PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00525 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

30. Avantprojecte de llei (V.03.02.15)

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00526 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

V. 3/02/15

Avantprojecte de llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes.

Exposició de motius

L'objecte d'aquesta llei és establir l'estructura del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, aprovar-ne la regulació del contracte de compravenda i de permuta, la modificació i la incorporació de contractes regulats en lleis especials i substituir la Compilació del Dret civil de Catalunya, d'acord amb la previsió que es fa a l'article 3 f) de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, Primera llei del codi civil de Catalunya.

En el moment d'iniciar la regulació de la matèria civil que ha de contenir aquest llibre sisè calia formular una estructura sistemàtica que permetés de fer-hi incorporacions futures. Tenint en compte, doncs, el caràcter de codi obert, de formació successiva, i de conformitat amb allò que estableixen els articles 4 i 6 de la mateixa Llei 29/2002, de 30 de desembre, s'ha optat per una estructura mínima, que pot ser necessari de completar més endavant, de manera que el llibre sisè es divideix, inicialment, en tres títols.

El títol primer, relatiu a les disposicions generals, es reserva per a la regulació de les parts generals de l'obligació i del contracte, tenint en compte els principis que informen la contractació que afecta els consumidors. El títol segon es dedica a les fonts contractuals i ha de contenir els diferents tipus contractuals. El títol tercer s'ha de referir a les fonts no contractuals de l'obligació.

En el títol segon, amb el propòsit de regular inicialment alguns contractes, s'ha fet necessari, també, de preveure una sistemàtica pròpia d'aquest títol, de manera que permeti agrupar, en el seu moment, els diferents tipus contractuals. En aquest sentit, s'ha previst una organització per capítols i seccions, que encaixen en el sistema de numeració del nostre Codi civil.

El contracte de compravenda és el paradigma regulatori dels contractes d'intercanvi. En el dret vigent hi ha quatre regulacions potencialment aplicables al contracte de compravenda. Dues d'elles, els articles 325 i ss. del Codi de comerç de 1885, juntament amb els articles 1445 i ss. del Codi civil de 1889, varen oferir un cos normatiu de referència, complet en el cas de la compravenda civil i fragmentari en el de la compravenda mercantil, però han quedat superades després de més d'un segle d'història. Les regulacions més modernes vigents, sobre compravenda internacional de mercaderies i venda a terminis de béns mobles, són parcials. Finalment, la Compilació del dret civil de Catalunya, aprovada per la Llei 40/1960, de 21 de juliol, i reformada al 1984, incloïa disposicions aïllades en matèria de compravenda, particularment relacionades amb la rescissió per lesió i la venda a carta de gràcia. La regulació actual que es proposa de la compravenda té molt en compte el procés de construcció del dret privat europeu de contractes.

En la subsecció primera i senyaladament en la definició del contracte de compravenda, es remarca la seva naturalesa de contracte obligatori, segons el qual el venedor s'obliga a lliurar el bé i el comprador a pagar el preu, però sobretot es destaquen dos trets bàsics del modern dret de la compravenda: el bé ha de ser conforme amb el contracte, i el venedor i el comprador s'obliguen, respectivament, a transmetre la titularitat del dret i a rebre el bé.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00527 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

La llei pretén assolir una regulació unificada del contracte, sense establir dos textos paral·lels per a la compravenda en general i la compravenda de consum respectivament, per a promoure una interpretació integradora de la compravenda, i sens perjudici de les normes que es contenen en el Codi de Consum de Catalunya.

La regulació de la compravenda de consum incorpora les normes establertes per les Directives comunitàries en la matèria (Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig de 1999, sobre determinats aspectes de la venda i les garanties dels béns de consum i té en compte la Directiva 2011/83/UE, de 25 d'octubre, sobre drets dels consumidors). La caracterització de la compravenda de consum és així la tradicional, conforme amb la qual el venedor actua amb un propòsit relacionat amb la seva activitat empresarial o professional i el comprador ho fa amb un de diferent a les activitats esmentades. Nogensmenys, s'ha seguit el criteri extensiu segons el qual les persones jurídiques poden ser considerades consumidores.

En la línia de les regulacions clàssiques de la compravenda, codi civil i codi de comerç, el seu objecte es defineix de manera àmplia, d'acord amb els articles 511-1 i 511-2 del Codi civil de Catalunya, i s'especifica que també el poden constituir els béns futurs, així com els que hagin de ser produïts, manufacturats o fabricats.

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.

La incorporació de la compravenda a prova o assaig té en compte la bona pràctica de sistemes comparats, com ara l'alemany, i resta centrada en la seva caracterització com a compravenda amb condició suspensiva.

La regulació del deure d'informació incorpora una de les directrius bàsiques del modern dret europeu de contractes i surt al pas de l'asimetria d'informació que pugui haver-hi entre venedor i comprador a favor del primer. Així, el precepte introdueix un deure d'informació, en benefici del comprador, que permet incrementar la transparència contractual, tot i tenint en compte els estàndards raonables d'integració d'aquest deure i molt destacadament els que resultin de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

La regulació de les arres s'inspira en la tradició, i distingeix, però, nítidament entre arres confirmatòries i penitencials i, com és el cas de moltes disposicions de la llei, té com a finalitat integrar contractes que en molts casos no faran referència específica al règim volgut per les parts.

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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00528 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

La regulació de l'obligació de lliurament distingeix entre la transmissió de la possessió i la posada a disposició, tenint en compte que el contracte faci la previsió del transport a càrrec del venedor o del comprador.

Es regulen detalladament les circumstàncies de l'obligació de lliurament (temps i lloc) i s'incorporen al dret de la compravenda el tractament normatiu de la qüestió relativa a la negativa injustificada del comprador a rebre el bé. La posició central del lliurament es reflecteix en la regla general de transmissió de riscos en el moment del lliurament del bé o dels documents que el representin, amb les especificitats dels casos en els quals els béns venuts són objecte de transport o són venuts en trànsit.

Com ja s'ha assenyalat, la subsecció tercera sobre conformitat és una de les grans innovacions. L'obligació de conformitat pretén aconseguir que el bé lliurat al comprador correspongui a allò pactat, atenent no només a les especificacions del contracte, sinó també als criteris proposats per la llei per valorar si es dona la referida correspondència. Es generalitzen, a tota compravenda, els criteris de conformitat introduïts per la Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig, sobre determinats aspectes de la venda i les garanties dels béns de consum i, per tant s'ha considerat que l'aptitud del bé lliurat per a l'ús particular manifestat pel comprador al venedor al contractar ha de constituir també un d'aquests criteris. La normativa sobre instal·lació incorrecta o manca de lliurament dels accessoris i documents relacionats especifica dos supòsits típics que poden constituir manca de conformitat i el règim jurídic de cadascun d'ells a efectes de responsabilitat del venedor. Es determina que la manca de conformitat rellevant és la que existeix en el moment de transmissió del risc i que en la compravenda de consum es presumeix que ho és aquella que es manifesti en els sis mesos posteriors al moment de transmissió del bé. La integració del contracte té lloc amb les manifestacions prèvies del venedor, les quals es consideren rellevants a efectes de determinar l'existència de manca de conformitat. En el cas de la compravenda de consum la integració abasta a aquelles manifestacions públiques fetes per qualsevol tercer que hagi intervingut en la comercialització, publicitat o etiquetat dels béns. S'exclou la responsabilitat del venedor per manca de conformitat si el comprador la coneix o no la pot ignorar fonamentadament, tot i limitant estrictament la seva exoneració en la compravenda de consum. Es tracta així de buscar un equilibri entre la licitud de vendre objectes que no siguin conformes quan la part compradora n'és conscient i ho accepta, i la necessària protecció dels compradors en un contracte com la compravenda en el que normalment els venedors disposen de més informació sobre els béns venuts que els compradors. Encara que naturalment el venedor no respongui de la manca de conformitat imputable al comprador, es tracta de delimitar les circumstàncies que generen tal imputabilitat. La regulació del deure d'examen del bé venut té en compte les directrius que resulten de les regulacions contemporànies de la compravenda, tot i fent palès que els consumidors no estan obligats a examinar els béns que compren. En tot cas, però, el comprador ha de notificar la manca de conformitat, llevat el cas què el venedor la conegués, no la pogués ignorar o hagués garantit la conformitat expressament.

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.

La subsecció quarta regula les obligacions del comprador, bàsicament les de pagar el preu, rebre el bé, com també els documents relacionats. Les disposicions de la subsecció aborden alguns dels problemes més recurrents de la pràctica de la compravenda i específicament aquells que es relacionen amb el temps i lloc de pagament del preu, i l'obligació de rebre el

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00529 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

bé, que incorpora el principi de col·laboració entre les parts i el supòsit de l'especificació per part del comprador de les característiques del bé venut. S'estableix un deure de conservar el bé a càrrec del comprador que pretengui rebutjar-lo per manca de conformitat.

La subsecció cinquena inclou una regulació unitària dels remeis del comprador i del venedor. El principi d'unitat de remeis és avui en dia un criteri acceptat i calia superar la tradició del doble règim jurídic, de l'incompliment en general i dels vicis materials i jurídics del bé. Els remeis que no siguin incompatibles són acumulables entre sí i, en tot cas, ho són amb la indemnització dels danys efectivament causats. La regulació dels remeis ha tingut en compte el principi de preservació del contracte en supòsits tals com els de compliment anticipat del venedor que lliura un bé no conforme, o fins i tot de lliurament d'un bé no conforme una vegada ha vençut el termini, en els quals el text admet, en interès del contracte i del tràfic jurídic, que el venedor assabentat de la manca de conformitat ofereixi corregir-la, tot i que ho contrapesa amb fortes facultats del comprador a rebutjar la correcció si té motius raonables per a fer-ho o l'incompliment és essencial.

Es preveu un termini de tres anys, per a la extinció dels remeis, a reserva del que puguin disposar altres lleis, a comptar des del moment en que les accions o pretensions de la part haguessin pogut ser exercitades, llevat del cas de manca de conformitat en el qual el còmput del termini s'inicia des de què el comprador coneixia o podia conèixer la manca de conformitat.

S'incorpora una nova regulació de l'avantatge injust (subsecció sisena) en l'àmbit subjectiu, amb la finalitat d'evitar casos clars d'abús d'una de les parts envers l'altre tot vetllant alhora per la justícia de l'intercanvi, en sintonia amb els textos internacionals del dret contractual europeu. En l'àmbit objectiu, es manté i es generalitza l'antiga doctrina de la *"laesio enormis"* per a resoldre supòsits de greu desequilibri de les prestacions. S'estableix una acció de rescissió, renunciable només amb posterioritat a la conclusió del contracte, i la part legitimada pot demanar al tribunal en tot cas l'adaptació del contracte.

La subsecció setena incorpora especialitats de la compravenda immobiliària que la pràctica notarial i registral catalana havia ja prefigurat. Així, es regulen les facultats de desistiment per al cas en el qual el contracte hagi inclòs una previsió del finançament del preu per tercers que finalment queda frustrada. La regulació sobre indicació de la superfície de l'immoble pretén millorar la regla tradicional i clarificar la distinció entre compravendes segons el mode de determinació del preu, sigui per referència a la cabuda, mesura o superfície de l'immoble, o consisteixi en una quantitat global. En tot cas, se salva la possibilitat que el contracte estableixi, o del seu contingut resulti, que les parts s'han volgut apartar de la regla legal, que és clarament dispositiva. Es constitueix i regula el règim jurídic d'una comunitat específica en els casos de compravenda d'un habitatge, local o altre element d'un edifici en construcció i rehabilitació. Per últim s'ofereix una regulació ponderada de la condició resolutòria explícita.

Pel que fa a la conservació de la compravenda a carta de gràcia, aquesta llei incorpora la part relativa al contracte, però, mitjançant una disposició final es modifica el llibre cinquè, concretament, l'article 568-1.1 i s'introdueix una nova secció cinquena, amb la rúbrica "el dret de redimir en la venda a carta de gràcia" i amb els articles 568-28 a 568-32, tot això amb la finalitat de regular adequadament el dret de redimir com a modalitat de dret d'adquisició preferent de caràcter voluntari.

La secció segona del capítol primer es dedica al contracte de permuta, com a contracte diferent de la compravenda i de la cessió de solar o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura, es precisa la seva qualificació jurídica en funció de la contraprestació pactada i s'estableix el mateix règim jurídic de la compravenda.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00530 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

És objecte d'aquesta Llei, també, incorporar al Codi civil, amb les modificacions oportunes, els tipus contractuals que fins ara es trobaven regulats en lleis especials de caràcter patrimonial, de manera que constitueixen matèries que han de ser objecte del llibre sisè del Codi civil i sense perjudici que la resta de matèria civil objecte de la competència legislativa de la Generalitat de Catalunya pugui ser legislada en el futur i, atès el caràcter de codi obert, pugui ser-hi incorporada successivament.

Les lleis vigents que s'inclouen ara a la sistemàtica del Codi civil són:
Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques.
Llei 22/2000, de 29 de desembre, d'acolliment de persones grans.
Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura.
Llei 2/2005, de 4 d'abril, de contractes d'integració.
Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu.

Les modificacions efectuades es refereixen, d'una banda, als canvis de redacció relatius al gènere de les persones, en el sentit que s'han redactat en gènere masculí les referències a les persones, tenint en compte l'harmonització de tot el llibre sisè i d'acord amb l'article 7 de la Llei 29/2002, redactat per la Llei 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions; d'altra banda, a les actualitzacions derivades de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

En la secció tercera del capítol primer s'hi incorpora el contracte de cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura, respecte del qual se n'ha precisat tant la denominació com alguns aspectes relatius al concepte, a l'adquisició de l'obra per part del cedent i a l'incompliment.

El capítol tercer, relatiu als contractes sobre objecte aliè, ja que el segon es reserva per als contractes sobre activitat aliena, es dedica a incorporar la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu. Atès que no tots els contractes regulats per la referida llei són contractes de conreu, i tenint en compte la conveniència de precisar el règim jurídic dels diferents contractes, s'estableixen tres seccions diferenciades. La primera, amb les subseccions corresponents, es dedica a les disposicions generals dels contractes de conreu, a l'arrendament rústic, la parceria i la masoveria. La secció segona, a partir de l'anterior arrendament amb finalitats de protecció del patrimoni natural, incorpora un nou contracte de custòdia del territori, que es tipifica a partir del títol de constitució contractual i amb independència del dret personal o real constituït, i la secció tercera regula l'arrendament per a pastures.

El capítol quart es refereix als contractes aleatoris, de manera que de la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques, la part relativa al violari s'incorpora en una secció primera i la regulació d'un nou contracte d'aliments en una secció segona.

La regulació del contracte d'aliments es deriva de l'article 237-14, del paràgraf III d) de la Llei 25/2010, del 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i família, i de l'article 4.3, de la Llei 22/2000, de 29 de desembre, d'acolliment de persones grans, que es refereix succintament a un pacte d'aliments, el qual ha permès una regulació més desenvolupada i actualitzada del contracte d'aliments. Aquesta regulació i el fet que el pacte d'acolliment, a banda de qüestions dubtoses relatives a la seva naturalesa onerosa i aleatòria, a més d'efectes successoris, no ha tingut un arrelament pràctic, fins el punt que el Registre d'acolliment de persones grans no s'ha arribat a desenvolupar reglamentàriament, han permès de prescindir de la tipificació del referit pacte d'acolliment.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00531 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

En el capítol cinquè es fa la regulació per als contractes de cooperació i en una secció primera s'hi incorpora la Llei 2/2005, de 4 d'abril, de contractes d'integració, degudament sistematitzada i actualitzada, especialment pel que fa a la delimitació de les obligacions contractuals i administratives de les parts.

El capítol sisè es dedica als contractes de finançament i de garantia, de manera que, en una secció primera, es regula el contracte de censal, amb l'objectiu innovador de readaptar aquesta institució a la seva finalitat de finançament a llarg termini, com alternativa al préstec. Partint de la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques, el censal es configura com un contracte de finançament en el qual, a canvi de la percepció d'un capital la devolució del qual mai no pot ser exigida pel prestamista i és potestativa per al prestatari, aquest només resta obligat a satisfer una pensió per temps indefinit.

Respecte de la derogació de la Compilació, atesa la seva significació en l'ordenament jurídic de Catalunya i amb la idea de continuïtat, s'utilitza la formula de la substitució normativa, malgrat que, certament, es pot considerar que es tracta d'una norma derogatòria.

Finalment, en seu de dret transitori, s'estableix la no aplicació immediata de la nova llei als contractes conclosos amb anterioritat a la seva entrada en vigor. Se segueix, dons, el criteri general en virtut del qual cada contracte es regeix segons les disposicions vigents en el moment de la seva conclusió, de manera que, si hi ha hagut algun canvi en aquella regulació, la nova llei s'aplicarà als contractes posteriors a la seva entrada en vigor.

Article 1.- Objecte
De conformitat amb els articles 3 f) i 6 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, Primera llei del Codi civil de Catalunya, aquesta Llei estableix l'estructura del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, regula el contracte de compravenda i de permuta, la modificació i la incorporació dels contractes regulats en lleis especials i substitueix la Compilació del Dret civil de Catalunya.

Article 2.- Estructura del llibre sisè
El llibre sisè del Codi civil de Catalunya s'estructura, inicialment, en tres títols:
a) Títol I, relatiu a les disposicions generals.
b) Títol II, relatiu als diferents tipus contractuals.
c) Títol III, relatiu a les fonts no contractuals de les obligacions.

Article 3.- Aprovació del títol II, capítol I, secció primera, segona i tercera del llibre sisè
S'aprova el títol II, capítol I, relatiu als contractes amb finalitat transmissora, secció primera, secció segona i secció tercera, amb el contingut següent:

Títol II. Tipus contractuals

Capítol I. Contractes amb finalitat transmissora

Secció primera. Contracte de compravenda

Subsecció primera. Disposicions generals

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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00532 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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 imperatiu de protecció establert per la llei.

Article 621-3. Objecte
El contracte de compravenda té per objecte els béns, segons els articles 511-1 i 511-2 d'aquest Codi, inclosos els futurs o que hagin de ser produïts, manufacturats o fabricats.

Article 621-4. Prohibicions
No poden adquirir en virtut de contracte de compravenda, directament o per persona interposada:
a) Els empleats públics, els béns públics que gestionen.
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 d'acord amb la normativa que sigui d'aplicació.
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, llevat d'autorització expressa.

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.

Article 621-6. Compravenda a prova o assaig
1. La compravenda a prova o assaig s'entén conclosa sota la condició suspensiva de l'aprovació del comprador.
2. El venedor ha de permetre al comprador l'examen del bé venut i facilitar-li els mitjans adients per a l'exercici del seu dret.
3. L'aprovació del comprador ha de tenir lloc en el termini establert en el contracte o, en el seu defecte, en el termini raonable que hagi assenyalat el venedor i que sigui suficient per a l'examen del bé. Transcorregut el termini, el silenci del comprador s'entén com a aprovació.

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

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00533 18.02 15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

naturalesa i el cost de la informació, com també les exigències que resultin de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

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 i la finca queda afecta a la seva devolució. En cas de desistiment, el notari les ha de lliurar a qui correspongui. 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.

Subsecció segona. Obligacions del venedor

Article 621-9. Obligacions del venedor
1. El venedor ha de:
a) Lliurar, en el temps, lloc i forma determinats en el contracte, el bé, els seus accessoris i els documents relacionats, si n'hi ha.
b) Garantir que el bé és conforme al contracte.
c) Transmetre la titularitat del bé i dels seus accessoris.
2. Quan s'ha pactat una reserva de la titularitat, la seva transmissió té lloc quan el comprador pagui el preu o, si escau, compleixi l'obligació pactada.

Article 621-10. Obligació de lliurament
1. El venedor compleix l'obligació de lliurament quan transmet al comprador la possessió del bé o el posa a la seva disposició.
2. Si el contracte té com a objecte un bé moble posseïble i no preveu el seu transport, és suficient posar-lo a disposició del comprador o de la persona designada al contracte per a prendre'n possessió.
3. Si el contracte preveu el transport a càrrec del venedor, aquest compleix amb el lliurament del bé, d'acord amb el que estableix l'apartat 1.
4. Si el contracte preveu el transport a càrrec del comprador o aquest opta per un portador diferent del proposat pel venedor, el venedor compleix amb el lliurament al primer portador i amb la tramesa al comprador dels documents necessaris per a rebre el bé.
5. Si el contracte preveu que el venedor només ha de lliurar els documents representatius del bé, el venedor compleix la seva obligació quan els lliura al comprador.

Article 621-11. Posada a disposició
1. Per la vàlida posada a disposició, el venedor ha de notificar al comprador que pot fer-se càrrec del bé dins del termini pactat o del que raonablement estableixi el venedor ateses les circumstàncies.
2. No és exigible al venedor la fixació de cap termini en els casos que aquest sigui determinable d'acord amb el contracte i en aquells altres que el contracte estableixi, d'acord amb el comprador, que el lliurament s'ha de realitzar en un lloc diferent de l'establiment o del domicili del venedor.

Article 621-12. Assegurança
El venedor que no hagi d'assegurar el bé i el transport ha de proporcionar, a sol·licitud del comprador, tota la informació per a la contractació de l'assegurança.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00534 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Article 621-13. Temps de compliment
1. El venedor ha de lliurar el bé sense dilació indeguda si no s'ha pactat un termini o si el moment de lliurament no pot ser determinat d'una altra manera.
2. En la compravenda de consum, el venedor ha de lliurar el bé sense demora indeguda i en un termini màxim de 30 dies des de la conclusió del contracte, llevat de pacte en contrari.
3. Si el venedor no lliura el bé tempestivament, el comprador l'ha de requerir a fer el lliurament en un termini addicional adequat a les circumstàncies, llevat que:
a) El venedor s'hagi negat a lliurar el bé o,
b) El termini de lliurament sigui essencial.

Article 621-14. Lloc de compliment de l'obligació de lliurar
1. Llevat de pacte en contrari, el bé s'ha de lliurar en l'establiment o el domicili del venedor en el moment de la conclusió del contracte. Si el venedor en té més d'un, en aquell més vinculat amb l'obligació de lliurament i, si no en té cap, en el domicili del comprador.
2. Si en el moment de la conclusió del contracte, els contractants coneixien o podien conèixer que el bé es trobava o havia de ser fabricat o posat a disposició per al seu lliurament en un lloc diferent de l'establiment o domicili del venedor, el bé s'ha de lliurar en aquell lloc de destinació.
3. Són a càrrec del venedor les despeses de lliurament del bé derivades de canvis posteriors del seu establiment o domicili.

Article 621-15. Despeses derivades del contracte
1. En defecte de pacte, el venedor ha de pagar les despeses de lliurament del bé i el comprador les de la seva recepció, com també les de transport que no siguin a càrrec del venedor.
2. En la compravenda d'un bé immoble, el comprador ha de pagar les despeses de l'atorgament de l'escriptura i de l'expedició de primera còpia i les altres despeses posteriors a la transmissió, com també les d'inscripció en el registre de la propietat, llevat que les parts hagin disposat altrament.
3. En la compravenda de consum, el comprador només ha d'abonar les despeses de lliurament, de transport o postals si va ser informat pel venedor de forma clara i comprensible i abans de la conclusió del contracte. Si l'import de les despeses no pot ser determinat anticipadament, el venedor ha d'advertir el comprador d'aquesta circumstància.

Article 621-16. Lliurament frustrat
1. Si el comprador o la persona designada per rebre el bé, els seus accessoris i els documents es neguen injustificadament a fer-ho, o de qualsevol altra manera incompleixen aquesta obligació, el venedor ha d'adoptar les mesures raonables per a la custòdia i conservació del bé.
2. El venedor es pot alliberar de les obligacions de custòdia i conservació si, prèvia notificació al comprador o a la persona designada per a rebre el bé:
a) Consigna el bé, els accessoris i els documents a disposició de l'autoritat judicial. O,
b) Diposita el bé, els accessoris i els documents en un establiment autoritzat, en les condicions usuals ateses les circumstàncies, i a disposició del comprador o de la persona designada per a rebre el bé. O,
c) Ven el bé per compte del comprador en condicions raonables, si aquest és perible, deteriorable o disminueix ràpidament el seu valor. El preu corresponent ha de ser posat a disposició del comprador si aquest ha satisfet el preu establert en el contracte i, en cas contrari, el venedor podrà retenir el seu import per aplicar-lo fins a on arribi el preu convingut.
3. Les despeses causades per la frustració del lliurament imputable al comprador són a càrrec seu.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00535 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Article 621-17. Transmissió de riscos
1. Els riscos es transmeten al comprador en el moment del lliurament del bé o dels documents que el representen d'acord amb el que estableix l'article 621-10. També es transmeten els riscos al comprador quan es nega injustificadament a rebre el bé.
2. Els riscos dels béns encara no identificats no es transmeten abans de la seva especificació feta d'acord al contracte amb notificació al comprador, o de qualsevol altra manera usual i raonable ateses les circumstàncies.
3. El fet que el venedor estigui autoritzat a retenir els documents representatius del bé no afecta la transmissió dels riscos.

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.

Article 621-19. Efectes de la transmissió de riscos
La pèrdua, deteriorament o dany al bé posteriors a la transmissió del risc al comprador i no imputables al venedor no extingeixen l'obligació de pagament del preu.

Subsecció tercera. Conformitat del bé al contracte

Article 621-20. Criteris per determinar la conformitat
1. El bé és conforme al contracte si compleix els requisits següents:
a) Tenir la quantitat, qualitat, tipus, prestacions i ús pactat.
b) Ser lliurat amb l'empaquetat o envasament acordats.
c) Ser subministrat amb els accessoris i instruccions estipulats en el contracte.
2. La conformitat exigeix, llevat que s'hagi pactat altrament o que per les circumstàncies del cas algun d'aquests criteris no sigui aplicable, que el bé:
a) S'ajusti a la descripció realitzada pel venedor.
b) Sigui idoni per a l'ús habitual a què es destinin el béns del mateix tipus.
c) Tingui les qualitats i prestacions habituals que el comprador pot esperar segons la naturalesa del bé en béns del mateix tipus; i, en el seu cas, segons les declaracions del venedor o de tercers d'acord amb el que disposa l'article 621-24.2.
d) Tingui les qualitats i prestacions de la mostra o model que el venedor hagi presentat al comprador.
e) Estigui embalat o envasat de la manera habitual o, en el seu cas, de manera adequada per a conservar i protegir el bé o donar-li la destinació que correspongui.
3. La inadequació del bé per a ser destinat a un ús particular manifestat pel comprador al venedor en el moment de concloure el contracte constitueix manca de conformitat, sempre que el venedor hagi admès la possibilitat d'aquest ús.

Article 621-21. Instal·lació incorrecta del bé
1. Si el contracte preveu la instal·lació del bé, la instal·lació incorrecta suposa manca de conformitat si ha estat feta:
a) Pel venedor o per algú altre sota la seva responsabilitat. O,
b) Pel comprador, o per algú altre sota la seva responsabilitat, i la incorrecció obeeix a una deficiència en les instruccions proporcionades pel venedor.
2. En la compravenda de consum és ineficaç qualsevol pacte, clàusula o estipulació que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim que estableix l'apartat 1.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00536 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Article 621-22. Manca de lliurament dels accessoris i dels documents relacionats
La manca del lliurament dels accessoris, instruccions d'ús, consum i maneig, especialment, les relatives a la instal·lació o el funcionament o qualsevol altre document que raonablement el comprador pot esperar obtenir d'acord amb el contracte es considera manca de conformitat.

Article 621-23. Exigència i moment de la conformitat
1. El venedor respon de tota manca de conformitat del bé que existeixi en el moment de la transmissió del risc.
2. En la compravenda de consum, es presumeix que la manca de conformitat manifestada en els sis mesos posteriors al lliurament del bé o a la completa instal·lació, ja existia en aquell moment, tret que això sigui incompatible amb la naturalesa del bé o el tipus de manca de conformitat.
3. En el cas de l'article 621-21 b, el termini de sis mesos es computa a partir del moment que raonablement podria entendre's realitzada la instal·lació.
4. En el cas de l'art. 621-37.1 a, el termini de sis mesos es computa després de cada reparació o substitució.

Article 621-24. Manifestacions prèvies a la conclusió del contracte
1. El venedor respon de la manca de conformitat derivada de les manifestacions prèvies al contracte sobre les característiques, qualitats o prestacions del bé, com també de qualsevol manifestació pública amb el mateix contingut fetes per ell o per un tercer que estigui legitimat per actuar per compte seu, llevat dels casos en els quals:
a) El comprador conegui o pugui raonablement conèixer la seva incorrecció.
b) El venedor hagi rectificat les manifestacions fetes abans de concloure el contracte de manera cognoscible pel comprador o destinatari de la manifestació corregida.
c) Les manifestacions fetes no puguin haver influït sobre la decisió de comprar.
2. En la compravenda de consum, les manifestacions públiques fetes per qualsevol tercer que hagi intervingut en la cadena de comercialització i, en particular, en la publicitat o etiquetat del bé, s'entenen fetes pel venedor, tret que aquest, en el moment de concloure el contracte, no les conegués o no fos raonable esperar que les hagués de conèixer.

Article 621-25. Coneixement de la manca de conformitat pel comprador
1. El venedor no respon de la manca de conformitat que el comprador conegui o que no podia raonablement ignorar en el moment de la conclusió del contracte, llevat dels casos d'ocultació dolosa, negligència greu o de garantia expressa de la conformitat.
2. En la compravenda de consum, el venedor respon sempre de la manca de conformitat, llevat que el comprador la conegués i l'hagués acceptada expressament.

Article 621-26. Manca de conformitat imputable al comprador
El venedor no respon de la manca de conformitat que resulti d'haver seguit les instruccions del comprador o d'haver emprat materials facilitats per aquest, sempre que prèviament l'hagi advertit expressament sobre els perills i les conseqüències que se'n puguin derivar.

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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00537 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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, 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.

Article 621-29. Termini de responsabilitat de la manca de conformitat
1. Llevat de pacte en contrari o que del contracte en resulti altrament, el venedor no respon de la manca de conformitat que es manifesti dos anys després del moment de lliurament del bé.
2. El termini establert per l'apartat 1 no s'aplica a la manca de conformitat per existència de drets o pretensions de tercers.

Article 621-30. Drets o pretensions de tercers
1. Sense perjudici dels efectes derivats de la publicitat registral, el venedor ha de transmetre el bé lliure de drets o pretensions raonablement fonamentades de tercers que el comprador no conegués ni hagués pogut raonablement conèixer en el moment de la conclusió del contracte.
2. En tot cas, el venedor respon si va garantir que el bé n'estava o quedaria lliure de drets o pretensions de tercers i si, tot i conèixer-los, no els va revelar al comprador.
3. Igualment, el venedor respon si els drets o pretensions als quals es refereix l'apartat 1 són conseqüència dels seus actes propis posteriors a la conclusió del contracte.

Subsecció quarta. Obligacions del comprador

Article 621-31. Obligacions del comprador
El comprador ha de:
a) Pagar el preu.
b) Rebre el bé, els seus accessoris i els documents relacionats, si n'hi ha.

Article 621-32. Temps de pagament del preu
1. Llevat de pacte en contrari, el comprador ha de pagar el preu en el moment del lliurament del bé.
2. El venedor només pot rebutjar el pagament avançat del preu si té un interès legítim per a fer-ho.

Article 621-33. Lloc de pagament del preu
El comprador ha de pagar el preu en el lloc acordat en el contracte i, en el seu defecte, en el lloc de lliurament del bé o dels documents representatius.

Article 621-34. Recepció del bé
1. El comprador ha de dur a terme els actes que raonablement siguin exigibles perquè el venedor pugui complir la seva obligació de lliurament del bé.
2. El comprador pot rebutjar el lliurament anticipat del bé sempre que tingui un interès legítim per a fer-ho.
3. En la compravenda de consum, el comprador no ha de pagar cap contraprestació per un bé lliurat no sol·licitat. El comprador ha de permetre al venedor recuperar-lo i té dret a ser rescabalat de qualsevol despesa addicional, com també dels danys i perjudicis ocasionats.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00538 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Article 621-35. Especificació de les característiques del bé
El comprador que d'acord amb el contracte ha d'especificar les característiques, el moment o la forma de lliurament del bé, ha de fer-ho respectant els terminis pactats o els que siguin raonables. Si el comprador no fa aquesta especificació, el venedor la pot fer, tot i respectant les indicacions raonables que pugui haver rebut del comprador.

Article 621-36. Conservació del bé
1. El comprador que ha rebut el bé i pretén rebutjar-lo per manca de conformitat ha de prendre totes les mesures necessàries per a la seva conservació ateses les circumstàncies i pot retenir el bé fins que hagi estat reemborsat de les despeses de conservació.
2. Si en el cas regulat per l'apartat 1, el bé ha estat posat a disposició en el seu lloc de destinació, el comprador ha de prendre'n possessió per compte del venedor si ho pot fer sense pagar el preu i sense incórrer en despeses excessives, llevat que el venedor o persona autoritzada es trobi en el lloc esmentat.

Subsecció cinquena. Remeis del comprador i del venedor

Article 621-37. Remeis
1. El comprador i el venedor, en cas d'incompliment de les obligacions respectives, poden:
a) Exigir el compliment específic, que, en el cas del comprador, inclou la reparació o la substitució del bé no conforme.
b) Suspendre el pagament del preu o, en el cas del venedor, el compliment de les seves obligacions.
c) Resoldre el contracte.
d) Reduir el preu, en el cas del comprador.
e) Reclamar la indemnització per danys i perjudicis.
2. El comprador i el venedor poden acumular tots els remeis que no siguin incompatibles i, en tot cas, amb la indemnització de danys i perjudicis.
3. En cas que el venedor no pugui lliurar el bé per causes imputables al comprador s'aplica allò establert per l'article 621-16.
4. El comprador o el venedor que ha provocat l'incompliment de l'altre no pot recórrer a cap d'aquests remeis.

Article 621-38. Compliment específic
1. El compliment específic no faculta al venedor a reclamar cap cost addicional.
2. El compliment específic no es pot exigir si:
a) És impossible o ha esdevingut il·lícit. O si,
b) Els costos que se'n deriven són desproporcionats respecte del benefici que n'obtindria el comprador.

Article 621-39. Correcció a iniciativa del venedor
1. El venedor pot corregir la manca de conformitat del bé sempre que sigui possible fer-ho abans que venci el termini de compliment.
2. Vençut el termini, i un cop rebuda la notificació de manca de conformitat, el venedor la pot corregir dins d'un termini raonable si s'ofereix immediatament a fer-ho. El comprador pot rebutjar aquest oferiment si:
a) La correcció no es pot dur a terme sense retard o inconvenients per al comprador.
b) Té motius raonables per creure que el venedor no complirà o no ho farà adequadament. O,
c) El retard comporta un incompliment essencial.
3. Pendent la correcció, el comprador pot suspendre el compliment de les seves obligacions i no pot exercir els drets que siguin incompatibles amb la correcció que es pugui fer dins del termini raonable.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00539 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

4. El venedor ha de pagar les despeses de la correcció i l'eventual indemnització dels danys pel retard i qualssevol altres que la correcció ha causat o no ha pogut evitar, amb inclusió dels costos dels materials, la mà d'obra i el transport.

Article 621-40. Suspensió del pagament del preu o del compliment de les obligacions
El comprador i el venedor poden suspendre, totalment o parcial, el pagament del preu o el compliment de les obligacions si:
a) Han de complir la seva obligació al mateix temps o després que l'altre part hagi complert les seves, i aquesta no les compleix.
b) Han de complir la seva obligació abans que l'altra part, tenen motius raonables per creure que l'altra no complirà les seves obligacions i li notifica la suspensió.

Article 621-41. Resolució del contracte
1. El contracte es pot resoldre si l'incompliment de l'altra part és essencial.
2. Es considera essencial l'incompliment que priva substancialment a l'altra part d'allò a què tenia dret segons el contracte.
3. El retard en el compliment que no sigui essencial permet resoldre el contracte si el comprador o el venedor no compleixen en el termini addicional de compliment que li hagi notificat l'altra part i que sigui adequat a les circumstàncies. El termini addicional es considera raonable si la part no s'hi oposa sense dilació indeguda.
4. En tot cas, es pot resoldre anticipadament el contracte si l'altra part declara o evidencia de qualsevol altra manera l'incompliment essencial de les seves obligacions.
5. La facultat de resolució s'exerceix mitjançant notificació a l'altra part, tret que en notificar el termini addicional a què fa referència l'apartat 3 s'hagi establert que la resolució és automàtica al seu venciment.

Article 621-42. Reducció del preu i càlcul
1. El comprador que accepta un compliment no conforme al contracte pot demanar la reducció del preu.
2. La reducció del preu ha de ser proporcional a la diferència entre el valor del bé en el moment del seu lliurament i aquell que tindria si fos conforme al contracte.
3. El comprador que ha exercit la facultat de reduir el preu pot demanar la restitució del major preu pagat i, addicionalment, una indemnització per altres danys que hagi sofert.

Article 621-43. Remeis del comprador en cas de drets i pretensions de tercers
1. En el cas regulat per l'article 621-30 sobre drets i pretensions de tercers, el comprador pot exercir els remeis establerts en aquesta subsecció.
2. Si la compravenda comprèn diversos béns i el dret o la pretensió del tercer n'afecta només algun, el comprador només pot resoldre el contracte si consta clarament que no hauria efectuat la compra sense el bé afectat pel dret o la pretensió al·legats.

Article 621-44. Terminis d'extinció dels remeis
1. Les pretensions i accions derivades dels remeis establerts en aquesta subsecció a favor del comprador i del venedor s'extingeixen en el termini de tres anys, llevat que la llei disposi un altre termini.
2. El còmput del termini establert per l'apartat 1 s'inicia en el moment que les accions o pretensions de la part que es tracti poden ser exercitades.
3. En qualsevol cas de manca de conformitat el còmput del termini establert per l'apartat 1 s'inicia des que el comprador coneix o pot conèixer la manca de conformitat.

Subsecció sisena. Avantatge injust i lesió en més de la meitat

Article 621-45. Avantatge injust

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00540 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

1. El contracte de compravenda, com els altres de caràcter oneros, pot ser rescindit si en el moment de la seva conclusió:
a) Una de les parts depenia de l'altra o mantenia una relació especial de confiança amb ella, es trobava en una situació d'ofec econòmic o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d'experiència. I,
b) L'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació i se'n va aprofitar, tot obtenint un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust.
2. En la compravenda de consum, el contracte es pot rescindir, a més d'allò regulat per l'apartat 1, si ocasiona en els drets i obligacions de les parts un greu desequilibri en perjudici del consumidor contrari a les exigències de la bona fe i la honradesa de tractes.

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

Article 621-47. Adaptació del contracte
En els supòsits regulats pels articles 621-45 i 621-46, a petició de la part perjudicada, l'autoritat judicial pot adaptar el contingut del contracte d'acord amb la pràctica contractual prevalent en el moment de la seva conclusió i amb les exigències de la bona fe i la honradesa dels tractes.

Article 621-48. Accions
Les accions establertes per aquesta subsecció caduquen en el termini de quatre anys des de la conclusió del contracte i no són renunciables en aquest moment.

Subsecció setena. Especialitats de la compravenda d'immobles

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.

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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00541 18.02 15106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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.

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.

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 conclogui 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.

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.

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

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00542 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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 meritar per mesos vençuts, i no pot ser superior a l'interès legal del diner en el moment de l'atorgament, incrementat en el cinquanta per cent. El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

3. El procediment notarial és el següent:

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

b) El comprador, en el termini de quinze dies, es pot oposar a la resolució si paga el deute, al·lega el pagament d'allò reclamat, o la concurrència d'altra causa d'oposició establerta al contracte. En aquests casos, el notari dona per acabada la seva intervenció i per conclòs el procediment, i queda 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 que, si escau, s'hagi d'abonar al comprador. En la reinscripció a favor del venedor es fa 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.

Subsecció vuitena. Compravenda a carta de gràcia

Article 621-55. Compravenda a carta de gràcia

1. En la compravenda a carta de gràcia, el venedor es reserva el dret de redimir el bé venut, amb les condicions que s'hagin pactat.

2. El dret de redimir el bé venut s'exerceix d'acord amb allò disposat pels articles 568-28 a 568-32 d'aquest Codi.

Secció segona. Permuta

Article 621-56. Concepte

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00543 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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.
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 621-57. Règim jurídic
Les normes de la compravenda s'apliquen a la permuta en allò que siguin compatibles, i cada part es considera comprador respecte dels béns que ha de rebre i venedor respecte dels béns que ha de lliurar.

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.

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.

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 621-61. Adquisició en la transmissió total

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00544 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Si la cessió es fa mitjançant la transmissió total de la finca o de l'aprofitament urbanístic a canvi de la construcció futura, l'adquisició dels habitatges, dels locals o de les altres edificacions que corresponguin al cedent té lloc amb el seu lliurament, un cop finalitzada l'obra que se li hagi d'adjudicar.

Article 621-62. Adquisició en la transmissió parcial
Si la cessió es fa mitjançant la transmissió d'una quota de la finca o de l'aprofitament urbanístic, l'adquisició dels habitatges, dels locals o de les altres edificacions que corresponguin al cedent té lloc a mesura que l'obra es completi.

Article 621-63. Incompliment del contracte
1. En cas d'incompliment de les condicions, pactades o legals, les característiques o el termini inicial o final estipulats, el cedent pot exigir el compliment específic del contracte, o la resolució d'aquest, en ambdós casos, amb la indemnització de danys i perjudicis corresponent.
2. L'acreditació de l'incompliment de les condicions, les característiques i els terminis es pot fer per acta notarial o, si escau, per certificació de l'autoritat administrativa.

Article 621-64. Resolució del contracte
1. Les parts contractants poden estipular que la no realització de l'obra en les condicions, les característiques i els terminis d'execució estipulats tingui el caràcter de condició resolutòria.
2. Per tal que operi la resolució automàtica del contracte cal:
a) La notificació fefaent de la resolució al cessionari i als tercers titulars de drets constituïts sobre la finca.
b) La no oposició del cessionari a la resolució, en el termini de quinze dies.

Article 621-65. Efectes
1. En cas de resolució del contracte, el cedent recupera la propietat del que havia cedit i fa seva, per accessió, l'obra realitzada, amb l'obligació de rescabalar-ne el cessionari i, si escau, els tercers.
2. No obstant el que estableix l'apartat 1, quan el cost de l'acabament de les obres o, si s'escau, de l'adaptació de les realment executades als pactes establerts en el contracte sigui superior a la meitat del cost de la construcció pactada, el cedent pot optar per l'enderrocament a càrrec del cessionari.

Article 621-66. Oposició del contracte davant tercers
El contracte de cessió de finca o de l'aprofitament urbanístic és oposable enfront de tercers des que s'hagi practicat la inscripció en el foli registral de la finca cedida i, si escau, en el de la finca especial en el qual constin els aprofitaments disgregats del sòl.

Article 4.- Aprovació del títol II de capítol III, relatiu als contractes sobre objecte aliè
S'aprova el títol II, capítol III, seccions primera, segona i tercera, amb el contingut següent:

Capítol III. Contractes sobre objecte aliè

Secció primera. Els contractes de conreu

Subsecció primera. Disposicions generals

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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00545 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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

Article 623-2. Drets de producció agrària
Els drets de producció agrària, els drets vinculats a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte de conreu, llevat que les parts els excloguin expressament.

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 ha de ser compatible amb l'activitat de conreu.

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.
f) Si la cessió de l'ús de la finca no té la finalitat de destinar-la a una activitat agrícola, ramadera o forestal.

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 concloure contractes de conreu per bé que, extingit llur dret, el contracte subsisteix fins que fineixi el termini o bé el de la pròrroga en curs.
3. El règim establert per l'apartat 2 s'aplica als contractes de conreu conclosos pels representants legals dels menors o incapacitats, en extingir-se llur representació.

Article 623-6. Conreador directe i personal
1. S'entén per conreador directe i personal la persona física que, sola o amb la col·laboració de persones que hi conviuen o, si no hi ha convivència, de descendents o d'ascendents, duu a terme efectivament l'activitat agrària i assumeix els riscos de l'explotació si el 50% de la seva renda total s'obté d'activitats agràries o d'altres de complementàries, sempre que:
a) La part de la renda procedent directament de l'activitat agrària efectuada a la seva explotació no sigui inferior al 25% de la seva renda total, i
b) El temps de treball dedicat a activitats agràries o complementàries sigui superior a la meitat del seu temps de treball total, sens perjudici que pugui contractar personal auxiliar.
2. Tenen la condició de conreador directe i personal les societats agràries de transformació, les comunitats de béns, les cooperatives o seccions de cooperativa de producció agrària i les societats civils, mercantils i laborals, per al conreu de què es tracti, sempre que incloguin en llur objecte social finalitats de caràcter agrari i que la majoria de drets de vot correspongui a les persones físiques a què es refereix l'apartat 1.
3. Les administracions públiques i llurs empreses i entitats vinculades arrendatàries de finques rústiques tenen la condició de conreador directe i personal a tots els efectes d'aquesta llei.

Article 623-7. Forma

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00546 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

1. Els contractes de conreu s'han de formalitzar per escrit.
2. Les parts es poden exigir en qualsevol moment, amb les despeses a càrrec de la part que formuli la pretensió, que el contracte es formalitzi íntegrament en document públic i que hi consti una descripció de la finca objecte del contracte i, si escau, un inventari dels elements i dels drets vinculats a l'explotació que se cedeix i qualsevol altra circumstància que sigui necessària per a desenvolupar i executar adequadament el contracte.

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.
3. Les disposicions d'aquest Codi per al contracte d'arrendament s'apliquen a la resta de contractes de conreu en la mesura en què ho permeti la seva naturalesa.

Article 623-9. Ús i costum de bon pagès
És obligació derivada del contracte de conreu la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries i les limitacions específiques a què estiguin sotmeses determinades zones del territori en funció de la normativa en vigor, encara que no hagi estat pactada expressament.

Article 623-10. Any agrícola
L'any agrícola comença el dia 1 de novembre d'un any i acaba el 31 d'octubre de l'any següent, llevat del que pactin les parts d'acord amb els usos concrets de cada comarca i els referits als diferents tipus de conreu.

Subsecció segona. Arrendament rústic

Article 623-11. Drets i obligacions de les parts
1. L'arrendador ha de lliurar la finca a l'arrendatari i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, té dret a percebre un preu o renda.
2. L'arrendatari ha de conrear la finca i pot fer-ho amb les plantacions o sembres que més li convinguin per a fer-ne seus els fruits, i té l'obligació de pagar una renda a l'arrendador i de tornar-li la finca en l'estat en què l'ha rebuda.

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 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 o de la forma que determinin les parts 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.

Article 623-13. Durada

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00547 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

1. Els arrendaments han de tenir una durada mínima de set anys. Les parts poden establir una durada superior.
2. El contracte d'arrendament s'entén prorrogat de cinc anys en cinc anys, sempre que una de les parts no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit almenys un any abans del venciment.
3. L'arrendatari pot renunciar a la durada mínima del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de la finca al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendador, almenys amb sis mesos d'anticipació.

Article 623-14. Despeses ordinàries
1. Les despeses ordinàries de conservació i reparació de la finca o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, sense dret a reembossament.
2. Si, havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari no assumeix les despeses ordinàries, ho pot fer l'arrendador, amb dret a reembossament.

Article 623-15. Despeses extraordinàries
1. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de la finca o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendador, sense dret a apujar la renda.
2. Si, havent estat requerit a l'efecte, l'arrendador no assumeix les despeses extraordinàries, ho pot fer l'arrendatari, amb dret a reembossament.

Article 623-16. Millores obligatòries
1. L'arrendador i, si s'escau, l'arrendatari han de dur a terme les obres o millores que els siguin imposades per llei, per resolució judicial o administrativa ferma o per acord d'una comunitat de regants o d'altres entitats similars en les quals s'integri la finca.
2. En el cas que les obres s'hagin de dur a terme per l'arrendador i signifiquin un increment notable en el rendiment de la finca, com ara la transformació d'aquesta de secà en regadiu, l'arrendador té dret a apujar la renda en proporció a l'increment del rendiment, amb dret d'abandó per l'arrendatari per al cas que no li convingués.
3. Si l'arrendador no duu a terme les obres o millores, havent estat requerit a aquest efecte, ho pot fer l'arrendatari, amb dret a reembossament.
4. En el cas que les obres s'hagin de dur a terme per l'arrendatari i signifiquin una millora notable en la finca que subsisteixi a la fi del contracte, aquell té dret a ésser compensat per l'arrendador per l'import del cost material de la millora.

Article 623-17. Millores voluntàries
1. L'arrendatari pot dur a terme obres ordinàries de millora de la finca, com ara les dels accessos, el replanament de terres o la supressió de separacions entre peces de terra, amb notificació prèvia a l'arrendador de manera fefaent.
2. L'arrendador es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què ha rebut la notificació. Si no s'hi oposa expressament, les obres s'entenen autoritzades.
3. En el cas que les obres signifiquin una millora de la finca, l'arrendador no té dret a incrementar la renda, i, en el cas que subsisteixin en el moment de la fi del contracte, l'arrendatari té dret a ésser compensat per l'arrendador per l'increment del valor de la finca que les millores han generat.

Article 623-18. Prescripció
Les pretensions per despeses i per obres i millores prescriuen a l'any des que s'extingeix el contracte i l'arrendatari deixa la finca.

Article 623-19. Extinció del contracte
El contracte d'arrendament s'extingeix per les causes següents:

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00548 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

a) El finiment del termini inicial o de les pròrrogues.
b) La resolució del contracte, en els casos establerts per la llei o convinguts per les parts.
c) La pèrdua o expropiació total de la finca arrendada.
d) La denúncia anticipada del contracte per l'arrendatari, d'acord amb el que estableix l'article 623-13.3.
e) L'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament.
f) El canvi de qualificació urbanística de la finca, com a sol urbà o urbanitzable, quan impliqui un impediment del seu ús per a la producció agrària.
g) Els altres casos convinguts en el contracte o que resultin d'aquest Codi.

Article 623-20. Resolució del contracte
1. L'incompliment per una de les parts d'obligacions contractuals o legals dóna dret a l'altra, que hagi complert les que li corresponen, a resoldre el contracte.
2. La part que ha complert les seves obligacions té dret a resoldre el contracte i a la indemnització dels danys i perjudicis soferts, per bé que pot optar només per reclamar aquests darrers i mantenir el contracte.
3. Són casos d'incompliment de l'arrendatari:
a) Deixar de conrear la finca per abandonament o destinar-la a un ús diferent dels establerts per l'article 623-1, sens perjudici del que es pugui establir en la normativa sectorial específica.
b) Malmetre o esgotar greument la finca o les produccions d'aquesta.
c) Subarrendar la finca sense consentiment de l'arrendador.
d) No efectuar el pagament de la renda convinguda en el contracte o no portar a terme les millores acordades.
e) Fer obres voluntàries de millora amb l'oposició de l'arrendador o sense haver fet la notificació establerta per l'article 623-17.1.
f) En general, l'incompliment per l'arrendatari de les obligacions convingudes o que deriven de la llei, les bones pràctiques agràries i l'ús i el costum de la comarca.

Article 623-21. Pèrdua o expropiació parcials de la finca
Si la finca es perd o és expropiada en part, l'arrendatari pot optar per l'extinció total del contracte d'arrendament o bé per deixar-lo subsistent en la part que resti de la finca, amb la reducció proporcional de la renda.

Article 623-22. Dret a recollir els fruits
Finit el contracte d'arrendament, l'arrendatari té dret a tot allò que sigui necessari per a recollir i aprofitar els fruits pendents i ha de permetre al nou arrendatari l'accés a la finca a fi de preparar el proper conreu.

Article 623-23. Successió de l'arrendador
1. Els drets i les obligacions derivats del contracte d'arrendament subsisteixen durant el termini legal, pactat o prorrogat, malgrat que la propietat de la finca es transmeti per qualsevol títol o s'hi constitueixi un dret real.
2. El desconeixement per l'adquirent de l'existència de l'arrendament de la finca no priva l'arrendatari dels seus drets.

Article 623-24. Successió de l'arrendatari
1. El dret de l'arrendatari es transmet per causa de mort a títol universal o particular, amb la consegüent subrogació de l'adquirent en la posició jurídica de l'arrendatari.
2. L'adquirent del dret a conrear pot optar per continuar o per extingir el contracte. Ho ha de notificar a l'arrendador dins dels sis mesos següents a la mort del causant i, en qualsevol cas, s'ha de fer càrrec del conreu fins a l'acabament de l'any agrícola. Si no es fa l'avís dins aquest termini, l'arrendador pot donar per extingit el contracte.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00549 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

3. Si hi ha una pluralitat d'adquirents, a manca de designació feta pel causant, han de determinar qui continua l'arrendament i notificar-ho a l'arrendador dins els sis mesos següents a la mort del causant. A manca d'acord entre els adquirents notificat a l'arrendador dins aquest termini, l'arrendador pot donar per extingit el contracte i, en qualsevol cas, aquells s'han de fer càrrec del conreu fins a l'acabament de l'any agrícola.

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 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.

Article 623-27. Preferència adquisitiva de l'arrendatari
1. En cas de compravenda, permuta, dació en pagament, 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 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.

Article 623-28. Dret de tanteig
Quan es tracta d'alienacions de finques afectes al dret establert per l'article 623-27, el propietari ha de notificar la seva decisió d'alienar, el preu, l'adquirent i la resta de circumstàncies de forma fefaent a l'arrendatari, el qual, dins el termini de dos mesos, pot fer ús del dret de tanteig adquirint la finca en les mateixes condicions mitjançant el pagament o consignació del preu.

Article 623-29. Dret de retracte

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00550 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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 produit 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.

Subsecció tercera. Parceria i masoveria

Article 623-30. Parceria
1. En el contracte de parceria el propietari cedeix al parcer l'explotació d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses.
2. Les parts corresponents al parcer i al propietari es poden convenir lliurement sense que hagin de correspondre al valor de la seva contribució en l'explotació de la finca.

Article 623-31. Obligacions del parcer
1. El parcer ha d'informar adequadament el propietari sobre el desenvolupament del conreu i, si escau, de les altres activitats de l'explotació, independentment del dret del propietari a fer les comprovacions que consideri convenients.
2. El parcer ha d'avisar amb anticipació el propietari perquè, si ho vol, pugui presenciar la recol·lecció dels productes obtinguts amb el conreu de la finca.
3. Llevat de pacte en contrari, el parcer s'ocupa de la comercialització dels productes de l'explotació, amb l'obligació de retre comptes al propietari amb la periodicitat convinguda o, si no hi ha pacte, segons l'ús i el costum de la comarca.

Article 623-32. Extinció de la parceria
Són causes específiques de resolució del contracte de parceria:
a) La manifesta deficiència en el conreu de la finca.
b) L'incompliment dels deures d'informació i comunicació a càrrec del parcer.
c) La deslleialtat en perjudici del propietari en el còmput de la part que li pertoca i en el lliurament dels productes de la finca.

Article 623-33. Masoveria
1. El conreador té la condició de masover quan habita el mas que hi ha a la finca com a obligació derivada del contracte.
2. El masover no ha de pagar cap contraprestació per l'ús del mas, però aquest segueix la sort del contracte.
3. El masover està obligat a explotar i conrear la finca o explotació agrària segons ús i costum de bon pagès i portar a terme les altres activitats que li hagi encomanat el propietari, d'acord amb la naturalesa del contracte.
4. La masoveria es regeix per allò que lliurement hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, pels usos i els costums de la comarca i en el seu defecte per les normes de l'arrendament rústic, en allò que sigui compatible.

Secció segona. Custòdia del territori

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00551 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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.

Secció tercera. Arrendament per a pastures

Article 623-35. Arrendament per a pastures
1. El contracte d'arrendament pot consistir només en la cessió de l'aprofitament d'una finca per a pastures.
2. En l'arrendament per a pastures l'arrendatari no està obligat a conrear la terra.
3. El contracte té una durada mínima de cinc anys.
4. L'arrendament es regeix per allò que lliurement hagin convingut les parts i en el seu defecte per les normes de l'arrendament rústic, en allò que siguin compatibles.

Article 5.- Aprovació del títol II, capítol IV, relatiu als contractes aleatoris, secció primera i secció segona.
S'aprova el títol II, capítol IV, secció primera i segona amb el contingut següent:

Capítol IV. Contractes aleatoris

Secció primera. El violari

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 la vida d'una persona o més d'una que visquin en el moment de la constitució.

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.

Article 624-3. Durada
1. El violari es pot constituir sobre la vida del deutor, 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.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00552 18.02.15106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Article 624-4. Creditors o beneficiaris

1. Els creditors o beneficiaris del violari poden ser qualsevol persona física, i també els concebuts i no nascuts en el moment en què aquest es constitueixi.
2. No cal que el creditor o beneficiari sigui qui, si escau, lliuri el capital.
3. El creditor o beneficiari pot ser una persona diferent de la persona o de les persones sobre la vida de les quals es constitueix la pensió. En aquest cas, si el creditor o beneficiari premor a aquestes persones, transmet el dret a cobrar el violari als seus hereus, fins a l'extinció del dret.
4. Quan la pensió s'ha constituït a favor d'una pluralitat de creditors o beneficiaris, la designació pot ser simultània o successiva. Si la designació és simultània, la part o quota de cadascuna de les persones que mori incrementa la de les altres. Si la designació és successiva, s'apliquen les limitacions establertes per a la substitució fideïcomissària.
5. Quan la pensió es constitueix a favor d'una tercera persona distinta de qui lliura el preu o capital, la designació del beneficiari pot ésser revocada abans d'ésser acceptada. En aquest cas i també en el de renúncia del beneficiari, llevat que hi hagi una persona substituta, la pensió es paga a qui va lliurar el capital.

Article 624-5. Pagament de la pensió

1. Les pensions es paguen en la forma convinguda en el títol de constitució i, si de cas hi manca, per anticipat i al domicili del creditor o beneficiari.
2. La pensió corresponent al període dins el qual s'ha produït la defunció de la persona o de l'última de les persones sobre la vida de les quals s'havia constituït la pensió s'ha de pagar íntegrament.
3. En cas de dubte sobre la periodicitat de la pensió, hom s'ha d'atenir a la dels pagaments efectuats.
4. La pensió es pot subjectar a clàusula d'estabilització del valor.

Article 624-6. Incompliment i garanties

1. El creditor o beneficiari de la pensió té acció per a reclamar les pensions vençudes i no satisfetes. La reclamació de les pensions exigeix l'acreditació que la persona en relació amb la qual es va constituir la pensió és viva.
2. En el cas d'impagament reiterat de les pensions, hom també pot sol·licitar a l'autoritat judicial que s'adoptin les mesures de garantia necessàries per a assegurar el pagament de les pensions futures. Si no es constitueixen en el termini de tres mesos es pot demanar la resolució.
3. La pensió es pot assegurar mitjançant una garantia real, constituïda en escriptura pública. En cas que es constitueixi una hipoteca en garantia de les pensions, s'aplica l'article 626-4.2 i 3.
4. És vàlid el pacte exprés de resolució del contracte de constitució a títol onerós de la pensió per manca de pagament de pensions.
5. La resolució definitiva del contracte comporta la restitució del capital lliurat prèviament, i no comporta la devolució de les pensions percebudes.

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 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 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

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00553 18.02 15106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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

Article 624-8. Concepte
Pel contracte d'aliments una de les parts s'obliga a prestar allotjament, manutenció i tot tipus d'assistència i cura a una persona durant la seva vida, llevat que s'hagi pactat un altre contingut, a canvi de la transmissió d'un capital en béns o drets.

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 624-10. Commutació de la prestació
L'autoritat judicial pot, a sol·licitud d'una de les parts, declarar la commutació de la prestació per una renda dinerària quan:
a) En el compliment del contracte sorgeixen diferències continuades i greus entre les parts.
b) L'obligació de prestar aliments s'ha transmès als hereus de la persona obligada a prestar-los.

Article 624-11. Transmissió i extinció de l'obligació
1. A la mort de la persona que presta els aliments, l'obligació es transmet als seus hereus.
2. El dret de la persona que rep els aliments és intransmissible i s'extingeix amb la seva mort o la declaració de mort.

Article 6.- 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

Secció primera. La cooperació en l'explotació ramadera: el contracte d'integració

Subsecció primera. Contracte d'integració

Article 625-1. Concepte
El contracte d'integració regula la relació 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.

Article 625-2. Modalitats i contractes exclosos
1. En el contracte es determinen l'objecte i l'abast de la col·laboració per a l'obtenció de productes pecuaris, s'especifiquen les obligacions i els drets de cadascuna de les parts i se n'estableix la participació econòmica en funció de llurs aportacions i de la producció obtinguda.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00554 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

2. Quan el contracte té per objecte l'obtenció de cries o altres productes pecuaris es pot establir que la retribució de l'integrat consisteixi en l'adquisició, al final del període, de la propietat d'una part de la producció, en una participació en el preu de venda o en una quantitat per unitat de producte.
3. El contracte d'integració no perd el seu caràcter si l'integrador facilita també espais perquè hi pasturi el bestiar, sempre que les instal·lacions fixes les aporti l'integrat.
4. No són contractes d'integració aquells en què s'estableix una relació laboral entre la persona que proporciona els animals i els mitjans de producció i la persona que aporta les instal·lacions i la resta de béns necessaris per a la cura i el manteniment del bestiar.

Article 625-3. Règim jurídic
1. El contracte d'integració es regeix pels pactes convinguts entre les parts, sempre que no siguin contraris a les disposicions d'aquest Codi i a la normativa sectorial aplicable a l'activitat objecte del contracte.
2. Són nuls en tots els casos els pactes que fan participar l'integrat en les pèrdues en una proporció superior a la que li correspon en els guanys.

Article 625-4. Forma i durada
1. El contracte d'integració s'ha de formalitzar per escrit segons el model homologat per resolució del conseller del departament competent en matèria de ramaderia. Són nuls de ple dret els contractes verbals.
2. La durada mínima del contracte d'integració ha de coincidir amb la durada del cicle productiu corresponent.
3. El contracte que té les característiques esmentades pels articles 625-1 i 625-2 no perd la qualitat de contracte d'integració si el mot emprat per a designar-lo és un altre.

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 tècnic 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 i, si s'escau, l'edat o el pes de sortida o el temps d'estada previst un cop finida 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.
h) 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.
i) Cal fer constar l'existència o no d'una assegurança pública i indicar pòlissa contractada i qui és el titular del contracte.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00555 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

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) 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.
m) Data de retribució al ramader.

Article 625-6. Règim de tinença del bestiar
El contracte d'integració no transfereix la propietat a l'integrat, el qual té els caps de bestiar en dipòsit mentre dura el contracte i en cap cas no en pot disposar o gravar-los pel seu compte, llevat que s'hagi estipulat altrament en el contracte.

Subsecció segona. Parts contractants

Article 625-7. Obligacions de l'integrador
Són obligacions de l'integrador:
a) Entrar el bestiar i proporcionar els mitjans de producció i, si s'escau, els serveis, en les condicions, el lloc i el moment pactats i en les condicions sanitàries i d'identificació adients.
b) Fer-se càrrec de la direcció i la gestió tècnica de l'explotació.
c) Retirar el bestiar un cop acabat el període de temps i assolit el pes pactat.
d) Fer-se càrrec dels costos d'entrada, retirada i transport dels animals a l'escorxador, amb assumpció de les baixes i les depreciacions que es produeixin per aquest fet.
e) Complir les obligacions econòmiques pactades.
f) Fer-se càrrec de tots els pagaments de dret públic corresponents a la propietat del bestiar.
g) Comunicar al departament competent en matèria de ramaderia les malalties dels animals objecte del contracte, d'acord amb el que estableix la normativa vigent.

Article 625-8. Obligacions de l'integrat
Són obligacions de l'integrat:
a) Efectuar totes les actuacions necessàries per a la cura del bestiar, especialment pel que fa a alimentació, beguda, sanitat i benestar, i seguir els plans sanitaris i de maneig establerts per l'integrador, en cas que així s'hagi pactat, en tot el que no s'oposa a la normativa vigent.
b) Disposar de la mà d'obra necessària per al maneig i la cura del bestiar.
c) Fer-se càrrec dels pagaments corresponents als espais i les instal·lacions afectats a la producció i al personal que treballa en l'explotació.
d) Facilitar l'accés de l'integrador i de les persones que aquest designi a les instal·lacions de l'explotació per a fer les actuacions que els corresponen, i també de les persones i els vehicles que l'integrador designi per al subministrament i la retirada del bestiar.
e) Comunicar a l'integrador tota sospita de malaltia infecciosa que afecti els animals.
f) Mantenir l'explotació, els espais i les instal·lacions en les condicions legals i administratives requerides per a l'exercici de l'activitat i, particularment, en les condicions ambientals d'higiene i sanitat adients.

Article 625-9. Altres obligacions que deriven del contracte
Sens perjudici de les obligacions de les parts que estableixen els articles 625-7 i 625-8, aquestes han d'estipular expressament en el contracte les obligacions que assumeixen relatives a les actuacions següents:
a) El subministrament dels aliments, els productes zoosanitaris, els serveis d'atenció veterinària i els altres béns o serveis que calguin per a la producció, en les condicions de qualitat i sanitat adients.
b) La direcció i la gestió sanitària de l'explotació

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00556 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

c) El compliment de les obligacions de benestar i sanitat animal exigides per la normativa sectorial, el dels programes d'actuació agroambientals i el de les bones pràctiques ramaderes.
d) La gestió de les dejeccions ramaderes establerta pel pla de gestió corresponent, i també de la resta de subproductes ramaders o residus generats per l'explotació i el cost que se'n deriva, d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació.

Article 625-10. Responsabilitat per danys o infraccions
1. L'assumpció dels riscs produïts durant la vigència del contracte per ambdues parts es determina en funció de l'abast de les obligacions assumides.
2. L'integrador ha d'indemnitzar l'integrat pels danys i els perjudicis ocasionats per la mort o les malalties del bestiar quan siguin conseqüència de l'estat sanitari dels animals en el moment de llur lliurament o de la mateixa operació de descàrrega en les instal·lacions convingudes. Així mateix, l'ha d'indemnitzar pels danys i els perjudicis soferts per raó del retard en el lliurament i la recollida del bestiar. L'integrat, per la seva banda, ha de compensar l'integrador pels danys i els perjudicis que siguin conseqüència de la seva actuació, quan aquesta quedi provada.
3. Quan el poder de decisió sobre el compliment d'una obligació o precepte correspon a l'integrador i la seva execució o aplicació a l'integrat, es considera que tots dos són responsables solidàriament, llevat que sigui possible l'atribució de la responsabilitat a una de les parts perquè la seva actuació és causa directa de la contingència o la infracció produïda.
4. En cas que en la carn dels animals a l'escorxador es detectin residus d'antibiòtics o d'altres substàncies prohibides, o substàncies que superin els límits màxims de presència autoritzats, se'n considera responsable el propietari o propietària dels animals, llevat que l'actuació objecte d'infracció administrativa sigui imputable a l'integrat.

Article 625-11. Distribució de les indemnitzacions de l'Administració
1. El règim d'indemnitzacions per les malalties dels animals, 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 demostri 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 625-12. Extinció
A més de les causes generals d'extinció de les obligacions, el contracte d'integració s'extingeix:
a) Pel fet d'haver arribat al termini establert en el contracte. En cas que una de les parts vulgui resoldre el contracte, ha d'avisar l'altra part per escrit amb una antelació mínima equivalent a la meitat del cicle productiu.
b) Per defunció o extinció de qualsevol de les parts contractants, un cop acabat el procés en curs, encara que no hagi finit la durada del contracte, llevat d'un acord entre el contractant supervivent i els successors del premort o del cas que els successors siguin professionals

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00557 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

de la ramaderia i col·laboradors principals i directes en la producció afectada a la integració, cas en el qual tenen dret a succeir el premort en condicions idèntiques a les establertes pel contracte i fins al termini que hi consta.

Article 7.- 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:

Capítol VI. Contractes de finançament i de garantia

Secció primera. El censal

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 i els seus successors una prestació periòdica en diners i per temps indefinit.

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.
a) La clàusula d'estabilització del valor de la prestació.
b) El pacte de millora.
c) El pacte d'irredimibilitat.

Article 626-3. Pensió
1. La pensió només pot consistir en diners i, si no s'ha pactat altrament, es paga per anualitats vençudes.
2. Són aplicables les normes de pagament i exigibilitat de les pensions relatives als censos.
3. La pensió es pot subjectar a una clàusula d'estabilització del valor.

Article 626-4. Garanties
1. El pagament de la prestació es pot assegurar amb una garantia personal o real, com també per mitjà d'un pacte de millora, per a garantir-lo o millorar la garantia que s'hagués establert.
2. En cas de constitució d'una hipoteca s'aplica l'article 569-38 i la legislació hipotecària i no prescriu mentre no prescrigui la pensió, tot i que, a diferència d'aquesta que és per temps indefinit, es pot constituir per un termini predeterminat.
3. En cas de venda de la finca hipotecada es pot pactar que l'adquirent se subrogui en l'obligació de pagar les pensions i, si és el cas, la de millorar la finca, de manera que el venedor resti alliberat de les obligacions des que el creditor de la pensió consenti la subrogació de manera expressa o amb una conducta clara i concloent, llevat que l'adquirent sigui insolvent en el moment de la subrogació.

Article 626-5. Pacte de millora
1. Si s'ha constituït el censal amb pacte de millora, el censalista, que és el perceptor de la pensió, no pot exigir, durant el temps estipulat, o si no hi ha temps estipulat, fins després de transcorreguts cinc anys, la garantia, amb fiança o amb hipoteca, o el millorament de la que hagués estat establerta.
2. Si el pagador de la pensió incompleix el pacte de millora, pot ser compel·lit a restituir el capital del censal.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00558 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Article 626-6. Resolució
1. El perceptor de la prestació pot exigir la resolució del contracte i l'abonament dels danys i perjudicis:
a) Per manca de pagament de la prestació sempre que l'hagi requerida fefaentment.
b) Per manca de constitució de les garanties pactades, en el termini de tres mesos comptats des que les ha exigit fefaentment.
2. La resolució del contracte no comporta en cap cas, la devolució de les pensions percebudes i no perjudica els tercers emparats per la legislació hipotecària.

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 8.- Aprovació de la part final
S'aproven les disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals, 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 mediadora. El procediment de mediació es regeix pel que disposa la legislació específica.

Tercera
Desplegament reglamentari

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00559 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

El Govern ha d'adaptar, reglamentàriament, a la nova regulació, en el termini de sis mesos, els models de contracte de conreu i els sistemes de comunicació registrals dels contractes de conreu i d'integració.

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 constituits abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els son 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.

Sisena
Els contractes d'integració constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per les disposicions que són aplicables contingudes a la Llei 2/2005, de 4 d'abril de Contractes d'Integració.

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.

Disposicions finals

Primera

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00560 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

Modificació del llibre quart del Codi civil de Catalunya

Es modifica l'article 464-11 del Codi civil de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:

"Article 464-11. Garantia de conformitat

1. Un cop feta la partició, els cohereus estan obligats, recíprocament i en proporció a llur haver, a la garantia de la conformitat dels béns adjudicats, llevat que:
a) La partició hagi estat feta pel causant i el testament no disposi el contrari o permeti presumir-ho de manera clara.
b) Els cohereus l'excloguin expressament o hi renunciïn.
c) La privació del bé procedeixi d'una causa posterior a la partició o la pateixi el cohereu adjudicatari per culpa pròpia.
2. En cas de manca de conformitat per defectes materials, l'adjudicatari té dret a ésser compensat en diners per la diferència entre el valor d'adjudicació del bé i el valor que efectivament tenia a causa del vici.
3. La responsabilitat derivada de la manca de conformitat dels béns adjudicats es regeix pels terminis establerts pels articles 621-29 i 621-44."

Segona
Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya:

1. Es modifica l'article 531-13 del Codi civil de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:
"Article 531-13. Garantia de conformitat
1. Els donants no han de garantir ni els defectes jurídics ni els defectes materials dels béns donats.
2. No obstant el que estableix l'apartat 1, els donants, si lliuren el bé sabent que és aliè o coneixent-ne els defectes ocults, han d'indemnitzar els donataris de bona fe pels perjudicis soferts.
3. No obstant el que estableix l'apartat 1, els donants, si la donació és modal o amb càrrega, han de garantir la conformitat fins al valor del gravamen."

2. Es modifica l'article 552-12 del Codi civil de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:
"Article 552-12. Efectes de la divisió
1. La divisió atribueix a cada adjudicatari o adjudicatària en exclusiva la propietat del bé o del dret adjudicat.
2. La divisió no perjudica les terceres persones, que conserven íntegrament llurs drets sobre l'objecte de la comunitat o els que en resulten després de la divisió.
3. Els titulars de crèdits contra qualsevol dels cotitulars poden concórrer a la divisió i, si es fa en frau de llurs drets, impugnar-la, però no la poden impedir.
4. Els cotitulars estan obligats recíprocament i en proporció a llurs drets a garantir la conformitat per defectes jurídics i materials dels béns adjudicats."

3. Es modifica l'article 568-1 del Codi civil de Catalunya, que queda redactat de la manera següent:
"Article 568-1. Concepte
1. Són drets d'adquisició voluntària els següents:
a) L'opció, que faculta el seu titular per a adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix.
b) El tanteig, que faculta el seu titular per a adquirir a títol onerós un bé amb les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent.

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00561 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

c) El retracte, que faculta el seu titular per a subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic onerós una vegada ha tingut lloc la transmissió.
d) El dret de redimir en la venda a carta de gràcia, que faculta al venedor per a readquirir el bé venut.
2. El tanteig i el retracte són drets d'adquisició legals en els casos en què ho estableix aquest codi. Aquests drets es regeixen per la norma sectorial específica corresponent."

4. S'incorpora una nova Secció cinquena en el capítol VIII del títol VI del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, 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. Dret de redimir en la venda a carta de gràcia

Article 568-28. Concepte i règim jurídic
El dret de redimir, com a dret d'adquisició voluntària que faculta al venedor per a readquirir el bé venut, es regeix per les normes d'aquesta secció i, en el seu defecte, per les normes del dret d'opció, en la mesura que siguin aplicables.

Article 568-29. Durada
La durada del dret de redimir és la pactada, però no pot superar els vint anys, si el bé venut és un immoble, o els tres anys, si és un bé moble. En el cas d'immobles, el termini del dret de redimir es pot fixar per la vida d'una o de dues persones determinades existents en el moment d'ésser subscrit el contracte. Per excepció, si el venedor o els seus successors ocupen la finca venuda a carta de gràcia o la posseeixen per qualsevol títol, el dret de redimir no s'extingeix pel simple transcurs del termini pactat i cal un requeriment especial, amb fixació d'un nou termini improrrogable, que no pot ésser inferior a tres mesos.

Article 568-30. Indivisibilitat
El dret de redimir és indivisible, llevat que diferents coses siguin venudes a carta de gràcia en una mateixa compravenda i s'hi estableixi una part de preu individualitzada per a cadascuna. En aquest cas, es pot obtenir la redempció de cada cosa a mesura que se satisfà la part de preu corresponent.

Article 568-31. Exercici
Per a obtenir la redempció, el rediment ha de satisfer al titular de la propietat gravada:
1. El preu fixat per a la redempció en el moment de la venda, que pot ésser diferent del preu d'aquesta. Si no es fixa expressament cap preu per a la redempció, s'entén que aquest és el mateix de la venda, calculat en diners constants des de la data de la venda.
2. Les addicions posteriors al preu el valor de les quals es justifiqui.
3. Les despeses de reparació de la cosa, però no pas les de simple conservació.
4. Les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per elles hagi experimentat la cosa al temps de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el vint-i-cinc per cent del preu fixat per a la redempció.
5. El cost de les despeses inherents a la constitució de les servituds adquirides en profit de la cosa immoble venuda, calculat en diners constants des de la data de la venda.
6. Les despeses de conreu relatives a la producció dels fruits pendents al temps de la redempció, llevat que el rediment autoritzi el titular de la propietat gravada a recollir-los al seu temps.
7. Les despeses que hagi ocasionat el contracte de venda a carta de gràcia, inclosos els impostos i el lluïsme, si ha estat pactat així.

Article 568-32. Adquisició pel rediment

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
00562 18.02.15 106313
NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

1. Redimida la cosa venuda a carta de gràcia, resta lliure de les càrregues o els gravàmens que el comprador o els successius titulars de la propietat gravada li hagin imposat des de la data de la venda, però el preu de la redempció resta afecte, fins on abasti, a l'abonament de tals càrregues o gravàmens. Amb aquesta finalitat, el propietari del bé redimit ha de dipositar o consignar el preu rebut a favor dels titulars de les esmentades càrregues o gravàmens, als quals ha de notificar l'exercici de la redempció i el dipòsit o la consignació constituïts a llur favor. No obstant això, el rediment pot resoldre els arrendaments notòriament gravosos que el propietari hagi realitzat.
2. Al temps de la restitució, el titular de la propietat gravada ha d'indemnitzar el rediment per la disminució de valor que la cosa hagi sofert per causa imputable a ell mateix i als anteriors titulars."

Tercera
Entrada en vigor
Aquesta llei entra en vigor l'1 de gener de 2016