat en el registre sempre té efectes jurídics quan, o bé el que s'ha registrat produeix efectes vinculants per als qui contracten amb el titular registral ("publicitat efecte"), o bé produeixen efectes sobre determinats procediments (cadastrals, judicials, administratius, etc.), en aquest cas es parla de "publicitat notícia": el patrimoni del que consulta el registre no queda afectat però la constància registral obliga al registrador a efectuar notificacions (notes de procediment d'execució), dispensa a l'administració d'haver de comptar amb el que accedeix al Registre i es considera notificat per la seva publicitat (expropiacions forçoses, expedients de reparcel·lació, etc.), obliga al registrador a qualificar d'una determinada forma futurs documents presentats (nota de dipòsit del Llibre de l'Edifici), o a coordinar-se amb altres administracions (constància de referència cadastral, o de llicències urbanístiques). En tot cas, la publicitat notícia impedeix al tercer emparar-se en el desconeixement de la situació reflectida en el registre, i en aquest sentí enerva el principi de fe pública. En el present cas no s'aclareix quins efectes té la constància de l'existència de les arres penitencials, doncs és una dada que no afecta al tercer que contracta amb el titular registral, doncs els seus efectes es desenvolupen en l'àmbit obligacional, com resulta del número 2 de l'article 621-8 ("el comprador les perd o el venedor ha de retornar-les doblades"). Fins i tot, el precepte podria xocar amb la normativa de protecció de dades, ja que no hi ha motiu de transcendència jurídicoeconòmica que justifiqui aquesta constància. Així, per exemple, el preu és una dada que no ha de constar en la publicitat registral excepte supòsits excepcionals (per exemple, que es tracti d'exercitar un dret de retracte).

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 621-8. Arres

1. El lliurament d'una quantitat de diners s'entén fet com a arres confirmatòries, com a senyal de conclusió i a compte del preu de la compravenda.

2. En les arres penitencials, que s'han de pactar expressament, el comprador que desisteixi del contracte les perd, llevat que el desistiment estigui justificat, d'acord amb el que disposa l'article 621-49, i si qui desisteix és el venedor les ha de tornar doblades.

3. En la compravenda d'immobles les arres penitencials, dipositades davant notari i pactades per un termini màxim de tres mesos, es poden fer constar en el Registre de la Propietat a efectes de mera publicitat i la finca queda afecta a la seva devolució. En cas de desistiment, el notari les ha de lliurar a qui correspongui. L'assentament registral caduca L'afecció s'extingeix transcorregut el termini pactat i trenta dies més, llevat que hi hagi una anotació anterior de demanda per part del comprador. També s'extingeix anticipadament si s'acredita notarialment el lliurament de les arres al venedor, per haver-se produït el desistiment del comprador. Es cancel·la d'ofici transcorregut el termini pactat.

Text del Projecte

Article 621-18. Transmissió de riscos en cas de bé venut en trànsit

1. En els contractes sobre béns en trànsit, els riscos es transmeten al comprador amb el lliurament al primer portador, llevat de pacte en contrari o es pugui deduir de les circumstàncies que la transmissió dels riscos s'ha de produir en el moment de conclusió del contracte.

2. Els riscos són a càrrec del venedor si en el moment de la conclusió del contracte coneixia o podia haver raonablement conegut la pèrdua, deteriorament o dany al bé i no va revelar aquestes circumstàncies al comprador.

2- Al·legació MC Gete-Alonso

1. En els contractes sobre béns en trànsit, els riscos es transmeten al comprador amb el lliurament al primer portador, llevat de pacte en contrari o es pugui deduir de les circumstàncies que la transmissió dels riscos s'ha de produir en el moment de conclusió del contracte.

ES PROPOSA

1. En els contractes sobre béns en trànsit, els riscos es transmeten al comprador amb el lliurament al primer portador, llevat de pacte en contrari o que es pugui deduir de les circumstàncies que la transmissió dels riscos s'ha de produir en el moment de conclusió del contracte

Resposta

S'accepta.

Text que s'adopta

Article 621-18. Transmissió de riscos en cas de bé venut en trànsit

1. En els contractes sobre béns en trànsit, els riscos es transmeten al comprador amb el lliurament al primer portador, llevat de pacte en contrari o que es pugui deduir de les circumstàncies que la transmissió dels riscos s'ha de produir en el moment de conclusió del contracte.

2. Els riscos són a càrrec del venedor si en el moment de la conclusió del contracte coneixia o podia haver raonablement conegut la pèrdua, deteriorament o dany al bé i no va revelar aquestes circumstàncies al comprador.

Text del Projecte

Article 621-21. Instal·lació incorrecta del bé

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 un error en les instruccions proporcionades pel venedor.

1- Al·legació A. Vaquer

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 ~~[un error]~~ una deficiència en les instruccions proporcionades pel venedor.

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

Finalitat: No limitar la manca de conformitat a l'error en les instruccions sinó a qualsevol altra deficiència (incompletesa, manca de claredat) i oferir una millor protecció del consumidor.

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 621-21. Instal·lació incorrecta del bé

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 un error en les instruccions proporcionades pel venedor.

Text del Projecte

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 completada la instal·lació.

2- Al·legació A. Vaquer

Article 621-23. Exigència i moment de la 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.

Finalitat: aclarir que després de la reparació o la substitució del bé no conforme torna a computar-se un període de garantia de sis mesos

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

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 completada la instal·lació.

Text del Projecte

Article 621-27. Examen del bé venut

1. El comprador ha d'examinar el bé lliurat o posat a la seva disposició o fer-lo examinar en el termini pactat o en el més breu possible i que sigui adient ateses les circumstàncies.

2. Llevat de pacte en contrari, si segons el contracte el bé ha de ser transportat, l'examen del bé s'entén ajornat al moment que aquest hagi arribat a la seva destinació.

3. Igualment, si durant el transport del bé el comprador canvia la seva destinació o el reexpedeix sense haver tingut una oportunitat raonable d'examinar-lo, i en el moment de la conclusió del contracte el venedor coneixia o podia raonablement haver conegut aquesta circumstància, l'examen es pot ajornar al moment d'arribada del bé a la seva destinació.

4. Les disposicions d'aquest article no s'apliquen a la compravenda de consum.

3- Al·legació A. Vaquer

Article 621-27. Examen del bé venut

1. El comprador ha d'examinar el bé lliurat o posat a la seva disposició o fer-lo examinar en el termini pactat o en el més breu possible i que sigui adient ateses les circumstàncies.
2. Llevat de pacte en contrari, si segons el contracte el bé ha de ser transportat, l'examen del bé s'entén ajornat al moment que aquest hagi arribat a la seva destinació.
3. Igualment, si durant el transport del bé el comprador canvia la seva destinació o el reexpedeix sense haver tingut una oportunitat raonable d'examinar-lo, i en el moment de la conclusió del contracte el venedor coneixia o podia raonablement haver conegut aquesta circumstància, l'examen es pot ajornar al moment d'arribada del bé a la seva destinació.
4. Les disposicions d'aquest article no s'apliquen a la compravenda de consum **ni a les vendes entre consumidors**.

Finalitat: la càrrega d'examinar s'ha de limitar als empresaris; l'exclusió només de les vendes de consum suposa que la càrrega sigui present també en les vendes entre consumidors, cosa que sembla excessiva. També es podria suprimir l'apartat 4 si a l'1 comencés "En les vendes entre empresaris".

Resposta

No s'accepta, pel fet que resulta evident que les vendes entre consumidors no són "vendes de consum".

Text del Projecte

Article 621-28. Notificació i coneixement de la manca de conformitat

1. El comprador ha de notificar al venedor sense dilació indeguda qualsevol manca de conformitat del bé, especificant-ne la naturalesa. En la compravenda de consum aquest termini és, com a mínim, de dos mesos.
2. Si el comprador no notifica la manca de conformitat segons allò establert per l'apartat 1, perd el dret a invocar-la.
3. El comprador sempre pot invocar la manca de conformitat si es refereix a fets que el venedor coneixia o no podia ignorar i que no ha revelat al comprador, o si va garantir expressament la conformitat.

4- Al·legació A. Vaquer

Article 621-28. Notificació i coneixement de la manca de conformitat

1. El comprador ha de notificar al venedor sense dilació indeguda qualsevol manca de conformitat del bé, ~~[especificant-ne la naturalesa]~~ **i descriure-la**. En la compravenda de consum aquest termini és, com a mínim, de dos mesos.
2. Si el comprador no notifica la manca de conformitat segons allò establert per l'apartat 1, perd el dret a invocar-la.
3. El comprador sempre pot invocar la manca de conformitat si es refereix a fets que el venedor coneixia o no podia ignorar i que no ha revelat al comprador, o si va garantir expressament la conformitat.



Finalitat: especificar pot donar a pensar que el consumidor ha de tenir coneixements tècnics, per això sembla més adient que ha de descriure la manca de conformitat.

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 621-28. Notificació i coneixement de la manca de conformitat

1. El comprador ha de notificar al venedor sense dilació indeguda qualsevol manca de conformitat del bé, especificant-ne la naturalesa. En la compravenda de consum aquest termini és, com a mínim, de dos mesos.
2. Si el comprador no notifica la manca de conformitat segons allò establert per l'apartat 1, perd el dret a invocar-la.
3. El comprador sempre pot invocar la manca de conformitat si es refereix a fets que el venedor coneixia o no podia ignorar i que no ha revelat al comprador, o si va garantir expressament la conformitat.

Text del Projecte

Article 621-46. Lesió en més de la meitat

1. El contracte de compravenda, com els altres de caràcter onerós, 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 l'opció de compra el desequilibri ha d'existir en el moment en que es pacta l'opció.

1-Al·legació E. Bosch

L'Avantprojecte té la virtut de resoldre un dels problemes que s'havia plantejat a la doctrina i jurisprudència, concretament el de determinar el moment en el que s'havia de determinar el preu just de la cosa venuda per tal d'apreciar si hi havia o no lesió. L'art. 621-46.3 estableix que "En l'opció de compra el desequilibri ha d'existir en el moment en que es pacta l'opció". Segueix, doncs, la línia de les dues darreres sentències al respecte del TSJC. No es pretén qüestionar la solució adoptada –discutible al meu parer, però com ho seria també l'altra-, sinó apuntar alguns aspectes millorables o que convindria precisar.

- 1.- En primer lloc, cal tenir en compte que, com preveïen els arts. 19 i ss. LSSDA, hi ha dos tipus d'opció: la de naturalesa personal i la de naturalesa real. La primera cal configurar-la com un precontracte unilateral (és a dir, en què la facultat de "posar en funcionament" el contracte el té només una de les parts),

mentre que la segona és un dret real d'adquisició (arts. 568-1 i ss.). La dicció de l'art. 621-46.3 no encaixa ben bé en cap de les dues modalitats perquè:

a.- Si es tractés de l'opció personal, no s'hauria de parlar només d'opció de compra. Cal tenir en compte que, d'acord amb l'art. 621-46, no només es poden rescindir les compravendes d'immobles en què el venedor pateixi una lesió *ultradimidium*, sinó qualsevol contracte de caràcter onerós "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"; per tant, tan rescindible és l'opció de compra, com l'opció de venda, per exemple. Així doncs, en lloc de dir "En l'opció de compra el desequilibri ha d'existir en el moment en que es pacta l'opció", potser seria millor dir "**En els precontractes**, el desequilibri ha d'existir en el moment en que es pacta **el precontracte**" (caldrà sobreentendre en el benentès que el precontracte s'hagués posat en funcionament, és a dir, quan les seves recíproques prestacions ja serien exigibles per l'exercici de l'opció).

b.- Si es tracta d'una opció de naturalesa real, el problema es troba en què l'adquisició derivada de l'exercici de l'opció no té naturalesa contractual. El contracte pot haver creat el dret real d'opció, però l'exercici d'aquest dret és unilateral. Si ens centrem en l'article 621-46.3 de manera aïllada -"En l'opció de compra el desequilibri ha d'existir en el moment en que es pacta l'opció"- el precepte pot encaixar; però si acudim al primer apartat d'aquest article 621-46 veiem que restringeix la rescissió per lesió al contracte de compravenda i altres de caràcter onerós. Per això, entenc que caldrà deixar ben clar -si aquesta és la intenció de la Secció- que la rescissió per lesió també procedeix en aquells casos en què l'adquisició no té naturalesa contractual, com és el cas de l'exercici de l'opció de naturalesa real. Així doncs, es podria dir: "**En les adquisicions derivades de l'exercici del dret real d'opció** el desequilibri ha d'existir en el moment en què es pacta l'opció".

D'altra banda, seria discutible si, referint-nos a l'opció de naturalesa real, aquesta norma hauria d'anar en el llibre sisè o en el cinquè (anàlogament al que passa, per exemple, en relació a la rescissió per lesió de la partició, que es troba al llibre quart, article 464-13).

2.- A més, hi ha altres qüestions problemàtiques no resoltes:

a.- L'inici del termini de caducitat de l'acció. Si apliquem la norma general de l'article 621-48, què s'ha d'entendre per "conclusió del contracte"? Caldrà precisar si es des què es pacta l'opció, o a partir del moment en què aquesta s'exercita.

b.- És rescindible el contracte constitutiu o transmissiu del dret d'opció? Per exemple, tractant-se d'una opció real, si s'assigna un valor al dret d'opció, es podria rescindir el contracte onerós que constituís o transmetés el dret d'opció? I si el dret d'opció és personal?

c.- Respecte a la venda a carta de gràcia, és rescindible per lesió? Si ho és, quin és el preu just de la cosa venuda? (l'article 323.3 CDCC deia que a falta de pacte es presumia que eren les 2/3 del valor de la propietat lliure en el moment de la

venda). És transcendent, als efectes de la rescissió per lesió, que el preu de recompra sigui equivalent al preu de venda?

3. En els supòsits d'opció de compra...

Resposta/justificació

Es transacció. Es recull el que es demana amb una redacció que s'incorpora al text.

Text que s'adopta

Article 621-46. Lesió en més de la meitat

1. El contracte de compravenda, com els altres de caràcter onerosos, 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 l'opció de compra el desequilibri ha d'existir en el moment en que es pacta l'opció.

Text del Projecte

Article 621-49. Pacte de previsió de finançament per tercer

1. Si el contracte de compravenda preveu el finançament de tot o part del preu per una entitat de crèdit, el comprador pot desistir del contracte si justifica documentalment la negativa de l'entitat designada a concedir el préstec o crèdit hipotecari o a acceptar la subrogació del comprador en la hipoteca que grava l'immoble.
2. El desistiment del comprador obliga al venedor a la devolució del preu que li hagués estat lliurat i de les arres penitencials si escau, i al comprador a deixar el venedor en la mateixa situació en la que s'hagués trobat de no haver-se conclòs el contracte.

3- Al·legació Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Fan una precisó al text. Una de les especialitats de la compravenda d'immobles que contempla l'article 621-49 de l'avantprojecte de llei.

Estableix aquest precepte, intitulat "Pacte de previsió de finançament per tercer", que "si el contracte de compravenda preveu el finançament de tot o part del preu per una entitat de crèdit, el comprador pot desistir del contracte si justifica documentalment la negativa de l'entitat designada a concedir el préstec o crèdit hipotecari o a acceptar la subrogació del comprador en la hipoteca que grava l'immoble.

El redactat del precepte no es suficientment precís al nostre entendre. Atesa la importància dels efectes resolutoris que contempla, fora bo que s'exigís una declaració més explícita i contundent als contractants vers la seva comuna intenció en subordinar l'eficàcia de la compravenda a la concessió per l'entitat de

crèdit del finançament necessari.

D'altra banda, a més de la justificació documental de la negativa de l'entitat designada a concedir el préstec o crèdit hipotecari o a acceptar la subrogació del comprador en la hipoteca que grava l'immoble, caldria que s'indiqués que la negativa es conseqüència de la qualificació desfavorable amb que l'entitat de crèdit ha valorat la solvència del comprador, i no perquè aquest no haques complimentat tempestivament la documentació requerida a aquests efectes.

Amb aquesta darrera prevenció s'evitarien bona part de comportaments fraudulents i poc seriosos de compradors que, emparant-se en la no concessió del finançament del preu per l'entitat de crèdit, pretenguessin desvincular-se injustificadament de la compravenda sense cap mena de penalització vers el venedor.

Resposta

Es proposa una transacció, al final de les al·legacions.

4- Deganat Autònom dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Article 621-49: Si el comprador pot desistir per falta de finançament és possible que la propietat o dret corresponent ja s'hagi transmès, ja que aquesta transmissió és una de les obligacions del venedor (article 621-9,1,c) i, en conseqüència, és possible que s'hagi practicat la inscripció registral a favor del comprador, doncs el pagament del preu pot diferir-se (621-32,1). Per tant, podrien haver aparegut en el moment del desistiment drets registrals a favor de tercers, com anotacions preventives d'embargament, demanda, concessions d'opcions de compra, etc. En aquests casos el comprador no podrà complir la previsió del número.2 del precepte: "deixar al venedor en la mateixa situació que s'hauria trobat de no haver-se conclòs el contracte". Per tant, o bé s'estableix un tancament registral (que caldria regular en el precepte), assenyalant que el comprador no podrà inscriure fins que s'acrediti l'obtenció de finançament, de manera que per llei s'aconsegueix el que convencionalment podria aconseguir-se amb una condició suspensiva, o bé es dóna a l'acreditació del finançament el caràcter de condició resolutòria, que hauria d'inscriure's, amb la finalitat de que pogués produir-se la neteja de tots els drets posteriors. En aquest segon cas caldria objectivar l' incompliment i establir un termini màxim, tot això de conformitat amb el principi d'especialitat, ja que com va establir la Resolució de la DGRN de 5 d'abril de 1990, només la condició resolutòria objectiva, i no aquella que es deriva de la pura voluntat de les parts, és la que permet la cancel·lació dels drets posteriors.

En cas que vulgui mantenir-se el precepte en els seus termes actuals seria convenient afegir al número 2: "sense perjudici d'allò establert en la legislació hipotecària".

Resposta

Es proposa una transacció al final: **Sense perjudici d'allò establert per la legislació hipotecària.**

Text que s'adopta

Article 621-49. **Previsió de finançament per tercer**

1. Si el contracte de compravenda preveu el finançament de tot o part del preu per una entitat de crèdit, el comprador pot desistir del contracte, si justifica documentalment, **en el termini pactat**, la negativa de l'entitat designada a concedir el préstec o crèdit hipotecari o a acceptar la subrogació del comprador

en la hipoteca que grava l'immoble, **llevat que la denegació es derivi de la negligència del comprador.**

2. El desistiment del comprador obliga al venedor a la devolució del preu que li hagués estat lliurat i de les arres penitencials si escau, i al comprador a deixar el venedor en la mateixa situació en la que s'hagués trobat de no haver-se conclòs el contracte, **Sense perjudici d'allò establert per la legislació hipotecària.**

Text del Projecte

Article 621-50. Indicació de la superfície de l'immoble

1. En la compravenda d'immobles, llevat de pacte en contrari, la referència a la cabuda, mesura o superfície de l'immoble es considera indicativa, i les diferències, en més o en menys, no donen lloc a la manca de conformitat, tret que siguin superiors a un 10% o que la cabuda, mesura o superfície indicades siguin un requisit per a l'ús específic, pactat o habitual a què es destinin els immobles de les mateixes característiques.

2. En la compravenda d'immobles en la qual el preu es calcula per raó de la cabuda, mesura o superfície de l'immoble, la diferència de cabuda que no sobrepassi el 10% de la mesura pactada dóna lloc a una modificació proporcional del preu.

3. En la compravendes d'immobles en les quals el preu es pacta globalment i no per raó de la cabuda de l'immoble, la diferència de superfície, en més o en menys, que existeixi no dona lloc a la modificació del preu ni a la manca de conformitat sempre que sigui palesa i inequívoca la intenció de les parts d'haver conclòs el contracte en qualsevol cas.

3- Al·legació MC. Gete-Alonso

Indicació de la Superfície de l'immoble.

1. En la compravenda d'immobles, llevat de pacte en contrari, la referència a la cabuda, mesura o superfície de l'immoble es considera indicativa, i les diferències, en més o en menys, no donen lloc a la manca de conformitat, tret que siguin superiors a un 10% o que la cabuda, mesura o superfície indicades siguin un requisit per a l'ús específic, pactat o habitual a què es destinin els immobles de les mateixes característiques.

Comentari: Estaria bé incorporar la referència a l'ús que correspongui segons la qualificació urbanística de l'immoble. Per tal de coordinar amb les normes de planejament.

Resposta

No s'accepta. No només hi ha legislació urbanística.

Text del Projecte

Article 621-51. Immobles en construcció o rehabilitació amb constitució de comunitat especial

1. En la compravenda d'un habitatge, local o altre element d'un edifici en construcció o rehabilitació que, un cop finalitzades les obres, s'hagi de sotmetre a un règim de propietat horitzontal, les parts poden establir la situació de comunitat sobre la finca en què s'integra l'immoble venut.
2. En el supòsit descrit per l'apartat 1, el contracte ha d'incorporar la descripció del bé i de la finca o conjunt en el qual s'integra aquell com a element independent o privatiu, amb referència expressa a les circumstàncies regulades pel número 1 de l'article 553-9 d'aquest Codi.
3. Les parts poden fixar el termini final de construcció o rehabilitació, que no pot ser superior al de deu anys comptats des de l'obtenció de la llicència d'obres corresponent. En defecte de pacte, el termini final és el que es preveu a la llicència.

5- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

transacció: en comptes de "s'hagi de sotmetre" per es pugui sotmetre.

6- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

llicència d'obres.

7- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

termini.

Article 621-51: No s'entén la necessitat que l'edifici s'hagi de sotmetre a un règim de propietat horitzontal, ja que la compravenda sobre plànol té la seva essència en el seu objecte: la venda de quelcom en transformació com a conseqüència de l'activitat constructiva, la qual cosa implica un doble objecte: un de present, el sòl, i un altre, de moment en part ideal, el sòl més la construcció. Aquest concepte admet que l'element encara ideal s'integri en una comunitat subjecta al règim de propietat horitzontal o un altre tipus de comunitat com, per exemple, una comunitat per quotes. Pensem que el comprador podria adquirir una quota en un únic element a construir que compartirà amb el constructor venedor. En aquest cas no existirà un règim de propietat horitzontal i, no obstant això, l'essència del negoci serà la mateixa. Cal tenir en compte que la propietat horitzontal no és una finalitat, sinó un mitjà d'aconseguir un determinat objectiu.

D'altra banda, el principi d'autonomia de la voluntat i el caràcter dispositiu de la norma ("les parts poden establir"), no casen amb el fet que s'estableixi un termini màxim per a la construcció o rehabilitació. Seria nul un termini, per exemple, de dotze anys? Sembla que qui pot més també pot menys i si les parts poden directament no subjectar-se a aquesta normativa, en el cas que ho facin casa malament amb el principi d'autonomia de la voluntat que s'hagin de

subjectar a aquest termini. Per això, sembla més lògic que el termini jugui a falta de pacte. En aquest sentit també resulta anòma la referència a la llicència d'obres i això passa per diverses raons:

a) En primer lloc l'actual Llei del sòl ja preveu l'actuació constructora sobre la base d'actes administratius que no necessàriament han de ser la llicència d'obres (en paraules de l'article 20 de la Llei del sòl, "actes de conformitat, aprovacions o autoritzacions administratives").

b) A més, l'article podria quedar sense contingut en el moment en què canviï la legislació administrativa i no s'exigeixi per a edificar llicència d'obres o acte equivalent, sinó que, bé amb caràcter general o bé per la naturalesa del sòl, l'activitat constructiva se sotmeti, per exemple, a un règim de comunicacions i posterior inspecció.

c) Pot ser que el contracte se celebri en una determinada data i la seva inscripció registral es pretengui una vegada que, acabada l'edificació, hagin prescrit les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, que impliquin la demolició, per haver transcorregut els terminis establerts en la legislació urbanística aplicable, cas en el qual sembla que s'ha d'inscriure el negoci i serà vàlid malgrat que pot ser que no s'hagi sol·licitat llicència d'obres o documentació equivalent.

Resposta a totes tres al·legacions

no s'accepten, cal aplicar la legislació sectorial vigent.

Text del Projecte

Article 621-52. Immobles en construcció o rehabilitació prèvia a la llicència d'obres

1. El contracte de compravenda d'un immoble en construcció o rehabilitació que no sigui habitatge i que es conclouï abans de l'obtenció de la llicència d'obres ha de preveure les característiques i condicions de l'obra, els terminis inicial i final de la construcció o rehabilitació i la qualitat dels materials emprats.
2. Les parts poden fixar que el termini final de construcció, que en cap cas pot ser superior a deu anys, es computi des de la conclusió del contracte o des de la obtenció de la llicència. En aquest segon cas, el termini d'obtenció de la llicència d'obres no pot ser superior a dos anys.

8- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

621-52. Poden fer-se les observacions indicades en el número anterior quant a la llicència d'obres: per les raons apuntades, també s'haurien d'eliminar les referències a la llicència d'obres i als terminis referits. No s'entén tampoc per què es limita el precepte a immobles que no siguin habitatges, doncs sembla que s'està regulant civilment alguna cosa que sembla pròpia de l'actuació urbanística i, en conseqüència, del dret administratiu, com és la protecció d'uns drets en raó de la seva finalitat social. L'article sembla inútil i contraproductiu, doncs coarta la llibertat que resulta del principi d'autonomia de la voluntat.

Resposta

igual que en les anteriors no s'accepta, cal aplicar la legislació sectorial vigent.

Text del Projecte

Article 621-53. Règim de la comunitat especial

1. La quota del comprador en la comunitat constituïda correspon a la que tingui l'element en construcció o rehabilitació en el règim de propietat horitzontal en el qual s'integra un cop construït o rehabilitat.
2. La comunitat comporta l'exclusió de l'acció de divisió i dels drets d'adquisició preferent de caràcter legal entre propietaris de diferents habitatges, locals o elements de l'edifici en construcció o rehabilitació.
3. Finalitzada la construcció o rehabilitació, la quota del comprador dona lloc a la propietat separada sobre l'element que fou objecte del contracte.
4. El venedor pot atorgar escriptura d'obra nova i de constitució del règim de la propietat horitzontal si hi fa constar una descripció individualitzada de l'element venut tal i com apareix a l'escriptura de compravenda. La inscripció de l'esmentat element es practica a nom del comprador.

9- Deganat Autòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Article 621-53. La col·locació d'aquest precepte no sembla l'adequada, doncs hauria d'anar per modificació del Llibre Cinquè, regulador dels drets reals. Si el que es regula és una comunitat de caràcter especial i, en conseqüència, un dret de naturalesa real, no sembla el llibre dedicat a les obligacions i contractes el lloc més adequat i, així, hauria de seguir-se la mateixa tècnica que s'efectua en relació amb el dret a redimir en la venda a carta de gràcia, on la present norma la modifica, mitjançant l'addició d'una nova secció, en un capítol determinat d'un títol del Llibre Cinquè. Sembla més adequat afegir un nou capítol (que seria el sisè del títol Cinquè, article 556), al Llibre Cinquè que es tituli "comunitat especial en els casos de compravenda d'immobles en construcció o rehabilitació o de cessió de finca o aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura". Es pot dir el mateix de la remissió que efectua l'article 621-59, 1, lletra b).

Resposta

No s'accepta. ES pot considerar que es farà en una harmonització posterior de tot el Codi.

Text del Projecte

Article 621-54.- Pacte de condició resolutòria

- 1.- El pacte de condició resolutòria, establert d'acord amb el que regula aquest article i per al supòsit de manca de pagament del preu ajornat, faculta al venedor per resoldre el contracte i recuperar l'immoble sempre que la quota o quotes impagades, inclosos, en el seu cas, els interessos pactats, superin un quinze per cent del preu íntegre més els interessos. El venedor pot retenir 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.
2. Per poder iniciar el procediment resolutori, el venedor ha d'haver requerit prèviament al comprador mitjançant acta notarial perquè en un termini de vint

dies realitzi el pagament, amb l'advertiment que en cas de no fer-ho tindrà lloc la resolució de la compravenda.

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.

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 expedita 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 reinscripció a favor del venedor comporta l'afecció de l'immoble en benefici del comprador i dels titulars d'assentaments posteriors, com a garantia de la quantitat, si escau, s'hagi d'abonar al comprador. L'import de l'afecció registral 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 registral es cancel·la totalment o parcialment per:

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

b) Resolució judicial o laude arbitral.

c) Sol·licitud del venedor que acrediti la consignació notarial de la quantitat garantida o aval bancari pel seu import.

d) Caducitat, transcorreguts cent vuitanta dies des de la seva data.

6. En cas d'anotació preventiva de demanda d'oposició a la resolució o a la liquidació, practicada durant la vigència de l'afecció registral, els seus efectes es retrotrauen a la data de l'afecció.

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

4- Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona

Quan l'objecte de compravenda recau en un bé immoble, trobem a faltar un precepte similar a l'article 1473 CCE, que doni resposta satisfactòria i coherent als supòsits de venda d'un mateix immoble a diferents compradors en ordre a l'atribució de titularitat derivada de l'eficàcia de la constància registral.

Resposta/Justificació

No s'accepta

Aquest article és una norma innecessària que ja està recollida per l'article 621-1, que estableix l'obligació del lliurament, d'acord amb la naturalesa del bé, i a més, la normativa hipotecària també dona solució al lliurament, en cas dels immobles.

Al·legacions:

10,

11,

12 i

13-

Deganat Autòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Article 621-54: Es regula el dret sobre la base de l'execució per via notarial, quan la via notarial no ha de ser més que una de les possibles per exercitar la condició resolutòria, juntament amb la judicial. Per això, la regulació hauria de concedir molt més marge a l'autonomia de la voluntat i, únicament, restringir la seva possibilitat d'execució notarial quan la reclamació es produeixi conformement a uns paràmetres objectius que facin innecessària la intervenció judicial, imprescindible davant la controvèrsia de les parts. Si no es compleixen els paràmetres d'aquest precepte, l'autoritat judicial podria moderar les quantitats a retornar.

Així mateix, no es diu què succeirà si el domicili del comprador o dels titulars de drets posteriors no consten en el registre. Sembla que en aquest cas el procediment no es podria continuar per via notarial. L'article 51 del Reglament Hipotecari exigeix com a circumstància de la inscripció en el seu número 9, lletres a i b, la constància del domicili de la persona a favor de la qual es practiqui la inscripció, ja sigui persona física o jurídica, no obstant això l'incís final de la lletra e), afegeix que "en qualsevol moment, el titular inscrit podrà instar directament del registrador que per nota marginal es facin les circumstàncies d'un domicili a efectes de rebre comunicacions relatives al dret inscrit". Això dona a entendre que només si s'exigeix expressament el domicili és un requisit necessari de la inscripció i per això el document que no indiqui cap domicili per a l'adquirent no tindria cap defecte.

En aquest sentit, l'article 166 del mateix Reglament, relatiu a les circumstàncies de les anotacions preventives, després d'assenyalar que han de reunir els requisits de les inscripcions afegeix en l'últim número (12è) que "si es tracta d'anotacions als titulars de les quals pugui resultar el registrador obligat a fer comunicacions, s'haurà d'expressar, a més de les circumstàncies d'identitat, el domicili amb les circumstàncies que el concretin, si consta en el títol". La qual cosa abona la idea que la falta d'assenyalament de domicili no impedeix la inscripció oportuna.

La notificació del notari no ha de limitar-se al comprador, sinó que també han de ser notificats els titulars de càrregues que resultin de la certificació registral, ja que com té assenyalat la DGRN (per moltes altres la Resolució de 26 de juliol de 2012), els titulars d'aquests assentaments no només poden sinó que han de ser citats en el procediment de resolució per a al·legar el que a dret convingui quant a si s'han complert tots els pressupostos de la resolució. En cas que oposessin qualsevol al·legació en contra de la resolució, el notari hauria de donar per acabada la seva intervenció.

Quant a l'afecció de l'immoble a l'obligació de devolució a càrrec del venedor i a favor del comprador i dels titulars d'assentaments posteriors, de les quantitats que el venedor hagi de retornar com a conseqüència de la resolució, es configura com una autèntica reserva de rang per termini de cent vuitanta dies en favor del demandant (comprador o titular de drets reflectits en drets cancel·lats), que s'oposi a la resolució o a la liquidació, per la qual cosa el principi d'especialitat exigeix la perfecta determinació de les quantitats que gaudeixen de preferència.

Prenent com a referència l'article 241 del Reglament Hipotecari, s'exigeix la determinació de la responsabilitat màxima per capital, interessos i costes de la hipoteca futura, així com la seva durada màxima i que la hipoteca que s'hagi d'anteposar s'inscriu dins del termini convingut a l'efecte. El precepte també exigeix el consentiment del creditor que s'ha de posposar el seu dret, però en el present cas, en tractar-se d'una reserva legal no seria necessari aquest consentiment, encara que si els altres paràmetres, complint-se allò relatiu al termini en què el dret posterior ha d'arribar al registre (l'anotació preventiva de demanda ha d'arribar abans que transcorrin cent vuitanta dies comptats des de la data de la constància registral de la reinscripció a favor del venedor), però produint-se una indeterminació quant a la quantitat. Per això, s'hauria d'aclarir que el contingut de la demanda o de la liquidació que queda anteposada en la seva prioritat és la que resulta del registre en la inscripció de resolució, sense que les quantitats que excedeixin d'aquella i que resultin de l'anotació preventiva de demanda gaudeixin de preferència anterior a la seva data. En el cas d'oposició a la liquidació és especialment rellevant que s'efectuï aquesta excepció, ja que l'anotació de demanda podria cobrir quantitats molt superiors a les resultants de l'acta notarial i, en conseqüència, donar-los prioritat deixaria en una situació d'indeterminació durant el termini de cent vuitanta dies l'abast dels drets intermedis (hipoteques, anotacions d'embargament, etc.), la qual cosa va contra el principi d'especialitat dels drets inscrits.

La matèria relativa a les afeccions fiscals, on la finca queda afectada a les responsabilitats derivades de la comprovació per l'administració de la liquidació corresponent (quantitat de moment indeterminada) i el que es fa constar en el registre és la quantitat efectivament pagada (quantitat determinada), no pot servir com a referent doncs no és una reserva de rang sinó que les notes que es practiquen en el registre tenen l'efecte de publicitat notícia, no publicitat efecte. Així la resolució de la Direcció General de 3 de juliol proppassat assenyala que "la prioritat per al cobrament del deute tributari no ve determinada per la data de l'afecció fiscal, sinó per la de l'anotació preventiva acordada en el procediment de constrènyiment... Les afeccions fiscals constitueixen un supòsit de garantia real la finalitat essencial de la qual és l'enervergació del principi de fe pública registral, a fi de poder derivar si escau l'acció de responsabilitat subsidiària per al cobrament dels tributs reportats per la seva transmissió o adquisició als futurs adquirents".

Per tot això, la redacció proposada seria la següent: "6. En cas d'anotació preventiva de demanda d'oposició a la resolució o a la liquidació, practicada durant la vigència de l'afecció registral, els seus efectes, quant a les quantitats que figurin en l'assentament de reinscripció a favor del venedor, es retrotrauen a la data de l'afecció".



Resposta

Es transaccionen amb els redactats següents:

10.

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'advertiment 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.

11.

3.a) 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.

12.

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"

13.

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.**



1. Al·legació Pere del Pozo

A. Caldria definir inicialment i amb precisió quin és l'àmbit del "pacte de condició resolutòria" que regula aquest article.

És cert que això es pot deduir de la regulació que fa aquest llarg precepte, però crec que un codi civil ha de tenir un cert paper pedagògic.

En aquest sentit, i si prenem com a referència el contingut de l'article 1504 CC, l'article 621-54 CCCat, podria començar així:

"En la compravenda de béns immobles es pot pactar que la manca de pagament de tot o d'una part del preu doni lloc a la resolució del contracte".

B. Així mateix, em sembla fonamental dir explícitament, d'entrada, que la condició resolutòria a la que es refereix aquest article ha d'estar inscrita en el Registre de la Propietat (v. articles 9.2 i 23 LH, i article 51.6 RH).

L'única referència que l'article fa a aquest fet la trobem amagada en l'apartat 3.c, quan es refereix a la "cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercitada".

Crec que la referència al requisit de la inscripció és fonamental, ja que és un pressupòsit d'aplicació de l'article, i és per això que cal dir-ho, de manera directa i clara, de bon començament.

C. En la meua opinió, l'anotació preventiva que es descriu en el núm. 6 no es pot produir mai; potser se m'escapa algun detall, però crec que es tracta d'una paradoxa que dona lloc a una situació impossible.

En concret:

1r. L'anotació preventiva es produeix durant la vigència de l'afecció registral (núm. 6).

2n. Aquesta afecció neix en el moment de la reinscripció a favor del venedor (núm. 4).

3r. La reinscripció es produeix en dos casos:

3.1.- Quan el comprador no s'oposa a la resolució (núm. 3.b, 1ª part).

En aquest cas no hi ha intervenció judicial i, per tant, no hi pot haver anotació preventiva de demanda d'oposició.

3.2.- Quan hi ha oposició judicial (núm. 3.b, 2ª part) i el jutge acaba decidint a favor del venedor. Però fixem-nos que, en aquest cas, la reinscripció es produeix arran de la sentència, moment en el qual naixerà l'afecció de la finca en garantia del que s'hagi d'abonar al comprador (núm. 4); però en aquest cas ja hi ha hagut sentència i, per tant, ja no hi ha lloc per una anotació preventiva de demanda.

Probablement, la solució seria eliminar l'expressió "practicada durant la vigència de l'afecció registral".

14. Deganat Autòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Per tot això, la redacció proposada seria la següent: ~~"6. En cas d'anotació preventiva de~~ demanda d'oposició a la resolució o a la liquidació, practicada durant la vigència de l'afecció registral, els seus efectes, quant a les quantitats que figurin en l'assentament de reinscripció a favor del venedor, es retrotrauen a la data de l'afecció".

Resposta a totes dues esmenes

Es transacciona, de forma que, s'incorpora el supòsit de l'anotació preventiva a l'apartat 5, d).

Text que s'adopta

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 efectuï el pagament, amb l'advertiment 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 retingui 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) 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 expedita 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.

Article 4.- Aprovació del títol II capítol I, relatiu als contractes amb finalitat transmissora, secció segona

S'aprova el títol II, capítol I, secció segona, amb el contingut següent:

Secció segona. Permuta

Text del Projecte

Article 621-56. Concepte

- 1. La permuta és el contracte pel qual cada part s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sigui del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa, a canvi del lliurament d'un altre bé.
- 2. En el cas que una de les prestacions consisteixi en béns i diners, el contracte es qualifica de permuta si el valor dels béns és igual o superior a l'import dels diners.

4- Al·legació MC Gete-Alonso

- 1. La permuta **és el contracte** pel qual cada part s'obliga a lliurar un bé conforme al **contracte** i a transmetre'n la titularitat, sigui del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa, **a canvi del lliurament d'un altre bé.**

Comentari: La redacció actual es confusa i a més reiterativa, si cada part s'obliga sobre el final (a canvi...). No cal dir que la permuta es el contracte, axó ja se sap, s'ha de partir de que és contracte i anar directament al concepte: a descriure el contingut típic.

ES PROPOSA

1. En el contracte de permuta cada part s'obliga a lliurar a l'altra un bé conforme al pacte i a transmetre'n la titularitat, sigui del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa.

En general, pel que fa al **contracte de compravenda** crida molt l'atenció que en cap precepte s'identifiqui el **preu**. És a dir no està expressat si es en diners o no; malgrat que després, sobretot si es compara amb la regulació de la permuta (art. 621-56) sí que sembla que no s'ha volgut canviar el règim tradicional.

Amb independència de la qüestió relativa a la determinació del preu, en la meua opinió en la definició de la compravenda s'hauria de fer esment a que el preu es **en diners**, sinó no queda clar la diferència amb la permuta; però tampoc seria clara en relació amb el contracte d'obra i serveis. El preu de la compravenda pot ser la realització d'una activitat?

La concreció del preu en una suma de diners és un element d'identificació de l'objecte del contracte.

Resposta

Es transacciona.

15- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Article 621-56. En el número dos hauria de mantenir-se la voluntat de les parts, és a dir el contracte es qualificarà com a compravenda o com a permuta, en primer lloc segons el que designin les parts.

Resposta

No s'accepta, precisament s'opta per un criteri de tipificació objectiva amb la finalitat d'excloure l'autonomia de la voluntat.

Text que s'adopta

Article 621-56. Concepte

1. La permuta és el contracte pel qual cada part s'obliga a lliurar **a l'altra** un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sigui del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa, ~~a canvi del lliurament d'un altre bé.~~

2. En el cas que una de les prestacions consisteixi en béns i diners, el contracte es qualifica de permuta si el valor dels béns és igual o superior a l'import dels diners.

Article 5.- Aprovació del títol II capítol I, relatiu als contractes amb finalitat transmissora, secció tercera

S'aprova el títol II, capítol I, secció tercera, amb el contingut següent:

Secció tercera. Cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura

Article 621-58. Concepte

El contracte de cessió d'una finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de la rehabilitació requereix, en el moment de formalitzar-lo, que s'hi identifiquin necessàriament els habitatges, els locals o les altres edificacions, i s'hi faci la descripció d'acord amb la normativa de la propietat horitzontal, amb indicació de cada un dels adjudicataris.

16- Deganat Autonomàtic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

Article 621-58: Hauria de fer-se referència, amb caràcter general a qualsevol dret que comporti la facultat d'edificar i fer propi allò edificat, ja que no només té facultat d'edificar el propietari o l'adquirent de l'aprofitament jurídic d'una finca, sinó també els titulars de drets de vol, de superfície, de sobrelevació o subedificació, etc. Fins i tot es podrien plantejar dubtes en altres casos, com l'usdefruit. Per descomptat que ho podria fer l'usufructuari amb facultat de disposició (article 561-21). L'edificació en aquests casos hauria de respectar els límits del dret que li serveix de base, especialment la seva durada o la part de la finca que li serveix d'objecte al dret matriu. Per això seria més adequada la redacció següent: "El contracte de cessió de la propietat d'una finca o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i adquirir allò edificat a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de la rehabilitació requereix.....".

Així mateix, per les raons apuntades en la compravenda d'immoble en construcció o rehabilitació, tampoc sembla necessària la referència a la descripció de la finca d'acord amb la normativa de la propietat horitzontal.

Resposta

No s'accepta.

Text del projecte

Article 621-59. Modalitats

1. La cessió es pot fer mitjançant:

- a) La transmissió total d'una finca o de l'aprofitament urbanístic a canvi de la construcció futura.
- b) La transmissió d'una quota d'una finca o de l'aprofitament urbanístic en la proporció que la persona cedent i la cessionària determinin, tot constituint una situació de comunitat, que es regeix per allò establert per l'article 621-53.

2. En el cas de transmissió total d'una finca o de l'aprofitament urbanístic, la construcció futura es pot situar en una finca altra que la que ha estat cedida.

17- Deganat Autonomàtic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

De manera congruent l'article 621-59 hauria d'expressar.

1. La cessió de la finca es pot fer mitjançant:

- a) La transmissió total de la propietat d'una finca o de qualsevol altre dret real sobre ella que comporti la facultat d'adquirir allò edificat a canvi de la construcció futura. En aquest cas, la construcció futura es pot situar en una finca diferent de la cedida.
- b) La transmissió d'una quota en la propietat de la finca o en qualsevol altre dret real sobre ella que comporti la facultat d'adquirir allò edificat, en la proporció que la persona cedent i la cessionària determinin, constituint una situació de comunitat que es regeix pel que disposen els articles (els que corresponguin en el Llibre Cinquè).

Resposta

No s'accepta, per mantenir els criteris normatius de la Llei vigent actualment.

Text del projecte

Article 621-60. Règim general

1. En els contractes de cessió atorgats abans de l'obtenció de la llicència d'obra corresponent s'han de fer constar les característiques de l'obra, les condicions, els terminis inicial i final de la construcció i la qualitat dels materials emprats.
2. En els contractes de cessió atorgats un cop obtinguda la llicència d'obra corresponent cal incorporar el contingut d'aquesta, i també les determinacions del projecte o, si escau, la certificació emesa pel facultatiu de l'obra, i la memòria de qualitats segons el projecte redactat pel facultatiu corresponent.
3. Ambdues parts poden acordar la constitució d'un aval bancari o qualsevol altra garantia per tal d'assegurar el compliment de l'obligació del cessionari.
4. El cedent, després d'un requeriment fefaent, pot instar la resolució del contracte si la llicència no s'ajusta als pactes acordats, en el cas establert per l'apartat 1, o si les obres no s'han iniciat en el termini pactat fins i tot per una causa que no li sigui imputable al cessionari.
5. L'obligació del cessionari només s'entén complerta quan el lliurament de l'obra es fa en les condicions i amb les característiques pactades. Si no s'ha estipulat res en aquest sentit, l'obra ha d'ésser lliurada íntegrament, amb tots els requisits d'habitabilitat o els que siguin necessaris per a l'ús a què es destina.
6. L'obra pot ser realitzada i lliurada per una persona diferent que la cessionària, tret que s'hagi pactat el contrari i sense perjudici de la obligació de notificar la cessió del contracte al cedent de la finca.

18- Deganat Autònom dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

En l'article 621-60 es barregen conceptes civils amb administratius (urbanístics), ja que, com s'ha assenyalat, no tota edificació requereix llicència d'obres i, a més, no sabem que és el que exigiran futures lleis administratives per la qual cosa l'article pot quedar sense contingut. Per això, tota referència a requisits urbanístics s'hauria de concebre en termes amplis (requisits exigits per la legislació urbanística aplicables i no "licència"), afegint "sí escau".

En l'últim paràgraf d'aquest precepte, en afegir l'obligació de notificar "la cessió del contracte al cedent de la finca", haurien de fer-se les següents precisions: la notificació ha de ser fefaent; el domicili ha de ser el que s'ha fixat en el contracte a aquests efectes i, en defecte d'això el que figuri inscrit en el registre de la propietat; el cedent pot ser-ho de la finca, de l'aprofitament urbanístic o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i fer propi allò edificat.

Se suprimeix la lletra C), en englobar-se en l'A).

Resposta

Es transacciona amb el redactat següent:

"6. L'obra pot ser realitzada i lliurada per una persona diferent que la cessionària, tret que s'hagi pactat el contrari i sense perjudici de la obligació de notificar fefaentment la cessió del contracte al cedent en el domicili fixat en el contracte a aquests efectes, i en defecte d'això en el que figuri inscrit en el Registre de la Propietat".

Text que s'adopta

Article 621-60. Règim general

1. En els contractes de cessió atorgats abans de l'obtenció de la llicència d'obra corresponent s'han de fer constar les característiques de l'obra, les condicions, els terminis inicial i final de la construcció i la qualitat dels materials emprats.
2. En els contractes de cessió atorgats un cop obtinguda la llicència d'obra corresponent cal incorporar el contingut d'aquesta, i també les determinacions del projecte o, si escau, la certificació emesa pel facultatiu de l'obra, i la memòria de qualitats segons el projecte redactat pel facultatiu corresponent.
3. Ambdues parts poden acordar la constitució d'un aval bancari o qualsevol altra garantia per tal d'assegurar el compliment de l'obligació del cessionari.
4. El cedent, després d'un requeriment fefaent, pot instar la resolució del contracte si la llicència no s'ajusta als pactes acordats, en el cas establert per l'apartat 1, o si les obres no s'han iniciat en el termini pactat fins i tot per una causa que no li sigui imputable al cessionari.
5. L'obligació del cessionari només s'entén complerta quan el lliurament de l'obra es fa en les condicions i amb les característiques pactades. Si no s'ha estipulat res en aquest sentit, l'obra ha d'ésser lliurada íntegrament, amb tots els requisits d'habitabilitat o els que siguin necessaris per a l'ús a què es destina.
- 6. L'obra pot ser realitzada i lliurada per una persona diferent que la cessionària, tret que s'hagi pactat el contrari i sense perjudici de la obligació de notificar fefaentment la cessió del contracte al cedent en el domicili fixat en el contracte a aquests efectes, i en defecte d'això en el que figuri inscrit en el Registre de la Propietat".**

Article 6.- Aprovació del títol II de capítol III, relatiu als contractes sobre objecte aliè

S'aprova el títol II, capítol III, amb el contingut següent:

Capítol III. Contractes sobre objecte aliè

Secció primera. Els contractes de conreu

Subsecció primera. Disposicions generals

Text del projecte

Article 623-1. Concepte

1. Per contractes de conreu s'entenen els contractes d'arrendament rústic, parceria i, en general, tots els contractes, qualsevol que sigui llur denominació, pels quals se cedeix onerosament l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica.

2. El contracte de conreu pot incloure una explotació agrària, entesa com un conjunt de béns i drets que conformen una unitat econòmica.

5- Al·legació MC Gete-Alonso:

Resposta

No s'accepta per política legislativa.

Text del projecte

Article 623-2. Drets de producció agrària

Els drets de producció agrària, els drets de pagament bàsic i d'altres drets vinculats a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte de conreu, llevat que les parts els excloguin expressament.

Observació Departament d'Agricultura, ramaderia, pesca, alimentació i medi natural.

Substituir bàsic per base.

Text que s'adopta

Article 623-2. Drets de producció agrària

Els drets de producció agrària, els drets de pagament **base** i d'altres drets vinculats a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte de conreu, llevat que les parts els excloguin expressament.

Text del projecte

Article 623-3. Habitatge i aprofitaments complementaris

1. El contracte de conreu no s'estén a les edificacions destinades a habitatge que hi hagi a la finca, però sí a les altres construccions, a la maquinària i a les eines

existents, llevat, en ambdós casos, de pacte en contrari i llevat el que estableix l'article 623-33.

2. El contracte de conreu no comprèn els altres aprofitaments de la finca no vinculats al conreu, com ara la caça, que corresponen al propietari, també llevat de pacte en contrari.

3. La realització d'activitats agroturístiques a la finca pel conreador necessita un pacte exprés entre les parts i, en el marc de la multifuncionalitat agrària, ha d'ésser compatible amb l'activitat de conreu.

6- Al·legació MC Gete-Alonso

....

2. El contracte de conreu no comprèn els altres aprofitaments de la finca no vinculats al conreu, com ara la caça, que corresponen al propietari, **també** llevat de pacte en contrari.

3. La realització d'activitats agroturístiques a la finca pel conreador necessita un pacte exprés entre les parts i, en **el marc de la multifuncionalitat agrària**, ha d'ésser compatible amb l'activitat de conreu.

Comentari: El també del segon apartat es sobrer. El tercer s'hauria de millorar la redacció que, tal i com està mes be sembla propia d'un text periodístic que d'una llei, no cal fer referència expressa a la multifuncionalitat agrària perquè aquesta és una característica de l'agricultura que està ínsita en la mateixa sense que ho digui una llei. En aquest precepte lo important és d'una banda la compatibilitat de l'activitat i d'altra el pacte exprés, axó es lo unic que ha de dir la llei.

ES PROPOSA

2. El contracte de conreu, llevat de pacte en contrari, no comprèn els altres aprofitaments de la finca no vinculats al conreu, com ara la caça, que corresponen al propietari.

3. La realització d'activitats agroturístiques a la finca pel conreador ha d'ésser compatible amb l'activitat de conreu i requereix pacte exprés entre les parts.

Resposta

S'accepta i a l'apartat 3 se suprimeix l'expressió "en el marc de la multifuncionalitat agrària".

Text que s'adopta

Article 623-3. Habitatge i aprofitaments complementaris

1. El contracte de conreu no s'estén a les edificacions destinades a habitatge que hi hagi a la finca, però sí a les altres construccions, a la maquinària i a les eines existents, llevat, en ambdós casos, de pacte en contrari i llevat el que estableix l'article 623-33.

2. El contracte de conreu no comprèn els altres aprofitaments de la finca no vinculats al conreu, com ara la caça, que corresponen al propietari, també llevat de pacte en contrari.

3. La realització d'activitats agroturístiques a la finca pel conreador necessita un pacte exprés entre les parts i, ~~en el marc de la multifuncionalitat agrària~~, ha d'ésser compatible amb l'activitat de conreu.

Text del projecte

Article 623-4. Contractes exclosos

No són contractes de conreu els relatius a finques rústiques en els casos següents:

- a) Si el conreu per al qual se cedeix la finca és de durada inferior a l'any agrícola.
- b) Si la finalitat és una prestació de serveis al propietari, com ara la preparació de la terra per a la sembra o plantació.
- c) Si se cedeix només el dret a adobar amb dejeccions ramaderes.
- d) Si se cedeixen només aprofitaments relatius a la caça.
- e) Si se cedeix una explotació ramadera de caràcter intensiu, sense terres de conreu.
- f) Si la cessió de l'ús de la finca no té la finalitat de destinar-la a una activitat agrícola, ramadera o forestal.

1- Al·legació Tossa

e) se suprimeix. ~~— sense terres de conreu.~~

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 623-4. Contractes exclosos

No són contractes de conreu els relatius a finques rústiques en els casos següents:

- a) Si el conreu per al qual se cedeix la finca és de durada inferior a l'any agrícola.
- b) Si la finalitat és una prestació de serveis al propietari, com ara la preparació de la terra per a la sembra o plantació.
- c) Si se cedeix només el dret a adobar amb dejeccions ramaderes.
- d) Si se cedeixen només aprofitaments relatius a la caça.
- e) Si se cedeix una explotació ramadera de caràcter intensiu, ~~sense terres de conreu.~~
- f) Si la cessió de l'ús de la finca no té la finalitat de destinar-la a una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Text del projecte

Article 623-5. Parts contractuals

1. Poden establir contractes de conreu les persones amb capacitat per a contractar.
2. Els titulars de drets limitats sobre la finca, com ara usufructuaris, fiduciaris o compradors a carta de gràcia, poden formalitzar contractes de conreu per bé

que, extingit llur dret, el contracte subsisteix fins que fineixi el termini mínim establert per aquesta llei o bé el de la pròrroga en curs.

3. El règim establert per l'apartat 2 s'aplica als contractes de conreu formalitzats pels representants legals dels menors o incapacitats, en extingir-se llur representació.

2-Al·legació: Tossa

1. poden "concloure"

2. **suprimir:** mínim establert per aquesta llei

3. **Substituir** formalitzats, **per conclosos**

Resposta

S'accepta

7- Al·legació MC. Gete-Alonso

1. Poden **establir** contractes de conreu les persones amb capacitat per a contractar.

2. Els titulars de drets limitats sobre la finca, com ara usufructuaris, fiduciaris o compradors a carta de gràcia, poden **formalitzar** contractes de conreu per bé que, extingit llur dret, el contracte subsisteix **fins que fineixi** el termini mínim establert per **aquesta llei** o bé el de la pròrroga en curs.

3. **El règim establert** per l'apartat 2 s'aplica als contractes de conreu formalitzats pels representants legals dels menors o **incapacitats**, en extingir-se llur representació.

Comentari: Aquest art, és un exemple del que es deia abans: establir, formalitzar... D'altra banda hi ha cacocofines (fins...fineixi). I imprecissions: referència a aquesta llei, no és el Codi?

L'apartat 3 és de redacció molt confusa. Que vol dir el mateix règim? A més no es correcta la referència als incapacitats.

ES PROPOSA

1. Poden celebrar contractes de conreu les persones amb capacitat per a contractar.

2. Els titulars de drets limitats sobre la finca, com ara usufructuaris, fiduciaris o compradors a carta de gràcia, poden celebrar contractes de conreu. En aquest cas, extingit llur dret, el contracte subsisteix fins l'arribada del termini mínim establert per aquest Codi o bé el de la pròrroga en curs.

3. La majoria d'edat i l'extinció de la representació legal de les persones sotmeses a tutela no extingueix els contractes de conreu celebrats per aquests, que es mantenen durant el temps que resti.

Resposta

No s'accepta, ja s'havia modificat.

Text que s'adopta

Article 623-5. Parts contractuals

1. Poden establir contractes de conreu les ~~persones amb capacitat per a~~ contractar.
2. Els titulars de drets limitats sobre la finca, com ara usufructuaris, fiduciaris o compradors a carta de gràcia, poden formalitzar **concloure** contractes de conreu per bé que, extingit llur dret, el contracte subsisteix fins que fineixi el termini mínim establert per aquesta llei o bé el de la pròrroga en curs.
3. El règim establert per l'apartat 2 s'aplica als contractes de conreu formalitzats **conclusos** pels representants legals dels menors o incapacitats, en extingir-se llur representació.

Text del projecte

Article 623-8. Règim jurídic

1. Els contractes de conreu es regeixen pel que estableix imperativament aquest Codi, pels pactes convinguts entre les parts contractants i, si no n'hi ha, per l'ús i el costum de la comarca. Supletòriament, és aplicable la resta de disposicions d'aquest Codi.
2. Si el conreador no ho és de manera directa i personal, no són aplicables les disposicions d'aquest Codi relatives als drets d'adquisició preferent.

1- Al·legació Institut Agrícola de Sant Isidre

PRIMERA.- Modificació del règim jurídic dels contractes de conreu (article 623-8)

Tornem a reiterar que la regulació que fa el Codi Civil de Catalunya, respecte dels contractes de conreu, ha de l'adient per a incentivar les contractacions entre els particulars, així com incrementar la rendibilitat de les explotacions agràries. La normativa actual —com la Llei 1/2008

de Contractes de Conreu— respon en canvi, a un model antiquat i restrictiu, condicionat a uns requisits fiscalitzadors, que refuten el model bàsic de la llibertat contractual de les parts. El propi article 111-6 del Codi Civil de Catalunya estableix, com un dels principis propis del nostre ordenament, la llibertat civil —que permet l'exclusió o renúncia voluntària de l'aplicació de les normes.

Per tal, cal donar lliure disponibilitat a les parts —propietat i conreador— per a que pactin tot allò que vulguin, sempre que es respectin una mínimes condicions de justícia i moral. Però s'ha de defugir d'imposar terminis, formes i continguts. Actualment molts propietaris de finques o explotacions agràries no volen llogar-les per que es veuen encotillats dins una normativa molt restrictiva i impositiva —durada mínima considerable, drets d'adquisició preferent, tanteig o retracte— que coarten la seva llibertat.

Conseqüentment es proposa que l'apartat 1 de l'article 623-8 tingui el següent redactat:

"Els contractes de conreu es regeixen pels pactes convinguts entre les parts contractants, sempre que no sigui contrari a l'ordre públic i a la moral. Supletòriament, és aplicable la resta de disposicions d'aquest Codi i l'ús i el costum de la comarca."

Resposta

No s'accepta.

S'han seguit els criteris legislatius vigents de la Llei de Contractes de conreu 1/2008, i que obeeixen a la política agrària de la Generalitat de Catalunya i que no es posa en qüestió. Considerant que és el criteri adient.

Sembla que hem de tenir en compte la desigualtat entre les parts contractants, de manera que es considera necessari mantenir un nucli de regulació legal imperativa.

El Parlament, en la Llei de 2011, de promoció de l'activitat econòmica, es va suprimir el dret de retracte de la Generalitat de Catalunya i ja va donar una indicació de cap a on va la política jurídica en aquest àmbit.

Text del projecte

Article 623-12. Renda

1. La renda dels contractes és la que lliurement convenen les parts a satisfer en diners, llevat que en convinguin el pagament en una quantitat determinada i no alíquota de fruits.
2. Són nuls de ple dret els pactes pels quals s'obliga l'arrendatari al pagament total o parcial de qualsevol dels tributs que graven la propietat de la finca arrendada.
3. Les parts poden pactar que la contraprestació de l'arrendatari o arrendatària consisteixi, en tot o en part, en l'obligació de millorar la finca arrendada, com ara efectuar la rompuda de la terra, artigar-la, posar-la en conreu i fer esplanacions, construccions o altres obres anàlogues.
4. Les parts poden pactar l'actualització de la renda cada any agrícola. En defecte del sistema que determinin, l'actualització es fa d'acord amb l'Índex de preus percebuts agraris que el Govern publica anualment en el *DOGC*.
5. El pagament de la renda convinguda es fa d'acord amb el que estableixi el contracte. Quan aquest no ho estableix, la renda s'ha de pagar per anualitats vençudes al domicili de l'arrendador i en el termini d'un mes o, si s'escau, segons el costum de la comarca.
6. L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari un rebut de la renda pagada.

8- Al·legació MC Gete-Alonso

3. Les parts poden pactar que la contraprestació de l'**arrendatari o arrendatària** consisteixi, en tot o en part, en l'obligació de millorar la finca arrendada, com ara efectuar la rompuda de la terra, artigar-la, posar-la en conreu i fer esplanacions, construccions o altres obres anàlogues.

Comentari S'ha quedat L'arrendatari – arrendatària...

ES PROPOSA

3. Les parts poden pactar que la contraprestació de l'arrendatari consisteixi, en tot o en part, en l'obligació de millorar la finca arrendada, com ara efectuar la rompuda de la terra, artigar-la, posar-la en conreu i fer esplanacions, construccions o altres obres anàlogues.

Resposta

S'accepta.

Text que s'adopta

Article 623-12. Renda

1. La renda dels contractes és la que lliurement convenen les parts a satisfer en diners, llevat que en convinguin el pagament en una quantitat determinada i no alíquota de fruits.
2. Són nuls de ple dret els pactes pels quals s'obliga l'arrendatari al pagament total o parcial de qualsevol dels tributs que graven la propietat de la finca arrendada.
3. Les parts poden pactar que la contraprestació de l'arrendatari o arrendatària consisteixi, en tot o en part, en l'obligació de millorar la finca arrendada, com ara efectuar la rompuda de la terra, artigar-la, posar-la en conreu i fer esplanacions, construccions o altres obres anàlogues.
4. Les parts poden pactar l'actualització de la renda cada any agrícola. En defecte del sistema que determinin, l'actualització es fa d'acord amb l'Índex de preus percebuts agraris que el Govern publica anualment en el DOGC.
5. El pagament de la renda convinguda es fa d'acord amb el que estableixi el contracte. Quan aquest no ho estableix, la renda s'ha de pagar per anualitats vençudes al domicili de l'arrendador i en el termini d'un mes o, si s'escau, segons el costum de la comarca.
6. L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari un rebut de la renda pagada.

Text del projecte

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 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.

3- Al·legació Tossa

Substituir tot l'article per la Disposició adicional 3a, (que modifica els articles 17 i 18 de la Llei de Contractes de conreu, a partir de la llibertat de pacte) de l'Avantprojecte de Llei ús de sol agrari a proposta del DARPAMN. Per tant, és una qüestió pendent a resultes del referit Avantprojecte i dels criteris proteccionistes o no de l'arrendatari que es determinin, segons la política legislativa actual.

Text del projecte

Article 623-25. Dissolució d'una societat

Si l'arrendatària és una societat, en el cas que es dissolgui, el dret a continuar l'arrendament correspon al soci o sòcia al qual s'hagi adjudicat aquest dret en la liquidació. Aquesta circumstància s'ha de notificar a l'arrendador. Si no es fa la

notificació, l'arrendador pot donar per extingit l'arrendament passats sis mesos de l'acord de dissolució.

9- Al·legació Mc. Gete-Alonso

Si l'arrendatària és una societat, en el cas que es dissolgui, el dret a continuar l'arrendament correspon al soci o sòcia al qual s'hagi adjudicat aquest dret en la liquidació. Aquesta circumstància s'ha de notificar a l'arrendador. Si no es fa la notificació, l'arrendador pot donar per extingit l'arrendament passats sis mesos de l'acord de dissolució.

Comentari: malgrat que no es jurídicament el mateix, també s'ha de preveure a la llei que passa en la **divisió de la comunitat**, en la que la solució seria la mateixa quan un comuner s'ha quedat amb tot.

Resposta/Justificació

No s'accepta.

No es considera necessari, ja que tal i com està redactat ja es pot considerar que s'incorpora.

Se suprimeix la doble crida soci/sòcia.

Text que s'adopta

Article 623-25. Dissolució d'una societat

Si l'arrendatària és una societat, en el cas que es dissolgui, el dret a continuar l'arrendament correspon al soci o sòcia al qual s'hagi adjudicat aquest dret en la liquidació. Aquesta circumstància s'ha de notificar a l'arrendador. Si no es fa la notificació, l'arrendador pot donar per extingit l'arrendament passats sis mesos de l'acord de dissolució.

Article 623-26. Subarrendament

1. L'arrendatari no pot subarrendar la finca, llevat d'autorització en el contracte o consentiment exprés de l'arrendador.

2. La cessió d'aprofitaments marginals no es considera subarrendament, sempre que aquests no representin més d'una desena part del rendiment total que s'obté de la finca.

3. Les administracions públiques poden subarrendar lliurement les finques de les quals són arrendatàries.

Text del projecte

Article 623-27. Preferència adquisitiva de l'arrendatari

1. En cas de compravenda, permuta, dació en pagament, donació entre vius o aportació a societat de finques rústiques arrendades, correspon a l'arrendatari el dret d'adquisició preferent del domini, mitjançant l'abonament al propietari del seu preu o valor de la donació o de l'aportació, excepte en els casos següents:

a) Si l'alienació es fa a favor del propietari d'una part indivisa de la finca.

b) Si l'alienació es fa a favor de cònjuge, convivent en parella estable, ascendents, descendents o parents consanguinis o per adopció fins al segon grau.

c) Si la finca té la qualificació urbanística de sòl urbà o urbanitzable.

2. El dret d'adquisició preferent no es pot renunciar anticipadament.

3. El dret de l'arrendatari és preferent al que legalment pugui correspondre als propietaris de les finques confrontants.

4. Als propietaris de finques confrontants els són aplicables les excepcions establertes per l'apartat 1.

5. En cas de transmissió d'una finca que només és arrendada en part o que ho és a diferents arrendataris, el dret d'adquisició preferent de l'arrendatari es limita a la part de la finca que té en arrendament.

6. Si els arrendataris o propietaris de finques confrontants han exercit la preferència adquisitiva establerta per aquest article, han de destinar la finca adquirida a activitats agrícoles, ramaderes o forestals durant un període mínim de cinc anys. En el supòsit que no es compleixi aquesta obligació o que la finca s'alieni entre vius per mitjà de qualsevol dels negocis jurídics indicats per l'apartat 1 abans de finir els cinc anys, la finca pot revertir a la situació anterior si els antics propietaris o llurs successors ho reclamen en el termini d'un any a comptar del finiment dels cinc anys esmentats.

4-Al·legació Tossa

1. suprimir "~~donació entre vius~~"...-de la donació o

Resposta

S'accepta.

Text que s'adopta

Article 623-27. Preferència adquisitiva de l'arrendatari

1. En cas de compravenda, permuta, dació en pagament, ~~donació entre vius~~ o aportació a societat de finques rústiques arrendades, correspon a l'arrendatari el dret d'adquisició preferent del domini, mitjançant l'abonament al propietari del seu preu o valor ~~de la donació~~ o de l'aportació, excepte en els casos següents:

a) Si l'alienació es fa a favor del propietari d'una part indivisa de la finca.

b) Si l'alienació es fa a favor de cònjuge, convivent en parella estable, ascendents, descendents o parents consanguinis o per adopció fins al segon grau.

c) Si la finca té la qualificació urbanística de sòl urbà o urbanitzable.

2. El dret d'adquisició preferent no es pot renunciar anticipadament.

3. El dret de l'arrendatari és preferent al que legalment pugui correspondre als propietaris de les finques confrontants.

4. Als propietaris de finques confrontants els són aplicables les excepcions establertes per l'apartat 1.

5. En cas de transmissió d'una finca que només és arrendada en part o que ho és a diferents arrendataris, el dret d'adquisició preferent de l'arrendatari es limita a la part de la finca que té en arrendament.

6. Si els arrendataris o propietaris de finques confrontants han exercit la preferència adquisitiva establerta per aquest article, han de destinar la finca adquirida a activitats agrícoles, ramaderes o forestals durant un període mínim de cinc anys. En el supòsit que no es compleixi aquesta obligació o que la finca s'alieni entre vius per mitjà de qualsevol dels negocis jurídics indicats per l'apartat 1 abans de finir els cinc anys, la finca pot revertir a la situació anterior si els antics propietaris o llurs successors ho reclamen en el termini d'un any a comptar del finiment dels cinc anys esmentats.

Text del projecte

Article 623-29. Dret de retracte

1. Si el propietari no fa la notificació a què es refereix l'article 623-28, o porta a terme l'alienació a favor de tercer abans del termini de dos mesos o, finit aquest termini, aliena per preu o condicions substancials diferents de les comunicades a l'arrendatari, aquest pot exercir el retracte dins els dos mesos següents al moment en què hagi tingut coneixement de l'alienació.

2. En tot acte d'alienació d'una finca rústica s'ha de manifestar si està o no arrendada i, si escau, que s'ha portat a terme la notificació a l'arrendatari d'acord amb el que estableix l'article 623-28.

3. Per a inscriure en el Registre de la Propietat el títol d'adquisició d'una finca rústica arrendada cal justificar que s'ha portat a terme la notificació, de manera fefaent, a l'arrendatari d'acord amb el que estableix l'article 623-28. Aquesta notificació s'ha de fer i acreditar en qualsevol cas, encara que l'arrendatari no tingui dret d'adquisició preferent en no ésser conreador directe i personal.

19- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

El número 3 de l'article 623-29. A l'efecte d'augmentar la seguretat jurídica dels compradors, podria establir-se un termini a comptar des de la inscripció en el registre de la propietat. Fins i tot podria establir-se la possibilitat de fer constar per l'arrendatari un domicili en el registre a efectes de notificacions, de manera que una vegada inscrita la transmissió, el registrador l'hi hauria de notificar, en cas que no resultés del títol, i en aquest cas el termini podria escurçar-se, ja que comptaria des de la recepció de la comunicació. Això sens dubte, donaria majors garanties tant a l'arrendatari com a l'adquirent.

Resposta

Es transacciona al final de l'apartat 1. **Aquest pot exercir el retracte dins els dos mesos següents al moment en què hagi tingut coneixement de l'alienació, o al de la inscripció d'aquesta al Registre de la Propietat, si s'ha produït abans"**

Text que s'adopta

Article 623-29. Dret de retracte

1. Si el propietari no fa la notificació a què es refereix l'article 623-28, o porta a terme l'alienació a favor de tercer abans del termini de dos mesos o, finit aquest termini, aliena per preu o condicions substancials diferents de les comunicades a l'arrendatari. **Aquest pot exercir el retracte dins els dos mesos següents al moment en què hagi tingut coneixement de l'alienació, o al de la inscripció d'aquesta al Registre de la Propietat, si s'ha produït abans.**
2. En tot acte d'alienació d'una finca rústica s'ha de manifestar si està o no arrendada i, si escau, que s'ha portat a terme la notificació a l'arrendatari d'acord amb el que estableix l'article 623-28.
3. Per a inscriure en el Registre de la Propietat el títol d'adquisició d'una finca rústica arrendada cal justificar que s'ha portat a terme la notificació, de manera fefaent, a l'arrendatari d'acord amb el que estableix l'article 623-28. Aquesta notificació s'ha de fer i acreditar en qualsevol cas, encara que l'arrendatari no tingui dret d'adquisició preferent en no ésser conreador directe i personal.

Secció segona. Custòdia del territori

Text del projecte

Article 623-34. Contracte de custòdia del territori

1. En el contracte de custòdia del territori, de caràcter temporal i que té per objecte béns immobles, el cedent en permet totalment o parcialment l'ús o la gestió a canvi que el cessionari, una entitat que té entre les seves finalitats la custòdia del territori, hi realitzi activitats d'assessorament, de divulgació, de planificació o de gestió i millora, amb la finalitat de conservació de la biodiversitat, del patrimoni natural i cultural, del paisatge o de la gestió sostenible dels recursos naturals.
2. El dret constituït a favor del cessionari pot ser de naturalesa obligacional o real, si en compleix, en aquest cas, els requisits exigits per la llei.
3. El règim jurídic del contracte, pel que fa a la determinació de les obligacions de les parts i el seu incompliment, la durada o les garanties, és el determinat lliurement per les parts contractuals.

2.- Al·legació Institut Agrícola de Santi Isidre

Supressió contracte de custòdia del territori

La derogació és necessària donat que els referits contractes no respecten els principis bàsics de les relacions contractuals, basats en un conjunt de drets i obligacions per ambdues parts, ni garanteixen suficientment el principi de seguretat jurídica. Així mateix, tampoc existeix una definició jurídica d'aquests contractes, ni els elements que els conformen.

En aquest tipus de contracte —regulats actualment a l'article 40 de la Llei 1/2008 de Contractes de Conreu—, es generen un nombre molt elevat d'obligacions per al propietari, sense que hi hagi cap tipus de contraprestació real i ajustada al Dret. Tampoc està clar quina figura jurídica contractual és ni el seu objectiu. Pel cas que realment algun propietari de finca vulgui contractar, vinculant-se amb una altra persona o entitat, disposa ja d'altres formes jurídiques per a fer-ho, molt més clares i consolidades.



Resposta/Justificació

No s'accepta.

No es l'article 40 de la Llei 1/2008, aquell és un arrendament al qual se li aplica el règim jurídic de l'arrendament rústic i dels contractes de conreu en gral. És un contracte voluntari que substitueix l'article 40 a partir d'aquí el nou contracte de custòdia del territori no se li aplica el règim jurídic del contracte de conreu perquè no ho és.

20- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

La principal crítica que es pot fer de la redacció és precisament la seva regulació en aquest Llibre, ja que està dedicat als contractes, doncs la custòdia del territori hauria de tenir la seva regulació com a dret real en el Llibre Cinquè, ja que la custòdia és una estratègia de comportament que pot aparèixer sota diferents fórmules jurídiques: com a dret personal o en forma contractual (venda, arrendament, etc.), o pot ser satisfeta mitjançant un dret real (usdefruit o aprofitament parcial). Existeix, no obstant això, un supòsit que no encaixa en cap de les formulacions clàssiques: es tracta del cas en què una entitat de custòdia proposa a un propietari que sigui el mateix propietari qui assumeixi la custòdia del seu propi territori a canvi que una entitat de custòdia l'assessori en la manera de fer-ho. En aquest cas, cabria la constitució d'un dret real d'aprofitament ambiental a favor del propietari a fi que es beneficiï de quants aprofitaments puguin procedir de la custòdia mentre que l'opció escollida ha estat regular normativament un contracte a fi de garantir els drets de l'entitat de custòdia. Aquest contracte no és inscripció perquè li falta la transcendència real i per indeterminació de les obligacions del propietari.

En matèria de redempció en la venda a carta de gràcia, en l'article 568-30 hauria d'expressar-se a qui correspon l'elecció. Si és possible la redempció parcial, pagant només una part del preu (sempre que aquest preu hagi estat distribuït entre les diverses coses venuda), sembla que l'elecció ha de correspondre a qui té el dret, que és el venedor. De tota manera, no estaria de més una precisió en aquest sentit.

Article 568-32: Si la redempció suposa en definitiva la resolució de la compravenda, i l'extinció de càrregues posteriors, sembla que seria congruent, igual que ocorre en l'article 621-54,4 amb la condició resolutòria, establir l'afecció de l'immoble en benefici dels titulars dels drets a extingir.

Resposta

El contracte de custòdia del territori es tipifica a partir del tipus contractual, precisament amb la finalitat de no reduir-lo a la constitució d'un dret real, ja que la finalitat de custòdia es pot assolir, igualment, amb un dre de naturalesa personal.

3- Al·legació Institut Agrícola de Santi Isidre

incorporació contracte de compravenda de farratge

La compilació del Dret Civil Català ha de ser única, evitant, tant com sigui possible, la dispersió de la normativa. Per tant, pel que fa a la regulació dels contractes privats dins el món agrari, han d'estar tots en un sol cos legal. Així mateix, en la seva regulació, cal que es prioritzi la llibertat de les parts a l'hora d'establir els seus drets i deures. La Llei només ha d'actuar quan les parts no hagin previst res al tema que es plantegi.

Resposta/Justificació

No s'accepta.

Malgrat que el farratge tingui unes peculiaritats a l'hora de posar-lo al mercat no deixa de ser un objecte de la compravenda. A més les parts poden en atenció al principi de llibertat civil pactar el que els hi sembli convenient. No es pot confondre un contracte tipus amb formulari amb un acord de voluntats contractuals sotmès al dret privat a partir de l'autonomia de la voluntat.

Capítol IV. Contractes aleatoris

Secció primera. El violari

Text del projecte

Article 624-1. Concepte

El violari consisteix en el dret de crèdit a percebre i la consegüent obligació de pagar una prestació periòdica en diners, durant el temps consistent en la vida d'una persona o més d'una que visquin en el moment de la constitució.

5- Al·legació Tossa

Afegir en diners

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 624-1. Concepte

El violari consisteix en el dret de crèdit a percebre **una prestació periòdica en diners** i la consegüent obligació de pagar-la, durant el temps consistent en la vida d'una persona o més d'una que visquin en el moment de la constitució.

Text del projecte

Article 624-2. Constitució

1. Es pot constituir a títol onerós, en el qual cas té com a causa la percepció d'un capital en béns mobles o immobles, o a títol gratuït, en el qual cas té com a causa la mera liberalitat.
2. Quan es constitueix a títol gratuït se li apliquen les normes sobre les donacions i els llegats. El constituent pot determinar expressament en el moment de la constitució que el beneficiari no pot transmetre la pensió.
3. Quan es constitueix a títol onerós, se li apliquen les normes de conformitat en els mateixos termes que a la compravenda.
4. El violari ha de constar en escriptura pública.

Text del projecte

Article 624-3. Durada

1. El violari es pot constituir sobre la vida del deutor o la persona que s'obliga a pagar-la, del creditor o beneficiari, de qui eventualment lliura el capital o d'una tercera persona o més d'una. No es pot constituir el violari sobre l'existència

d'una persona jurídica per un temps superior a trenta anys.

2. Si la prestació es constitueix sobre la vida de diverses persones, el dret a percebre-la íntegrament subsisteix fins que mori l'última d'aquestes persones.

3. En cas de dubte sobre la durada del violari s'entén que és per la vida del creditor.

6- Al·legació Tossa

~~suprimir o la persona que s'obliga a pagar-la~~

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 624-3. Durada

1. El violari es pot constituir sobre la vida del deutor ~~o la persona que s'obliga a pagar-la~~, del creditor o beneficiari, de qui eventualment lliura el capital o d'una tercera persona o més d'una. No es pot constituir el violari sobre l'existència d'una persona jurídica per un temps superior a trenta anys.

2. Si la prestació es constitueix sobre la vida de diverses persones, el dret a percebre-la íntegrament subsisteix fins que mori l'última d'aquestes persones.

3. En cas de dubte sobre la durada del violari s'entén que és per la vida del creditor.

Text del projecte

Article 624-7. Extinció

1. El dret al violari s'extingeix per:

a) La mort de les persones en relació amb la vida de les quals s'havia constituït, excepte quan el deutor o la persona obligada al pagament hagin estat condemnats per sentència ferma pel fet d'haver participat a causar-ne la mort; en aquest cas, i sens perjudici de la responsabilitat civil exigible, subsisteix íntegre el dret a percebre la pensió per al beneficiari o els seus successors, per tota la vida d'aquest o d'aquests o pel temps que resti al beneficiari per a arribar a l'edat de noranta anys.

b) La redempció, que pot tenir efecte, a voluntat del pagador de la pensió si està al corrent del pagament de les pensions vençudes, amb la restitució íntegra del capital o preu. La restitució es fa al constituent o als seus hereus, a no ser que s'hagués pactat a favor del beneficiari o altre persona. La redempció es formalitza en escriptura pública.

2. És nul el violari constituït sobre la vida d'una persona morta en la data de l'atorgament o que pateixi una malaltia que pot arribar a causar-li la mort durant els dos mesos següents a la data de la constitució.

7- Al·legació Tossa

1.a) ~~suprimir o la persona obligada al pagament;~~

b) altra



Text que s'adopta

Article 624-7. Extinció

1. El dret al violari s'extingeix per:

- a) La mort de les persones en relació amb la vida de les quals s'havia constituït, excepte quan el deutor o ~~la persona obligada al pagament~~ **hagi** estat condemnat per sentència ferma pel fet d'haver participat a causar-ne la mort; en aquest cas, i sens perjudici de la responsabilitat civil exigible, subsisteix íntegrament el dret a percebre la pensió per al beneficiari o els seus successors, per tota la vida d'aquest o d'aquests o pel temps que resti al beneficiari per a arribar a l'edat de noranta anys.
- b) La redempció, que pot tenir efecte, a voluntat del pagador de la pensió si està al corrent del pagament de les pensions vençudes, amb la restitució íntegra del capital o preu. La restitució es fa al constituent o als seus hereus, a no ser que s'hagués pactat a favor del beneficiari o altra persona. La redempció es formalitza en escriptura pública.

2. És nul el violari constituït sobre la vida d'una persona morta en la data de l'atorgament o que pateixi una malaltia que pot arribar a causar-li la mort durant els dos mesos següents a la data de la constitució.

Secció segona. Contracte d'aliments

Text del projecte

Article 624-9. Incompliment i garanties

1. Qualsevol de les parts pot instar la resolució del contracte per incompliment de l'altra i la part que incompleix, a més de la restitució de tot allò rebut, ha d'indemnitzar els danys i perjudicis.
2. Les parts poden pactar que l'incompliment del cessionari dels béns o drets tingui el caràcter de condició resolutòria explícita inscriptible. També poden pactar qualsevol altra garantia en compliment de les obligacions del cessionari. En el cas de constitució d'hipoteca s'aplica l'article 157 de la Llei Hipotecària.

8- Al·legació Tossa

La remissió a l'article 157 LH, ha de ser a l'article 569-37.

Resposta

S'accepta.

2- Al·legació P. del Pozo

En la meua opinió, cal eliminar l'última frase del segon apartat de l'article, que remet a l'article 157 LH.

Justificació

El motiu fonamental és que l'article 157 LH es refereix a les hipoteques en garantia de "rendes o prestacions periòdiques", i això no s'ajusta al contingut del

contracte d'aliments, que pot incloure una pensió periòdica, però també inclou l'obligació de prestar "allotjament, manutenció i tot tipus d'assistència i cura".

Aquestes obligacions (en realitat, les conseqüències econòmiques de l'incompliment) es poden garantir amb una hipoteca ordinària, però no amb la hipoteca especial de l'article 157 LH, ja que podria produir situacions absolutament no desitjades.

Pensem, per exemple, que en cas d'execució de la finca hipotecada, l'article 157.3 LH estableix que l'adquirent assumeix "l'obligació de pagament de la pensió o prestació"; aplicat al contracte d'aliments, això significaria que l'adquirent de la finca hipotecada hauria d'assumir l'assistència i cura de l'alimentat, la qual cosa no sembla massa convenient per cap dels dos.

Finalment, en el cas que es volgués mantenir la referència a la hipoteca en garantia de rendes o prestacions periòdiques, seria preferible que la remissió fos a l'article 569-38 CCCat, en comptes de a l'article 157 LH.

Resposta

S'accepta.

21- Deganat Autonòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya (DARPC)

L'article 624,9-2, la referència a l'article 157 de la Llei Hipotecària hauria de complementar-se amb la referència a l'article 569-37 del Codi Civil de Catalunya.

Resposta

S'accepta.

Text que s'adopta

Article 624-9. Incompliment i garanties

1. Qualsevol de les parts pot instar la resolució del contracte per incompliment de l'altra i la part que incompleix, a més de la restitució de tot allò rebut, ha d'indemnitzar els danys i perjudicis.

2. Les parts poden pactar que l'incompliment del cessionari dels béns o drets tingui el caràcter de condició resolutòria explícita inscriptible. També poden pactar qualsevol altra garantia en compliment de les obligacions del cessionari. En el cas de constitució d'hipoteca s'aplica l'article **569-37**.

Article 8.- Aprovació del títol II, capítol V, relatiu als contractes de cooperació, secció primera

S'aprova el títol II, capítol V, secció primera, amb el contingut següent:

Capítol V. Contractes de cooperació

Subsecció primera. Contracte d'integració

Text del projecte

Article 625-1. Concepte

El contracte d'integració regula la col·laboració per a l'explotació ramadera entre dues parts, l'integrador, que proporciona els animals, els mitjans de producció i els serveis que es pactin en el propi contracte, i l'integrat, que aporta les instal·lacions i la resta de béns i serveis necessaris per a l'explotació i es compromet a la cura i al manteniment del bestiar.

10-Al·legació MC Gete-Alonso

El contracte d'integració **regula la col·laboració per a l'explotació ramadera entre dues parts**, l'integrador, que proporciona els animals, els mitjans de producció i els serveis que es pactin en el propi contracte, i l'integrat, que aporta les instal·lacions i la resta de béns i serveis necessaris per a l'explotació i es compromet a la cura i al manteniment del bestiar.

Comentari: El contracte no regula res, és la voluntat (consentiment) de les parts. S'ha de redactar de la manera en que es correspon a un Codi Civil. Com que al nomen que es dona al Capítol i a la Secció ja explica que s'està davant de contractes de cooperació en l'explotació ramadera no cal que es torni a expressar a l'article en el que es defineix, ara estem no en una llei especial sinó en un Codi. Una crida d'atenció: els articles d'aquest contracte, la seva redacció, s'hauria de repassar perquè es nota molt que es un tall i pega de la llei especial.

ES PROPOSA

En el contracte d'integració l'integrador proporciona els animals, els mitjans de producció i els serveis pactats i l'integrat, aporta les instal·lacions, la resta de béns i serveis necessaris per a l'explotació i es compromet a la cura i al manteniment del bestiar

Resposta/Justificació

No s'accepta perquè son qüestions d'estil.

Text del projecte

Article 625-5. Contingut mínim

El contracte d'integració ha de contenir, com a mínim, les dades i les estipulacions següents:

- a) La identificació de les parts.
- b) L'objecte i la durada del contracte, i les condicions de renovació i rescissió.
- c) El règim de gestió de l'explotació, amb la indicació del sistema de producció i de les condicions tècniques sanitàries i de benestar animal en què aquesta es porta a terme.
- d) La identificació de l'espècie, l'edat i el nombre d'animals que aporta l'integrador o, si s'escau, l'edat o el pes de sortida un cop finalitzada l'estada.
- e) L'emplaçament i la descripció de les instal·lacions de l'explotació, amb indicació de la capacitat màxima per a cada tipus de bestiar, d'acord amb els requeriments que estableix la normativa específica.
- f) L'especificació dels subministraments d'aliments, productes zoosanitaris i serveis d'atenció veterinària que aporta cadascuna de les parts, i qualssevol



altres béns o serveis que es vulguin establir en funció de l'objecte del contracte, i també l'atribució de responsabilitats que es derivin de llur utilització incorrecta.

g) Els pactes econòmics, els quals s'han de fixar en funció de la producció obtinguda o el nombre d'animals sortits en el període o la retribució a tant fix per plaça i període de temps calculats en funció de la capacitat de producció de la granja i dels costos dels serveis assumits per les parts, en concret dels costos derivats de la gestió de les dejeccions ramaderes i altres obligacions ambientals.

i) El sistema de compensació mútua pels danys ocasionats per la mort o el sacrifici del bestiar o per la interrupció del contracte per causes alienes a les parts, en supòsits de cas fortuït o per causa de força major, en funció del valor dels animals afectats i de les despeses o inversions efectuades per les parts sobre aquests.

j) El sistema de gestió de les dejeccions dels subproductes ramaders i dels residus generats per l'explotació, amb la indicació del corresponent sistema d'atribució de responsabilitat entre les parts.

k) La titularitat de les obligacions regulades per l'article 625-9.

l) El sistema legal d'atribució de responsabilitats per danys i infraccions, que és el que estableix l'article 625-10.

11- Al·legació MC Gete-Alonso

k) **La titularitat** de les obligacions regulades per l'article 625-9.

Comentari La titularitat és de drets no d'obligacions, que corresponen a la part passiva. D'ací que seria bo modificar el redactat.

ES PROPOSA

k) Que part assumeix les obligacions de l'article 625-9.

Resposta

S'accepta.

Text que s'adopta

Article 625-5. Contingut mínim

El contracte d'integració ha de contenir, com a mínim, les dades i les estipulacions següents:

a) La identificació de les parts.

b) L'objecte i la durada del contracte, i les condicions de renovació i rescissió.

c) El règim de gestió de l'explotació, amb la indicació del sistema de producció i de les condicions tècniques sanitàries i de benestar animal en què aquesta es porta a terme.

d) La identificació de l'espècie, l'edat i el nombre d'animals que aporta l'integrador o, si s'escau, l'edat o el pes de sortida un cop finalitzada l'estada.

e) L'emplaçament i la descripció de les instal·lacions de l'explotació, amb indicació de la capacitat màxima per a cada tipus de bestiar, d'acord amb els requeriments que estableix la normativa específica.

- f) L'especificació dels subministraments d'aliments, productes zoosanitaris i serveis d'atenció veterinària que aporta cadascuna de les parts, i qualssevol altres béns o serveis que es vulguin establir en funció de l'objecte del contracte, i també l'atribució de responsabilitats que es derivin de llur utilització incorrecta.
- g) Els pactes econòmics, els quals s'han de fixar en funció de la producció obtinguda o el nombre d'animals sortits en el període o la retribució a tant fix per plaça i període de temps calculats en funció de la capacitat de producció de la granja i dels costos dels serveis assumits per les parts, en concret dels costos derivats de la gestió de les dejeccions ramaderes i altres obligacions ambientals.
- i) El sistema de compensació mútua pels danys ocasionats per la mort o el sacrifici del bestiar o per la interrupció del contracte per causes alienes a les parts, en supòsits de cas fortuït o per causa de força major, en funció del valor dels animals afectats i de les despeses o inversions efectuades per les parts sobre aquests.
- j) El sistema de gestió de les dejeccions dels subproductes ramaders i dels residus generats per l'explotació, amb la indicació del corresponent sistema d'atribució de responsabilitat entre les parts.
- k) La titularitat de les obligacions regulades per l'article 625-9.
- l) El sistema legal d'atribució de responsabilitats per danys i infraccions, que és el que estableix l'article 625-10.

Text del projecte

Article 625-11. Distribució de les indemnitzacions de l'Administració

1. El règim d'indemnitzacions per les malalties dels animals, d'acord amb el que estableix l'article 21 de la Llei 8/2003, del 24 d'abril, de sanitat animal, és el següent:

- a) El sacrifici obligatori dels animals i, si escau, la destrucció dels mitjans de producció que es considerin contaminats ha d'ésser indemnitzat per l'autoritat competent, d'acord amb els barems aprovats oficialment i de la manera i en les condicions establerts per reglament.
- b) Són indemnitzables els animals que morin per causa directa després d'haver estat sotmesos a tractaments o manipulacions preventius o amb finalitats de diagnosi, o, en general, els que hagin mort en el context de les mesures de prevenció o lluita contra una malaltia com a conseqüència de l'execució d'actuacions imposades per l'autoritat competent.
- c) Igualment, són indemnitzables els altres perjudicis greus que es produeixin, com els avortaments o les incapacitats productives permanents, sempre que es demostrï i s'acrediti la relació de causa a efecte amb el tractament aplicat.

2. Per a tenir dret a la indemnització, el propietari o propietària dels animals o dels mitjans de producció ha d'haver complert la normativa de sanitat animal aplicable en cada cas.

3. En cas que s'estableixi una indemnització per al propietari o propietària dels animals, aquest ha de compensar l'integrat de manera proporcional als dies d'estada dels animals a l'explotació i també, si escau, de manera proporcional als altres perjudicis derivats de la situació que ha donat lloc a la indemnització.

12. Al·legació MC. Gete-Alonso

1. El règim d'indemnitzacions per les malalties dels animals, **d'acord amb el que estableix l'article 21 de la Llei 8/2003, del 24 d'abril, de sanitat animal**, és el següent:

Comentari No es correcte la referència a una llei concreta, en un Codi, ja que aquesta pot variar i llavors què? Què és el que regeix la llei o el Codi?. Si lo que es vol és assumir, com sembla que es així, el que diu la llei, es sobrer la cita d'aquesta perquè després es copia. De manera que s'ha de suprimir.

ES PROPOSA

1. El règim d'indemnitzacions per les malalties dels animals, és el següent:

Resposta

S'accepta i se suprimeix: **s'afegeix** d'acord amb la legislació vigent.

Text que s'adopta

Article 625-11. Distribució de les indemnitzacions de l'Administració

1. El règim d'indemnitzacions per les malalties dels animals, ~~d'acord amb el que estableix l'article 21 de la Llei 8/2003, del 24 d'abril, de sanitat animal~~, és el següent:

a) El sacrifici obligatori dels animals i, si escau, la destrucció dels mitjans de producció que es considerin contaminats ha d'ésser indemnitzat per l'autoritat competent, d'acord amb els barems aprovats oficialment i de la manera i en les condicions establerts per reglament.

b) Són indemnitzables els animals que morin per causa directa després d'haver estat sotmesos a tractaments o manipulacions preventius o amb finalitats de diagnosi, o, en general, els que hagin mort en el context de les mesures de prevenció o lluita contra una malaltia com a conseqüència de l'execució d'actuacions imposades per l'autoritat competent.

c) Igualment, són indemnitzables els altres perjudicis greus que es produeixin, com els avortaments o les incapacitats productives permanents, sempre que es demostrï i s'acrediti la relació de causa a efecte amb el tractament aplicat.

2. Per a tenir dret a la indemnització, el propietari o propietària dels animals o dels mitjans de producció ha d'haver complert la normativa de sanitat animal aplicable en cada cas.

3. En cas que s'estableixi una indemnització per al propietari o propietària dels animals, aquest ha de compensar l'integrat de manera proporcional als dies d'estada dels animals a l'explotació i també, si escau, de manera proporcional als altres perjudicis derivats de la situació que ha donat lloc a la indemnització.

Article 9.- Aprovació del títol II, capítol VI, relatiu als contractes de finançament i de garantia, secció primera

S'aprova el títol II, capítol VI, secció primera, amb el contingut següent:

Secció primera. El censal

Text del projecte

Article 626-1. Concepte

Pel contracte de censal una persona transmet a una altra la propietat de béns concrets o d'una quantitat determinada de diners, i aquesta darrera s'obliga a pagar a la primera i els seus successors una prestació periòdica en diners i per temps indefinit.

9-Al·legació Tossa

"al transmetent o a una altra persona"

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 626-1. Concepte

Pel contracte de censal una persona transmet a una altra la propietat de béns concrets o d'una quantitat determinada de diners, i aquesta darrera s'obliga a pagar a la primera i els seus successors una prestació periòdica en diners i per temps indefinit.

Text del projecte

Article 626-2. Forma i contingut

1. El censal ha de constar en escriptura pública.
2. En el contracte ha de constar el capital rebut, la quantia de la prestació i la forma de pagament.
3. També hi poden constar:
 - a) La valoració del capital si és en béns.
 - b) Les garanties que s'estableixin per assegurar el pagament de la prestació.
 - a) La clàusula d'estabilització del valor de la prestació.
 - b) El pacte de millora.
 - c) El pacte d'irredimibilitat.

10- Al·legació Tossa

- a) La quantitat convinguda a efectes de redempció, si el capital és en béns.

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 626-2. Forma i contingut

1. El censal ha de constar en escriptura pública.
2. En el contracte ha de constar el capital rebut, la quantia de la prestació i la forma de pagament.



3. També hi poden constar:

a) La quantitat convinguda a efectes de redempció, si el capital és en béns.

b) Les garanties que s'estableixin per assegurar el pagament de la prestació.

d) La clàusula d'estabilització del valor de la prestació.

e) El pacte de millora.

f) El pacte d'irredimibilitat.

Text del projecte

Article 626-7. Redempció

1. El pagador de la prestació pot extingir el censal mitjançant la redempció si està al corrent de pagament de les pensions vençudes.

2. Es pot pactar que el censal sigui irredimible, però només temporalment, amb aplicació dels límits establerts per als censos.

3. La redempció es formalitza en escriptura pública pagant en diners la totalitat de l'import del capital rebut.

4. En el supòsit que no consti la valoració del capital aquest es determina, a efectes de la redempció, a partir de la capitalització de la pensió inicial a l'interès legal del diner en el moment en què es va constituir.

11- Al·legació Tossa

1. Punt i seguit. (*)Llevat de pacte, la restitució es fa al constituent o als seus successors.

Resposta

S'accepta

Text que s'adopta

Article 626-7. Redempció

1. El pagador de la prestació pot extingir el censal mitjançant la redempció si està al corrent de pagament de les pensions vençudes. **Llevat de pacte, la restitució es fa al constituent o als seus successors.**

2. Es pot pactar que el censal sigui irredimible, però només temporalment, amb aplicació dels límits establerts per als censos.

3. La redempció es formalitza en escriptura pública pagant en diners la totalitat de l'import del capital rebut.

4. En el supòsit que no consti la valoració del capital aquest es determina, a efectes de la redempció, a partir de la capitalització de la pensió inicial a l'interès legal del diner en el moment en què es va constituir.

Article 10.- Aprovació de disposicions addicionals del codi civil

S'aproven les disposicions addicionals del codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

Disposicions addicionals



Primera

Contractes de conreu

Assegurança

1. El cost de les assegurances que es contractin relatives al conreu de la finca és íntegrament a càrrec del conreador, llevat de pacte en contrari.
2. La manca d'assegurança dels riscos de l'activitat de conreu per part del conreador no repercuteix en l'execució del contracte.
3. El que estableixen els apartats 1 i 2 s'entén sens perjudici de la normativa vigent en matèria d'assegurances.

Segona

Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu i per als Contractes d'Integració

1. La Junta d'Arbitratge i Mediació dels Contractes de Conreu i dels Contractes d'Integració, adscrita al departament competent en la matèria, és l'òrgan competent per a resoldre extrajudicialment les qüestions litigioses.
2. Quan s'hagi pactat expressament en el contracte la clàusula de submissió arbitral o s'hagi acordat posteriorment qualsevol de les parts pot accedir a la Junta. El laude de la Junta Arbitral és de compliment obligat per a les parts i es regeix pel que disposa la legislació d'arbitratge.
3. Amb caràcter voluntari i de i de comú acord, les parts també poden sol·licitar la intervenció de la Junta per tal que designi persona medidora. El procediment de mediació es regeix pel que disposa la legislació específica.

Tercera

Contractes d'integració

La informació relativa al règim d'integració de l'activitat ramadera s'ha d'inscriure en un registre específic de contractes d'integració que s'integra dins del Registre d'Explotacions Agràries de Catalunya, i es pot presentar en suport telemàtic, d'acord amb la norma corresponent de creació del registre telemàtic de documents del departament competent en matèria de ramaderia. La informació requerida a cadascú dels contractants és la següent:

- a) L'integrador ha de comunicar per escrit al departament competent en matèria de ramaderia la relació de les explotacions que té integrades, amb els emplaçaments respectius, i qualsevol canvi que es produeixi sobre les dades comunicades, en el termini màxim de quinze dies naturals des de la data de la signatura del contracte o des d'aquella en què es produeix el canvi.
- b) L'integrat ha de notificar per escrit al departament competent en matèria de ramaderia el fet de portar a terme l'explotació de bestiar en règim d'integració, amb indicació de les dades de l'integrador, el nombre i el tipus dels animals integrats, els canvis que es produeixin i qualsevol altra dada que es determini per reglament.

Observació del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.

Es transacciona:

... modificar Decret 44/2012 de 24 d'abril, sobre sistema integrat de dades d'exploacions agràries de Catalunya.

Resposta

Es transacciona

Text que s'adopta

... modificar Decret 44/2012 de 24 d'abril, sobre sistema integrat de dades d'exploacions agràries de Catalunya... d'acord amb la **legislació que sigui d'aplicació, i es pot ...**

Article 11.- Aprovació de disposicions transitòries del codi civil

S'aproven les disposicions transitòries del codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

Text del projecte

Disposicions transitòries

Primera

Contractes de compravenda i de permuta

Les normes del llibre sisè del codi civil de Catalunya que regulen el contracte de compravenda i de permuta s'apliquen als contractes conclosos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Segona

Contractes de cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura

Els Contractes de cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables, contingudes en la llei 23/2001.

Tercera

Contractes de conreu

Els contractes de conreu constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables contingudes a la llei 1/2008.

Quarta

Contractes aleatoris

Els violaris constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables, contingudes en la llei 6/2000.

Cinquena

Contractes de finançament i de garantia

Els censals constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables, contingudes en la Llei 6/2000.

12- Al·legació M. C. Gete-Alonso

PEL QUE AFECTA LES DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Si, com s'explica al Preàmbul, el criteri que s'ha seguit és que els contractes ja existents es regeixen per la norma que estava vigent amb anterioritat no sembla gaire elegant dedicar 5 disposicions transitòries en les que es fa esment individualitzat de cadascuna de les lleis anteriors.

En realitat o bé es suficient amb la primera generalitzada o una segona agrupant les altres.

Resposta

No s'accepta, resulta més convenient establir una disposició per a cada supòsit amb la finalitat d'explicitar la norma aplicable.

Article 12.- Aprovació de disposicions finals del Codi civil de Catalunya

S'aproven les disposicions finals del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

Text del projecte

Disposició final

Primera

Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

1. Es modifica l'article 568-1.1 i s'hi incorpora una lletra d) amb la redacció següent:

d) El dret de redimir en la venda a carta de gràcia, que faculta al venedor per a readquirir el bé venut.

2. S'incorpora una secció cinquena en el capítol VIII del títol VI del llibre cinquè, amb la rúbrica "Dret de redimir en la venda a carta de gràcia" i s'incorporen els articles 568-28 a 568-32 amb la redacció següent:

Secció cinquena. El dret de redimir en la venda a carta de gràcia

5- Al·legació A. Vaquer

Incorporar 3 noves disposicions finals més: segona, tercera i quarta, amb el contingut següent:

Proposta

Disposició final segona.

Modificació del llibre quart del Codi civil de Catalunya

Es fan les modificacions següents en el llibre quart del Codi civil de Catalunya:

En l'article 464-11 se substitueix l'encapçalament per "conformitat dels béns" i l'expressió "sanejament per vicis ocults" per "la garantia de la conformitat dels béns adjudicats".

Resposta

Es transacciona

Text que s'adopta

Disposició final segona.

Modificació del llibre quart del Codi civil de Catalunya

Article 464-11. Garantia de conformitat

1. Garantia de la conformitat dels béns adjudicats

c) La privació del bé ...

2. En cas de manca de conformitat per defectes materials l'adjudicatari té dret...

3. L'acció... prescriu...

Proposta

Disposició Final tercera.

Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

Es fan les modificacions següents en el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya:

1. En l'article 531-13 se substitueix "Els donants no responen de l'evicció ni dels vicis ocults dels béns donats" per "Els donants no responen de la manca de conformitat dels béns donats", "si lliuren el bé sabent que és aliè o coneixent-ne els vicis o els defectes ocults" per "si lliuren els béns coneixent-ne o podent raonablement conèixer-ne la manca de conformitat", i "han de sanear el bé, en cas d'evicció o vicis ocults" per "han de garantir la conformitat dels béns".

2. En l'art. 552-12.4, se substitueix "al sanejament per evicció i per vicis ocults" per "a respondre de la manca de conformitat".

Resposta

Es transacciona

Text que s'adopta

Disposició final tercera.

Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

Article 531-13. Garantia de conformitat

1. Els donants no han de garantir ni dels defectes jurídics ni els defectes materials dels béns donats.

2. No obstant... coneixent-ne els defectes...

3. No obstant... els donants,... han de garantir la conformitat fins el valor del gravamen.

Article 552-12

4. Els cotitulars... llurs drets han de garantir la conformitat per defectes jurídics o materials dels béns donats...

Proposta

Disposició Final quarta

Modificació de la Llei 18/2002, de Cooperatives

Es fa la modificació següent en la Llei de Cooperatives:

En l'art. 55.6 se substitueix "pel que fa al lliurament, el sanejament per evicció i la transmissió de riscos, el que disposa l'article 64 del text refós de la Llei de societats de capital, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol" per "pel que fa al lliurament, la conformitat i la transmissió de riscos, el que disposa el Codi Civil de Catalunya".

Resposta

Es transacciona

Text que s'adopta

Disposició final quarta.

Modificació de la Llei 18/2002, de Cooperatives

Es fa la modificació següent en la Llei de Cooperatives:

En l'article 55.6 se substitueix "pel que fa al lliurament, el sanejament per evicció i la transmissió de riscos, el que disposa l'article 64 del text refós de la Llei de societats de capital, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol" per "pel que fa al lliurament, la conformitat i la transmissió de riscos, el que disposa el Codi Civil de Catalunya".

Text del projecte:

Cinquena

Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'1 de gener de 2015

Text del projecte

Disposició derogatòria

Aquesta llei substitueix:

1. Les disposicions del Decret Legislatiu 1/1984, de 19 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Compilació del Dret civil de Catalunya.
2. Les disposicions de:
 - a) La Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques.
 - b) La Llei 22/2000, de 29 de desembre, d'acolliment de persones grans.
 - c) La Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura
 - d) La Llei 2/2005, de 4 d'abril, de contractes d'integració.
 - e) La Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu.

13- Al·legació M. C. Gete-Alonso

LA DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es veritat que s'explica al Preàmbul, però tècnicament o es deroga o es substitueix. La diferència l'explica molt bé el professor Badosa en el Manual de Dret Català. I també la raó, és a dir, el perquè a la CDC de 1960 es va acudir a aquesta figura jurídica.

Resposta

No s'accepta, pel fet que es considera estratègica la distinció entre substitució i derogació.

6- Al·legació A. Vaquer

Disposició derogatòria

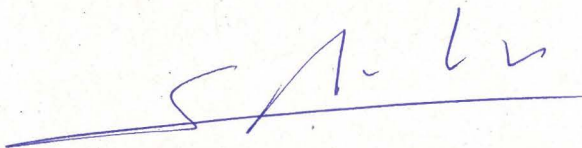
Aquesta Llei substitueix:

1. Les disposicions del Decret Legislatiu 1/1984, de 19 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Compilació del Dret civil de Catalunya.
2. Les disposicions de:
 - a) La Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques.
 - b) La Llei 22/2000, de 29 de desembre, d'acolliment de persones grans.
 - c) La Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura
 - d) La Llei 2/2005, de 4 d'abril, de contractes d'integració.
 - e) La Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu.

f) L'article 242 del Codi de Consum de Catalunya

Resposta

No s'accepta, ja que correspondrà d'harmonitzar-ho amb l'eventual modificació del Codi de consum.



Santiago Ballester Muñoz
Director general de Dret i d'Entitats Jurídiques

Barcelona, 7 de novembre de 2014