

### 3. Tramitacions en curs

#### 3.01. Projectes i proposicions de llei i altres propostes de norma

##### 3.01.01. Projectes de llei

### **Projecte de llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes**

200-00002/11

DICTAMEN DE LA COMISSIÓ DE JUSTÍCIA

#### **A la presidenta del Parlament**

La Comissió de Justícia, en la sessió tinguda el dia 15 de desembre, ha estudiat el text del Projecte de llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes (tram. 200-00002/11), l'Informe de la Ponència i les esmenes presentades pels grups parlamentaris.

Finalment, d'acord amb el que disposa l'article 118.5 i 6 del Reglament del Parlament, i recollint les modificacions aprovades per la Comissió, ha acordat d'establir el dictamen següent:

#### **Projecte de llei del llibre sisè del codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè**

##### **Preàmbul**

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 la regulació dels contractes de compravenda, de permuta i de mandat, modificar i incorporar els contractes regulats per lleis especials i substituir la Compilació del dret civil de Catalunya, d'acord amb el que estableix l'article 3.f de la Llei 29/2002, del 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 el que estableixen els articles 4 i 6 de la Llei 29/2002, s'ha optat per una estructura mínima, que pot ésser 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 diversos 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, que permeti d'agrupar, quan calgui, els diversos tipus contractuals. En aquest sentit, s'ha previst una organització per capítols i seccions, que encaixen amb el sistema de numeració del Codi civil de Catalunya.

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 següents del Codi de comerç del 1885, juntament amb els articles 1445 i següents del Codi civil del 1889, van 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, del 21 de juliol, i reformada el 1984, incloïa disposicions aïllades en matèria de compravenda, particularment relacionades amb la rescissió per lesió i la venda a carta de gràcia. La regulació de la compravenda que proposa el llibre sisè té molt en compte el procés de construcció del dret privat europeu de contractes.

En la subsecció primera i, assenyaladament, 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 d'ésser conforme al contracte, i el venedor i el comprador s'obliguen, respectivament, a transmetre la titularitat del dret i a rebre el bé.

El llibre sisè 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 del que estableix el Codi de consum de Catalunya.

La regulació de la compravenda de consum incorpora les normes que estableix la Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, del 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, del 25 d'octubre, sobre drets dels consumidors. La caracterització de la compravenda de consum és, així, la tradicional, conforme a 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 de les dites activitats. Nogensmenys, s'ha seguit el criteri extensiu segons el qual les persones jurídiques poden ésser considerades consumidores.

En la línia de les regulacions clàssiques de la compravenda –el Codi civil i el 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 i els que hagin d'ésser produïts, manufacturats o fabricats.

Les regles sobre la determinació del preu es fan ressò de la tendència legislativa de la no necessitat de fixar-lo inicialment en el contracte, alhora que aclareixen l'exigència que en les compravendes de consum s'entengui que les referències al preu final inclouen 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 se centra 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 posa fre a l'asimetria d'informació que hi pugui haver entre venedor i comprador a favor del primer. Així, el precepte introdueix un deure d'informació, en benefici del comprador, que permet d'incrementar la transparència contractual, 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, però distingeix nítidament entre arres confirmatòries i penitencials i, com és el cas de moltes disposicions d'aquest llibre, 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 a lliurar el bé, i també els seus accessoris i els documents relacionats, a transmetre la titularitat del dret i a garantir que el bé és conforme al contracte. En el marc del dret europeu en curs d'elaboració i, específicament, en el del 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, els accessoris i els documents relacionats, el venedor n'ha de transmetre la titularitat i ha de garantir que el bé és conforme al contracte. 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.

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'incorpora 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 què els béns venuts són objecte de transport o són venuts en trànsit.

Com s'ha assenyalat adés, la subsecció tercera, sobre la 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 les especificacions del contracte, sinó també els criteris proposats per la llei per a valorar si es dona la dita correspondència. Es generalitzen a tota compravenda els criteris de conformitat introduïts per la Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell. Per tant, s'ha considerat que l'aptitud del bé lliurat per a l'ús particular manifestat pel comprador al venedor en el moment de 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 l'efecte de la responsabilitat del venedor. Es determina que la manca de conformitat rellevant és la que hi ha en el moment de la transmissió del risc i que en la compravenda de consum es presumeix que ho és aquella que es manifesta en els sis mesos posteriors a la transmissió del bé. La integració del contracte té lloc amb les manifestacions prèvies del venedor, les quals es consideren rellevants per a determinar l'existència de manca de conformitat. En el cas de la compravenda de consum, la integració abasta a les manifestacions públiques fetes per un tercer que hagi intervingut en la comercialització, la publicitat o l'etiquetatge dels béns. S'exclou la responsabilitat del venedor per manca de conformitat si el comprador la coneix o no la pot ignorar fonamentadament, tot limitant-ne estrictament l'exoneració a la compravenda de consum.

Es tracta així de cercar un equilibri entre la licitud de vendre objectes que no siguin conformes al contracte quan la part compradora n'és conscient i ho accepta, i la necessària protecció dels compradors en un contracte com la compravenda, en què normalment els venedors tenen 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 i fa 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 del cas en què el venedor la conegui, no la pugui ignorar o hagi garantit la conformitat expressament.

En la línia proposada per la tradició i la legislació europea de protecció del consumidor, s'estableix un termini breu de responsabilitat per la manca de conformitat, de dos anys de durada, salvant naturalment el cas en què 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 i rebre el bé i els documents relacionats. Les disposicions de la subsecció aborden alguns dels problemes més recurrents de la pràctica de la compravenda i, específicament, els que es relacionen amb el temps i lloc de pagament del preu, i l'obligació de rebre el 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 el 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 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 si i, en tot cas, ho són amb la indemnització pels 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 al contracte, o fins i tot de lliurament d'un bé no conforme al contracte 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 de corregir-la, tot i que ho contrapesa amb fortes facultats del comprador de rebutjar la correcció si té motius raonables per a fer-ho o l'incompliment és essencial.

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

La subsecció sisena incorpora una nova regulació de l'avantatge injust en l'àmbit subjectiu, amb la finalitat d'evitar casos clars d'abús d'una de les parts envers l'altra, tot vetllant 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 prefigurada. Així, es regulen les facultats de desistiment per al cas en què 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 aclarir la distinció entre compravendes segons el mode de determinació del preu, tant si es fa per referència a la cabuda, la mesura o la superfície de l'immoble com si consisteix en una quantitat global. En tot cas, se salva la possibilitat que el contracte estableixi –o que resulti del seu contingut– 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, un local o un altre element d'un edifici en construcció i rehabilitació. Finalment, es regula de manera ponderada 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, la cinquena, amb la rúbrica «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 regula el 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. Se'n precisa la qualificació jurídica en funció de la contraprestació pactada i s'estableix el mateix règim jurídic de la compravenda.

Així mateix, aquesta llei incorpora al Codi civil, amb les modificacions pertinents, els tipus contractuals que eren regulats per lleis especials de caràcter patrimonial i que constitueixen matèries que han d'ésser objecte del llibre sisè, sens per-

judici que es pugui legislar sobre la resta de matèria civil objecte de la competència legislativa de la Generalitat i que, atès el caràcter de codi obert, aquesta legislació s'hi pugui incorporar successivament.

S'inclouen a la sistemàtica del Codi civil les lleis 6/2000, del 19 de juny, de pensions periòdiques; 22/2000, del 29 de desembre, d'acolliment de persones grans; 23/2001, del 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura; 2/2005, del 4 d'abril, de contractes d'integració, i 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu.

D'una banda, s'han fet canvis de redacció relatius al gènere de les referències a persones, en el sentit que s'han redactat en gènere masculí, 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, del 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions. D'altra banda, s'han fet modificacions amb relació a les actualitzacions derivades de la Llei 9/2011, del 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 al qual s'han 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 segon del títol segon, relatiu als contractes sobre activitat aliena, regula el contracte de mandat i la gestió d'afers aliens, que, tot i que no és un contracte, necessita unes regles per al cas que no sigui ratificada.

La secció primera es reserva per a la regulació de les disposicions generals relatives a tots els contractes de serveis. Es parteix d'una idea de *serveis* en sentit ampli, que pot incloure diversos tipus contractuals, com els contractes d'obra, de prestació d'informació i assessorament, de disseny, de dipòsit o de mandat.

La secció segona regula el mandat en sentit estricte, és a dir, el mandat representatiu, que implica la legitimació i l'obligació d'actuar per part del mandatari. No es regula el mandat no representatiu o simple ni la representació o la situació, dita imprecisament *de representació indirecta*, que en realitat no és tal representació. Aquestes matèries s'han de regular o bé en disposicions generals relatives al contracte, en el títol primer del llibre sisè, o bé en el llibre primer, com a institució jurídica transversal.

El llibre sisè situa, doncs, el contracte de mandat en l'àmbit dels contractes de serveis i, en particular, de gestió, més enllà d'una mera relació de confiança o d'amistat, i posa èmfasi en la gestió d'afers jurídics per encàrrec del mandant i d'acord amb les seves instruccions.

El mandat confereix una legitimació per a actuar, com ho fa l'atorgament d'un poder mitjançant un negoci unilateral d'apoderament, que implica, doncs, una representació. Alhora, el mandatari assumeix una obligació d'actuar, a diferència, per tant, del poder, com també de la gestió d'afers aliens.

La regulació té com a punt central les instruccions del mandant, les quals marquen l'àmbit i l'extensió del mandat, sens perjudici sempre de la possibilitat de ratificació en els casos d'actuació extralimitada. El mandatari només pot fer actes d'administració ordinària, llevat que estigui facultat expressament per a fer-ne d'altres. Es regulen els supòsits d'autocontractació i de doble mandat, sota la regla subjectiva d'autorització expressa o la regla objectiva de determinació precisa del contingut del contracte, que ja evita el risc de lesió dels interessos del mandant. S'estableix una actuació personal del mandatari, de manera que la substitució o la delegació requereixen autorització expressa i, respecte a l'execució del mandat, es determina que el mandatari ha d'actuar amb la diligència d'una persona raonable. Es regulen els casos de pluralitat de mandatari i de mandants, el retiment de comptes i la restitució de tot allò rebut o obtingut per l'execució del mandat. Pel que fa a l'extinció del



mandat, se n'estableixen les causes i es determinen unes regles específiques per a la revocació per part del mandant, amb una atenció especial al pacte d'irrevocabilitat.

La secció tercera inclou uns preceptes relatius a la gestió d'afers aliens sense mandat, reconeguda per alguns preceptes d'aquest codi, com l'article 231-4.4, amb relació a l'actuació d'un dels cònjuges en la direcció de la família, o els supòsits d'aliments per compte d'altri dels articles 237-7, 237-11 i 237-12.2.

Malgrat que és una institució jurídica que, tradicionalment, es tracta en l'àmbit de les fonts no contractuals de les obligacions, en concret de les derivades de fets i actes lícits, i que se sol incloure en la definició, també tradicional, de *quasicontracte*, la present regulació s'aparta d'aquesta sistemàtica.

Efectivament, la gestió d'afers aliens es presenta com una institució residual respecte al mandat, precisament pel fet que la ratificació de la gestió implica l'aplicació de les regles del mandat. Ara bé, a manca de ratificació, cal determinar les obligacions derivades de la gestió d'afers aliens, que es basen en un acte voluntari no negocial, no només perquè els efectes jurídics són independents de la intenció o voluntat subjacent en la conducta del gestor, sinó, a més, perquè el gestor no s'obliga a partir d'una declaració de voluntat, sinó pel mateix acte de gestió.

La gestió d'afers aliens es configura com un instrument de solidaritat o auxili mutu entre particulars, lluny, però, de tot acte d'ingerència indeguda. És una gestió desinteressada amb el propòsit d'atendre un afer aliè en interès o utilitat del seu titular i no es fonamenta ni s'ha de confondre amb l'ànim de liberalitat, el qual no es pot presumir.

S'evidencia que calen unes regles per al supòsit de fet de la gestió d'afers aliens, centrades fonamentalment en el deure de diligència exigible al gestor en funció de l'afer gestionat, el deure de comunicació i de retiment de comptes i, sobretot, el seu rescabament i indemnitat, sense, però, cap dret de retribució encara que es tracti d'un professional. En definitiva, es vol delimitar l'àmbit de la gestió d'afers aliens, quan no siguin aplicables les regles del contracte de mandat.

Finalment, en l'àmbit del dret transitori, se segueix la regla de no aplicació immediata de la nova llei als supòsits anteriors a la seva entrada en vigor. La nova llei s'aplica als actes que tinguin lloc després de la seva entrada en vigor.

El capítol tercer, relatiu als contractes sobre objecte aliè, ja que el segon regula els contractes sobre activitat aliena, incorpora la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu. Atès que no tots els contractes regulats per la dita 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, inclou les disposicions generals dels contractes de conreu, l'arrendament rústic, la parceria i la masoveria. La secció segona, prenent com a base 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. Finalment, 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, del 19 de juny, de pensions periòdiques, la part relativa al violari s'incorpora a la secció primera i la regulació d'un nou contracte d'aliments, a la secció segona.

La regulació del contracte d'aliments es deriva de l'article 237-14 del llibre segon, de la lletra *d* de la part III del preàmbul 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, del 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 hagi tingut un arrelament pràctic, fins al punt que el Registre d'acolliment de persones grans no s'ha arribat a des-

plegar reglamentàriament, han permès de prescindir de la tipificació del dit pacte d'acolliment.

El capítol cinquè regula els contractes de cooperació. La secció primera incorpora la Llei 2/2005, del 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 la secció primera regula el contracte de censal, amb l'objectiu innovador de re-adaptar aquesta institució a la seva finalitat de finançament a llarg termini, com a alternativa al préstec. Partint de la Llei 6/2000, 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 ésser exigida pel prestador i és potestativa per al prestatari, aquest només està obligat a satisfer una pensió per temps indefinit.

En l'àmbit del dret transitori, s'estableix la no aplicació immediata d'aquesta llei als contractes conclusos abans de la seva entrada en vigor. Se segueix, doncs, el criteri general en virtut del qual cada contracte es regeix per les disposicions vigents en el moment de concloure'l, de manera que, si hi ha hagut cap canvi en aquella regulació, la nova llei s'aplicarà als contractes posteriors a la seva entrada en vigor.

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

Les disposicions finals d'aquesta llei modifiquen diversos llibres del Codi civil com a conseqüència de la nova regulació de la jurisdicció voluntària, la qual atribueix diverses competències que restaven en l'àmbit de l'autoritat judicial i que, en desjudicialitzar-se, han passat al notariat i al lletrat de l'Administració de justícia. Es tracta de posar a l'abast del ciutadà, per a conèixer de determinats expedients que estableix la llei i que s'ha considerat pertinent d'introduir en el Codi, uns procediments i un model de justícia més simple i àgil, sense pèrdua d'eficàcia i exigència tècnica, de manera que, a més, això permeti de descongestionar els jutjats de l'excés de càrrega en benefici dels particulars que accedeixin als tribunals, dels mateixos tribunals i de la mateixa Administració, que podrà reduir costos estructurals en aquest capítol.

S'han respectat els criteris que la regulació de la jurisdicció voluntària té presents per a continuar atribuint certes matèries a l'autoritat judicial, i també els criteris que té per a atribuir certes matèries en exclusiva al notariat o al lletrat de l'Administració de Justícia, o fins i tot a tots dos alternativament. En conseqüència, s'ha revisat cada un dels llibres del Codi civil i, quan s'ha considerat necessari, s'han donat solucions pròpies, sempre conformes als principis que l'inspiren, o pel fet de tenir efectes diferents en la legislació estatal.

Finalment, la modificació de l'article 211-3, relatiu a la capacitat d'obrar, respon a la petició de les famílies i les entitats tutelars que tenen a càrrec persones amb la capacitat modificada i que, en el tràmit judicial de modificació de la capacitat, han estat desposseïdes del dret de sufragi actiu i passiu. Es planteja una reforma adreçada a fer que l'autoritat judicial s'hagi de pronunciar expressament amb relació a aquesta qüestió a l'hora de decidir sobre la modificació de la capacitat de la persona. És una reivindicació que fa temps que plantegen i que s'ha considerat necessari d'introduir en el Codi.

#### **Article 1. Objecte**

De conformitat amb els articles 3*f* i 6 de la Llei 29/2002, del 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 els contractes de compravenda i de permuta, i la modificació i la incorporació dels

contractes regulats per 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 tipus contractuals.
- c) Títol III, relatiu a les fonts no contractuals de les obligacions.

#### **Article 3. Aprovació de les seccions primera, segona i tercera del capítol I del títol II del llibre sisè**

S'aproven les seccions primera, segona i tercera del capítol I del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, 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, sia 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.

Article 621-2. Compravenda de consum

1. La compravenda és de consum si el venedor actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i el comprador, amb un propòsit principalment aliè a aquestes activitats.

2. En la compravenda de consum és ineficax qualsevol pacte, clàusula o estipulació que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim imperatiu de protecció que estableix la llei.

Article 621-3. Objecte

El contracte de compravenda té per objecte els béns, segons els articles 511-1 i 511-2, inclosos els futurs o els que hagin d'ésser 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, els magistrats, el personal de l'Administració de justícia, els advocats, els procuradors i els perits, els béns litigiosos respecte a procediments en els quals exerceixen llurs funcions d'acord amb la normativa aplicable.
- c) Els qui, per llei o per acte d'autoritat pública, administren béns d'altri, els béns administrats, llevat que la llei o l'autoritat disposin una altra cosa.
- 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 mandatariis, 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 determinar-lo, s'entén que el preu és el generalment cobrat en circumstàncies comparables, en el moment de la conclusió del contracte i amb relació a 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 adequat ateses les circumstàncies.

3. Si el preu és manifestament no raonable o la seva determinació és intempestiva, s'aplica l'apartat 1.

4. El venedor ha d'obtenir el consentiment exprés del comprador per a qualsevol augment del preu acordat. Altrament, el comprador no l'ha de pagar.

5. En la compravenda de consum, el preu total no pot ésser 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 adequats per a exercir el seu dret.

3. L'aprovació del comprador ha de tenir lloc en el termini establert pel contracte o, si no n'estableix cap, en el termini raonable que hagi assenyalat el venedor i que sigui suficient per a l'examen del bé. Una vegada transcorregut el termini, el silenci del comprador s'entén com a aprovació.

#### Article 621-7. Deure d'informació

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

#### Article 621-8. Arres

1. El lliurament pel comprador d'una quantitat de diners al venedor s'entén fet com a arres confirmatòries, és a dir, en senyal de conclusió i a compte del preu de la compravenda.

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

3. En la compravenda d'immobles, el lliurament d'arres penitencials pactades per un termini màxim de sis mesos i dipositades davant notari es pot fer constar en el Registre de la Propietat i, en aquest cas, l'immoble resta afecte a llur devolució. En cas de desistiment, el notari ha de lliurar les arres dipositades a qui correspongui. L'afecció s'extingeix:

a) Una vegada transcorreguts seixanta dies després del termini pactat, llevat que hi hagi una anotació anterior de demanda per part del comprador. En aquest cas, l'afecció es cancel·la d'ofici.

b) Quan el comprador desisteix i el venedor ho acredita fefaentment.

c) Quan s'inscriu la compravenda.

#### Subsecció segona. Obligacions del venedor

##### Article 621-9. Obligacions del venedor

1. El venedor té les obligacions següents:

a) Lliurar, en el temps, en el lloc i de la manera que determina 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. Si s'ha pactat una reserva de la titularitat, la transmissió té lloc quan el comprador paga el preu o, si escau, compleix les obligacions pactades.

#### 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 en preveu el transport, per a complir l'obligació de lliurament és suficient posar-lo a disposició del comprador o de la persona acordada en el contracte o autoritzada pel comprador per a prendre'n possessió.

3. Si el contracte preveu el transport a càrrec del venedor, aquest compleix la seva obligació 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 la seva obligació amb el lliurament al primer portador i amb la tramesa al comprador dels documents necessaris per a rebre el bé.

5. Si el contracte estableix 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. El venedor, per tal que la posada a disposició sigui vàlida, ha de notificar al comprador que es pot fer càrrec del bé dins del termini pactat o del que sigui raonable ateses les circumstàncies.

2. No és exigible al venedor la fixació de cap termini en els casos en què aquest sigui determinable d'acord amb el contracte ni en els casos en què les parts hagin pactat que el bé s'ha de lliurar en un lloc diferent de l'establiment o del domicili del venedor.

#### Article 621-12. Assegurança

El venedor que no estigui obligat a assegurar el bé i el transport ha de proporcionar, a sol·licitud del comprador, tota la informació per a la contractació de l'assegurança.

#### 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 no es pot determinar el moment de lliurament d'una altra manera.

2. En la compravenda de consum, el venedor ha de lliurar el bé sense demora indeguda i en un termini de trenta dies des de la conclusió del contracte, llevat de pacte en contra.

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 el venedor s'hagi negat a lliurar el bé o que el termini de lliurament sigui essencial.

#### Article 621-14. Lloc de compliment de l'obligació de lliurar

1. El bé s'ha de lliurar en l'establiment o el domicili del venedor en el moment de la conclusió del contracte, llevat de pacte en contra. Si el venedor en té més d'un, s'ha de lliurar en el més vinculat amb l'obligació de lliurament i, si no en té cap o és impossible determinar-lo, 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 d'ésser 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. Les despeses de lliurament del bé derivades de canvis posteriors del seu establiment o domicili són a càrrec del venedor.

#### Article 621-15. Despeses derivades del contracte

1. Si no hi ha pacte, el venedor ha de pagar les despeses de lliurament del bé i el comprador, les de la recepció i les de transport que no siguin a càrrec del venedor.

Les despeses de l'atorgament de l'escriptura, d'expedició de la primera còpia, les altres despeses posteriors a la transmissió i la inscripció en els registres es regeixen pel que disposa l'article 531-6.

2. En la compravenda de consum, el comprador només ha de pagar les despeses de lliurament, de transport o postals si en va ésser informat pel venedor de manera clara i comprensible i abans de la conclusió del contracte. Si l'import de les despeses no es pot determinar 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 a 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 mesures raonables per a la custòdia i conservació del bé.

2. El venedor es pot alliberar de les obligacions de custòdia i conservació si, amb notificació prèvia 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 notarial.

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.

c) Ven el bé per compte del comprador en condicions raonables, si aquest és perible, deteriorable o perd ràpidament el valor. El preu corresponent s'ha de posar a disposició del comprador si aquest ha satisfet el preu establert en el contracte. Altrament, el venedor en pot retenir l'import per a 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.

#### 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 llur especificació feta d'acord amb el 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 contra o llevat que es pugui deduir de les circumstàncies que la transmissió dels riscos s'ha de produir en el moment de la conclusió del contracte.

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

#### Article 621-19. Efectes de la transmissió de riscos

La pèrdua, el deteriorament o el dany del 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 a determinar la conformitat

1. El bé és conforme al contracte si compleix els requisits següents:

a) Tenir la quantitat, la qualitat, el tipus, les prestacions i l'ús pactats.

- b) Ésser lliurat amb l'empaquetatge o envasament acordats.
- c) Ésser subministrat amb els accessoris i les 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 feta pel venedor.
- b) Sigui idoni per a l'ús habitual a què es destinen 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, si escau, 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 el model que el venedor hagi presentat al comprador.
- e) Estigui embalat o envasat de la manera habitual o, si escau, de manera adequada per a conservar i protegir el bé o donar-hi la destinació que correspongui.

3. La inadequació del bé per a ésser destinat a un ús particular manifestat pel comprador al venedor en el moment de la conclusió del contracte comporta 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 estableix la instal·lació del bé, la instal·lació incorrecta comporta manca de conformitat si ha estat feta:

- a) Pel venedor o per algú altre sota la seva responsabilitat.
- b) Pel comprador o per algú altre sota la seva responsabilitat, si 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.

#### Article 621-22. Manca de lliurament dels accessoris i dels documents relacionats

La manca de lliurament dels accessoris, les instruccions d'ús, consum i maneig, incloent-hi 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 comporta 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 posada de manifest en els sis mesos posteriors al lliurament del bé o a la completa instal·lació ja existia en aquell moment, llevat que això sigui incompatible amb la naturalesa del bé o el tipus de manca de conformitat.

3. El termini de sis mesos a què fa referència l'apartat 2 es computa, en el cas de l'article 621-21.b, a partir del moment en què raonablement es podria entendre feta la instal·lació.

4. El termini de sis mesos a què fa referència l'apartat 2 es computa, en el cas de l'article 621-37.1.a, 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 i de qualsevol manifestació pública amb el mateix contingut fetes per ell o per un tercer que estigui legitimat per a actuar per compte seu, llevat dels casos en els quals:

- a) El comprador conegui o pugui raonablement conèixer la incorrecció.
- b) El venedor hagi rectificat les manifestacions fetes abans de concloure el contracte de manera cognoscible per al 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, incloent-hi la publicitat o l'etiquetatge del bé, s'entenen fetes pel venedor, llevat 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 concloure el contracte, llevat dels casos d'ocultació dolosa, negligència greu o 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 dels 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 un termini tan breu com sigui possible i adequat a les circumstàncies.

2. Si segons el contracte el bé ha d'ésser transportat, l'examen del bé s'entén ajornat al moment en què aquest hagi arribat a la seva destinació, llevat de pacte en contra.

3. 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. Aquest article no s'aplica a la compravenda de consum.

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

1. El comprador ha de notificar i descriure al venedor sense dilació indeguda qualsevol manca de conformitat del bé. En la compravenda de consum, aquest termini és, com a mínim, de dos mesos.

2. El comprador perd el dret a invocar la manca de conformitat si no la notifica d'acord amb el que estableix l'apartat 1.

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 va revelar al comprador, o si el venedor va garantir expressament la conformitat.

#### Article 621-29. Termini de responsabilitat de la manca de conformitat

1. El venedor no respon de la manca de conformitat que es manifesti dos anys després del moment de lliurament del bé, llevat de pacte en contra o llevat que del contracte en resulti una altra cosa.

2. El termini de responsabilitat de la manca de conformitat 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. El venedor, sens perjudici dels efectes derivats de la publicitat registral, 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 concloure el contracte.

2. El venedor respon si va garantir que el bé estava o quedaria lliure de drets o pretensions de tercers i si, tot i conèixer-los o tot i no poder ignorar-los, no els va revelar al comprador.



3. El venedor respon si els drets o pretensions als quals fa referència 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 té les obligacions següents:

- 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. El comprador ha de pagar íntegrament el preu en el moment del lliurament del bé, llevat de pacte en contra. Si s'ha pactat l'ajornament d'una part del preu, ha de pagar la part convinguda en el moment del lliurament del bé.

2. El venedor només pot rebutjar el pagament avançat del preu o de la part del preu que es va convenir d'ajornar 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 o, si no se n'ha acordat cap, en el lloc de lliurament del bé o, si escau, del lliurament 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 de recuperar-lo i té dret a ésser rescabalat de qualsevol despesa addicional, i també dels danys i perjudicis ocasionats.

##### 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 ho ha de fer respectant els terminis pactats o els que siguin raonables. Si el comprador no fa aquesta especificació, el venedor la pot fer, respectant les indicacions raonables que hagi 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 les mesures necessàries per a conservar-lo ateses les circumstàncies i pot retenir el bé fins que no li hagin reembossat les despeses de conservació.

2. Si, en el cas a què fa referència l'apartat 1, el bé ha estat posat a disposició en el lloc de destinació, el comprador n'ha de prendre possessió per compte del venedor si ho pot fer sense pagar el preu i sense incórrer en despeses excessives, llevat que el venedor o la persona autoritzada sigui 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 de l'altra part contractant, poden:

- a) Exigir el compliment específic, d'acord amb el contracte, 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, els poden acumular amb la indemnització per danys i perjudicis.

3. Si el venedor no pot lliurar el bé per causes imputables al comprador, s'aplica l'article 621-16.

4. El comprador o el venedor que ha provocat l'incompliment de l'altre no pot recórrer a cap dels remeis que estableix aquest article.

#### Article 621-38. Compliment específic

1. El compliment específic no faculta el venedor a reclamar cap cost addicional.

2. El compliment específic no es pot exigir en els casos següents:

a) Si és impossible o ha esdevingut il·lícit.

b) Si els costos que se'n deriven són desproporcionats respecte al benefici que n'obténdria el comprador.

#### Article 621-39. Correcció a iniciativa del venedor

1. El venedor pot corregir la manca de conformitat del bé sempre que es pugui fer abans que no venci el termini de compliment.

2. Una vegada vençut el termini de compliment i rebuda la notificació de manca de conformitat, el venedor la pot corregir en un termini raonable si s'ofereix immediatament a fer-ho. El comprador pot rebutjar aquest oferiment en els casos següents:

a) Si la correcció no es pot fer sense retard o inconvenients per al comprador.

b) Si té motius raonables per a creure que el venedor no complirà o no ho farà adequadament.

c) Si el retard comporta un incompliment essencial.

3. Mentre la correcció estigui pendent, 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.

4. El venedor ha de pagar les despeses de la correcció i l'eventual indemnització pels danys causats pel retard i per qualssevol altres que la correcció ha causat o no ha pogut evitar, incloent-hi els 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 parcialment, el pagament del preu o el compliment de les obligacions en els casos següents:

a) Si han de complir llur obligació al mateix temps o després que l'altra part hagi complert les seves, i aquesta no les compleix.

b) Si han de complir llur obligació abans que l'altra part, tenen motius raonables per a creure que l'altra part no complirà les seves obligacions i li notifiquen la suspensió.

#### Article 621-41. Resolució del contracte

1. El contracte es pot resoldre si l'incompliment de l'altra part és essencial.

2. S'entén que l'incompliment és essencial si priva substancialment l'altra part d'allò a què tenia dret segons el contracte.

3. El retard en el compliment que no sigui essencial permet de resoldre el contracte si el comprador o el venedor no compleixen en el termini addicional de compliment que li hagi notificat l'altra part, que ha d'ésser adequat a les circumstàncies. El termini addicional es considera raonable si l'altra part no s'hi oposa sense dilació indeguda.

4. El contracte es pot resoldre anticipadament si l'altra part declara o evidencia de qualsevol altra manera l'incompliment essencial de les seves obligacions.

5. La facultat de resolució del contracte s'exerceix per mitjà d'una notificació a l'altra part, llevat que, en el moment de 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 d'ésser proporcional a la diferència entre el valor del bé en el moment del seu lliurament i el que tindria si fos conforme al contracte.

3. El comprador que ha exercit la facultat de reduir el preu pot demanar la restitució del preu pagat de més 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. El comprador, en el cas regulat per l'article 621-30, pot exercir els remeis que estableix 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 que aquesta subsecció estableix a favor del comprador i del venedor s'extingeixen en el termini de tres anys, llevat que la llei fixi un altre termini.

2. El còmput del termini que estableix l'apartat 1 s'inicia en el moment en què es poden exercir les accions o pretensions de la part de què es tracti.

3. En cas de manca de conformitat, el còmput del termini que estableix l'apartat 1 s'inicia en el moment en què 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

1. El contracte de compravenda i els altres de caràcter onerosos es poden rescindir si, en el moment de la conclusió del contracte:

a) Una de les parts depenia de l'altra o hi mantenien una relació especial de confiança, estava en una situació de vulnerabilitat econòmica o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d'experiència

b) L'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació, se'n va aprofitar i en va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust.

2. En la compravenda de consum, el contracte es pot rescindir, a més de pels motius a què fa referència 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 l'honradesa de tractes.

##### Article 621-46. Lesió en més de la meitat

1. El contracte de compravenda i els altres de caràcter onerosos es poden rescindir si la part perjudicada prova que, en el moment de la conclusió del contracte, el valor de mercat de la prestació que rep és inferior a la meitat del valor de mercat de la prestació que fa.

2. En el cas a què fa referència l'apartat 1, l'altra part pot oposar que el pretès desequilibri es justifica en el risc contractual propi dels contractes aleatoris o en l'existència d'una causa gratuïta.

3. En els supòsits d'opció de compra, el desequilibri a què fa referència l'apartat 1 ha d'existir en el moment en què es pacta l'opció.

##### Article 621-47. Adaptació del contracte i correcció de la lesió

1. En el supòsit a què fa referència l'article 621-45, a petició de la part perjudicada, l'autoritat judicial pot adaptar el contingut del contracte a la pràctica contractual

prevalent en el moment de concloure'l i a les exigències de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

2. En el supòsit a què fa referència l'article 621-46, es pot evitar la rescissió del contracte per mitjà del pagament en diners del valor total de la prestació, amb els interessos legals, a comptar de la conclusió del contracte.

#### Article 621-48. Accions

Les accions que estableix aquesta subsecció caduquen en el termini de quatre anys a comptar de la conclusió del contracte i no són renunciabls 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, llevat de pacte en contra, pot desistir del contracte si justifica documentalment, en el termini pactat, la negativa de l'entitat designada a concedir el finançament 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 el venedor a la devolució del preu que li hauria estat lliurat i, si escau, de les arres penitencials, i obliga el comprador a deixar el venedor en la mateixa situació en què s'hauria trobat si no s'hagués conclòs el contracte, sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària.

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

1. En la compravenda d'immobles, llevat de pacte en contra, la referència a la cabuda, mesura o superfície de l'immoble és indicativa, i les diferències, en més o en menys, no donen lloc a la manca de conformitat, llevat 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, una diferència de cabuda que no sobrepassi el 10% de la mesura pactada dóna lloc a una modificació proporcional del preu.

3. En la compravenda d'immobles en la qual el preu es pacta globalment i no pas per raó de la cabuda de l'immoble, la diferència de superfície, en més o en menys, no dóna 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 en situació de comunitat.

1. En la compravenda d'un habitatge, local o altre element d'un edifici en construcció o rehabilitació que 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 a què fa referència l'apartat 1, el contracte ha d'incorporar la descripció del bé i de la finca o el conjunt en què s'integra el bé com a element independent o privatiu, amb una referència expressa a les circumstàncies que regula l'article 553-9.1.

3. Les parts poden fixar el termini final de construcció o rehabilitació, que no pot ésser superior a deu anys comptats des de l'obtenció de la llicència d'obres corresponent. Si no hi ha pacte, el termini final és el que estableix 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 conclougui abans de l'obtenció de la llicència d'obres ha d'establir 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 no pot ésser superior a deu anys, es computi des de la conclusió del contracte o des de l'obtenció de la llicència. En aquest segon cas, el termini d'obtenció de la llicència d'obres no pot ésser superior a dos anys.

#### Article 621-53. Règim de la comunitat

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 què s'integra una vegada construït o rehabilitat.

2. La comunitat comporta l'exclusió de l'acció de divisió i dels drets legals d'adquisició preferent entre propietaris de diferents habitatges, locals o elements de l'edifici en construcció o rehabilitació.

3. La quota del comprador, una vegada finalitzada la construcció o rehabilitació, dóna lloc a la propietat separada sobre l'element que ha estat objecte del contracte.

4. El venedor pot atorgar una 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 com apareix en l'escriptura de compravenda. El dit element s'ha d'inscriure 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 de tot o una part del preu ajornat faculta el venedor per a resoldre el contracte i recuperar l'immoble, sempre que hagi requerit prèviament al comprador mitjançant una acta notarial que en un termini de vint dies efectuï el pagament, amb l'advertència que, si no ho fa, es resoldrà la compravenda.

2. Si el pacte de condició resolutòria s'ha formalitzat en una escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, s'apliquen a la resolució els preceptes d'aquest article. El pacte ha de preveure que, perquè es produeixi la resolució, la part impagada del preu ajornat, inclosos, si escau, els interessos pactats, ha de superar el 15% del preu íntegre més els interessos. Es pot establir que el venedor retengui les quantitats pagades 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 d'ésser fix, s'ha de meritjar per mesos vençuts i no pot ésser superior a l'interès legal en el moment de l'atorgament de l'escriptura, incrementat en el 50%. El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

3. El procediment notarial de resolució, que s'inicia una vegada fet el requeriment que estableix l'apartat 1 sense haver obtingut el pagament del preu ajornat i en una acta separada, és el següent:

a) El notari ha de demanar al Registre de la Propietat un certificat de domini i càrregues de la finca, que s'ha de fer constar en una nota marginal. Una vegada rebut el certificat, ha de notificar al comprador la voluntat del venedor de resoldre el contracte, amb els efectes des de la data de la notificació, i també els titulars de drets reals inscrits amb posterioritat, en el domicili que hagi designat el comprador o que consti en el Registre segons el certificat. Si hi consta expressament l'immoble com a habitatge de la família també s'ha de notificar al cònjuge o convivent. La notificació ha d'ésser personal. Si no es pot notificar personalment, s'ha de practicar d'acord amb el que estableix la llei.

b) El comprador, en el termini de quinze dies, es pot oposar a la resolució si paga el deute, allega el pagament d'allò reclamat o l'existència d'una altra causa d'oposició establerta en el contracte. En aquests casos, el notari dóna per acabada la seva intervenció i per conclòs el procediment, i resta expedita la via judicial o arbitral. No es pot allegar el pagament si en l'escriptura de compravenda es va convenir que



els pagaments es farien per mitjà de transferències al compte de provisions del notari que l'autoritza i no consta que els pagaments s'hagin fet.

c) En el supòsit de manca d'oposició a la resolució o d'oposició limitada a la liquidació practicada pel venedor, l'acta notarial de resolució constitueix títol per a la inscripció del domini de l'immoble a favor del venedor i per a la cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercida i la de tots els assentaments de càrregues, gravàmens i drets consignats en el Registre de la Propietat amb posterioritat a la inscripció de la compravenda, llevat dels relatius a litigis sobre la vigència o l'exercici de la mateixa 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 de pagar al comprador. En la reinscripció a favor del venedor es fa constar aquesta afecció, l'import de la qual és la quantitat total que el venedor ha percebut fins a la data de la resolució, segons el que determina l'acta notarial.

5. L'afecció de l'immoble no té lloc o s'extingeix totalment o parcialment per les causes següents:

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

6. Els assentaments registrals s'han de practicar 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'ha d'exercir d'acord amb el que estableixen els articles 568-28 a 568-32.

Secció segona. Permuta

Article 621-56. Concepte

1. La permuta és el contracte pel qual cada part s'obliga a lliurar a l'altra un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sia 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 hi siguin compatibles, i cada part es considera comprador respecte als béns que ha de rebre i venedor respecte als 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 de la propietat d'una finca, del dret d'aprofitament urbanístic o de qualsevol dret real que comporti la facultat d'edificar, a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de la rehabilitació, requereix, en el moment de formalitzar-lo, que s'identifiquin necessàriament els habitatges, els locals o les altres edificacions i que se'n faci la descripció d'acord amb la normativa de la propietat horitzontal, indicant-ne cada un dels adjudicatariis.

#### Article 621-59. Modalitats

1. La cessió es pot fer per mitjà de:

a) La transmissió total de la propietat d'una finca, del dret d'aprofitament urbanístic o de qualsevol dret real sobre aquesta que comporti la facultat d'edificar, a canvi d'una construcció futura. En aquest cas, la construcció futura es pot situar en una finca diferent de la cedida.

b) La transmissió d'una quota de la propietat de la finca, del dret d'aprofitament urbanístic o de qualsevol dret real sobre aquesta que comporti la facultat d'edificar, en la proporció que el cedent i el cessionari determinin, i que constitueixi una situació de comunitat que es regeix pel que estableix el llibre cinquè.

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 una vegada obtinguda la llicència d'obra corresponent, s'hi ha d'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. El cedent i el cessionari poden acordar la constitució d'un aval bancari o qualsevol altra garantia per a 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 a què fa referència l'apartat 1, o si les obres no s'han iniciat en el termini pactat fins i tot per una causa que no 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 calguin per a l'ús a què es destina.

6. L'obra pot ésser feta i lliurada per una persona diferent de la cessionària, llevat que s'hagi pactat el contrari i sens perjudici de l'obligació de notificar fefaentment la cessió del contracte al cedent en el domicili fixat en el contracte a aquests efectes o, si no s'hi ha fixat, en el que figuri inscrit en el Registre de la Propietat.

#### Article 621-61. Adquisició en la transmissió total

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 lliurament, una vegada 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 o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar, l'adquisició dels habitatges, dels locals o de les altres edificacions que corresponguin al cedent té lloc una vegada finalitzada l'obra.

#### Article 621-63. Incompliment del contracte

1. En cas d'incompliment de les condicions, pactades o legals, de les característiques o del 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 per danys i perjudicis corresponent.

2. L'incompliment de les condicions, les característiques i els terminis es pot acreditar per mitjà d'una acta notarial o, si escau, d'un certificat de l'autoritat administrativa.

#### Article 621-64. Resolució del contracte

1. Les parts contractants poden acordar que el fet de no haver realitzat l'obra en les condicions, amb les característiques i en els terminis d'execució estipulats tingui el caràcter de condició resolutòria.

2. Per tal que operi la resolució automàtica del contracte cal:

a) Que es notifiqui fefaentment la resolució al cessionari i als tercers titulars de drets constituïts sobre la finca.

b) Que el cessionari no s'oposi 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, el cedent pot optar per l'enderrocament a càrrec del cessionari si el cost de l'acabament de les obres o, si escau, de l'adaptació de les realment executades als pactes establerts en el contracte és superior a la meitat del cost de la construcció pactada.

#### Article 621-66. Oposició del contracte davant de tercers

El contracte de cessió de finca o de l'aprofitament urbanístic és oposable davant de tercers des del moment en què es practica la inscripció en el foli registral de la finca cedida i, si escau, en el de la finca especial en què constin els aprofitaments disgregats del sòl.

### **Article 4. Aprovació de les seccions segona i tercera del capítol II del títol II del llibre sisè**

S'aproven les seccions segona i tercera del capítol II del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

#### Capítol II. Contractes sobre activitat aliena

##### Secció segona. El mandat

##### Subsecció primera. El contracte

#### Article 622-21. Concepte

1. En el contracte de mandat, el mandatari s'obliga a gestionar en nom i per compte del mandant els afers jurídics que aquest li encarrega, d'acord amb les seves instruccions.

2. Els actes del mandatari, en l'àmbit del mandat, vinculen el mandant com si els hagués fet ell mateix.

#### Article 622-22. Actuació extralimitada

1. Els actes fets fora de l'àmbit del mandat o que no s'ajustin a les instruccions no vinculen el mandant, excepte en els casos següents:

a) Que el mandant els ratifiqui.

b) Que la gestió es faci d'una manera més avantatjosa per al mandant.

c) Que sobrevingui una alteració de les circumstàncies ignorada pel mandant que el mandatari no li ha pogut comunicar, sempre que aquest actuï d'acord amb el que raonablement hauria autoritzat el mandant.

2. El tercer pot requerir al mandant que ratifiqui l'actuació en un termini raonable que li ha d'assenyalar, transcorregut el qual sense declaració del mandant s'entén que no hi ha ratificació.

3. El mandatari que s'extralimita respon davant del tercer de bona fe i del mandant. El tercer de bona fe té acció contra el mandant si aquest s'ha aprofitat de l'actuació extralimitada.

4. Els actes ratificats s'entenen fets dins dels límits del mandat, sens perjudici dels drets de tercers de bona fe.

#### Article 622-23. Àmbit i extensió

1. L'àmbit i l'extensió del mandat són fixats per l'acord de les parts i, en allò que no s'hi oposi, per la naturalesa de la gestió encomanada.
2. El mandatari només pot fer els actes d'administració ordinària, llevat que estigui facultat expressament per a fer-ne d'altres.

#### Article 622-24. Remuneració

1. El mandat es presumeix gratuït, llevat que s'hagi pactat una altra cosa o que el mandatari exerceixi professionalment l'activitat encomanada.
2. La remuneració es determina, si no hi ha pacte, per mitjà de les regles professionals aplicables i, subsidiàriament, dels usos del lloc d'acord amb la naturalesa de l'afer.
3. La cessió de l'execució del mandat no altera el caràcter oneros o gratuït. El dret a la remuneració, si escau, correspon al mandatari que hagi signat un contracte amb el mandant.

#### Article 622-25. Autocontractació i conflicte d'interessos

1. El mandatari no pot ésser part contractual respecte al mandant amb relació als afers jurídics objecte de l'encàrrec, llevat que:
  - a) Consti l'autorització expressa del mandant.
  - b) La determinació del contingut del contracte sigui tan precisa que evita el risc de lesió dels interessos del mandant.
2. Si el mandatari és part contractual respecte a un únic mandant, no té el dret a la remuneració com a mandatari, llevat de pacte en contra.
3. El mandatari que accepta de gestionar un afer determinat per encàrrec de dos o més mandants amb interessos contraposats ha d'informar les parts d'aquest fet i actuar de manera neutral. Altrament, respon dels danys causats i perd el dret a la remuneració.
4. En qualsevol altre supòsit de conflicte d'interessos amb el mandant, s'aplica el que estableix l'apartat 1.

#### Subsecció segona. Contingut

#### Article 622-26. Actuació personal

1. El mandatari ha d'actuar personalment i no pot cedir l'execució a un tercer, sia per substitució o per delegació, llevat d'autorització expressa. Si ho fa, respon dels actes fets pel cessionari.
2. Si el mandant ha autoritzat la cessió de l'execució, el mandatari només respon per la manca d'idoneïtat notòria de la persona escollida o per les instruccions inadequades.
3. El mandant té acció directa contra la persona o persones a les quals s'ha transmès l'execució del mandat.

#### Article 622-27. Execució del mandat

1. En l'execució del mandat, el mandatari té les obligacions següents:
  - a) Actuar i complir l'encàrrec d'acord amb el que s'hagi acordat i amb les instruccions del mandant.
  - b) Informar el mandant de les gestions fetes i de llur resultat.
  - c) Comunicar al mandant qualsevol modificació de les circumstàncies, sempre que sigui raonablement possible.
2. El mandatari ha d'actuar amb la diligència pròpia d'una persona raonable, d'acord amb la naturalesa de l'afer encarregat. En el cas que el mandatari exerceixi professionalment l'activitat encomanada, llevat de pacte exprés, ha d'actuar amb la diligència professional corresponent.
3. El mandatari respon davant del mandant de la seva pròpia actuació i de la dels seus auxiliars.

#### Article 622-28. Obligació de cooperació

1. El mandant ha de cooperar amb el mandatari per a facilitar l'execució del mandat i, llevat de pacte en contra, li ha d'anticipar els mitjans necessaris.
2. El mandant ha de lliurar al mandatari el document, si n'hi ha, en què consta el poder, el qual s'ha de formalitzar en una escriptura pública en els casos que estableix la llei.

#### Article 622-29. Pluralitat de mandataris

1. En el cas d'una pluralitat de mandataris per a gestionar un mateix afer, cadascun dels mandataris pot actuar pel seu compte, llevat de pacte en contra.
2. En el cas que diversos mandataris hagin actuat conjuntament, responen sempre solidàriament de la gestió.
3. Els mandataris que han fet efectivament la gestió tenen dret a la remuneració, d'acord amb el que estableix l'article 622-24.

#### Article 622-30. Pluralitat de mandants

En el contracte de mandat conclòs per una pluralitat de mandants amb un mateix mandatari per a gestionar un mateix afer o afers d'interès comú, cadascun dels mandants pot exigir pel seu compte el compliment del mandat, llevat de pacte en contra, i tots els mandants responen sempre solidàriament davant del mandatari.

#### Article 622-31. Retiment de comptes

1. El mandatari ha de comunicar sense dilació la finalització de l'encàrrec i n'ha de retre comptes al mandant.
2. La dispensa de l'obligació de retre comptes és ineficax si el mandatari ha actuat de mala fe.
3. El mandatari ha de restituir el romanent d'allò que va rebre per a l'execució del mandat i lliurar al mandant tot allò obtingut com a conseqüència de l'execució del mandat.
4. El mandatari deu interessos legals de les quantitats rebudes del mandant o cobrades en execució del mandat, des del dia que les havia de lliurar o d'invertir d'acord amb les instruccions del mandant.

#### Article 622-32. Reembossament de despeses i indemnització per danys i perjudicis

1. El mandant ha de reembossar al mandatari les quantitats que ha anticipat per a l'execució del mandat, amb els interessos legals a comptar de la data de la bestreta.
2. El mandant ha d'indemnitzar el mandatari pels danys i perjudicis derivats de l'execució del mandat, llevat que li siguin imputables.

#### Subsecció tercera. Extinció

##### Article 622-33. Causes

1. El mandat s'extingeix, a més de per les causes establertes pel títol de constitució o per la llei, per:
  - a) El compliment de l'encàrrec.
  - b) La revocació per part del mandant o el desistiment del mandatari.
  - c) La mort, la declaració de mort o d'absència, la modificació judicial de la capacitat o la prodigalitat, o la declaració de concurs del mandant o del mandatari.
  - d) L'extinció de la persona jurídica mandant o mandatària.
2. En cas de modificació judicial de la capacitat del mandant, el contracte no s'extingeix si se n'ha establert la continuïtat o s'ha conclòs per al cas de modificació judicial de la capacitat apreciada d'acord amb el que ha determinat el mandant.

##### Article 622-34. Extinció del mandat collectiu

1. En cas de pluralitat de mandants, el mandat s'extingeix quan la causa els afecta a tots, llevat de pacte en contra o que la causa d'extinció sigui la revocació justificada.



2. En el mandat convingut amb una pluralitat de mandatariis que hagin d'actuar conjuntament, el mandat s'extingeix si la causa els afecta a tots, llevat de pacte en contra.

#### Article 622-35. Revocació del mandat

1. El mandant pot revocar en qualsevol moment el mandat, excepte en els supòsits d'irrevocabilitat que estableix l'article 622-36. La revocació ha d'ésser expressa i s'ha de notificar al mandatari.

2. La revocació no es pot oposar a tercers de bona fe que hagin contractat amb el mandatari en els casos següents:

a) Si el mandatari no la coneixia.

b) Si, fins i tot coneixent-la, el mandat s'hagués atorgat per a contractar amb persones determinades i aquestes no tenien coneixement de la revocació.

3. Una vegada revocat el mandat, el mandant pot exigir al mandatari la devolució del document on constava el dit mandat. El mandatari pot substituir la devolució per la constància de la revocació en les còpies del document.

#### Article 622-36. Pacte d'irrevocabilitat

1. Es pot pactar que el mandat sigui irrevocable si l'atorgament té com a finalitat la salvaguarda d'interessos legítims del mandatari o dels mandants, derivats d'una relació jurídica diferent del mandat.

2. No obstant el pacte d'irrevocabilitat, el mandat es pot revocar en els casos següents:

a) Si la relació jurídica que fonamenta la irrevocabilitat s'extingeix. En cas d'irrevocabilitat pactada en interès del mandatari, l'extinció té lloc per incompliment de la relació jurídica.

b) Si existeix una causa legítima.

3. La revocació produeix efectes si, una vegada notificada al mandatari, aquest no s'hi oposa en el termini de quinze dies.

4. La revocació del mandat que contravingui al pacte d'irrevocabilitat és ineficaç.

#### Article 622-37. Desistiment del mandatari

1. El mandatari pot desistir del mandat comunicant la seva decisió al mandant.

2. Si el mandat s'ha conferit per un temps determinat o per a un afer concret i el mandatari en desisteix sense causa legítima, ha d'indemnitzar el mandant pels danys i perjudicis soferts.

3. Si el mandat s'ha conferit per un temps indeterminat, el mandatari no ha d'indemnitzar el mandant pels danys i perjudicis soferts, llevat que la comunicació de desistir-ne sobrepassi un temps prudencial o que no acrediti l'existència de causa legítima.

#### Article 622-38. Pròrroga de la legitimació

1. Si el contracte s'extingeix per qualsevol causa que afecta el mandant, el mandatari ha de continuar l'execució ja començada de l'encàrrec en els casos següents:

a) Si la interrupció immediata de l'activitat comporta un risc per als interessos del mandatari o d'un tercer.

b) Si el mandat es va establir amb caràcter irrevocable.

2. Si el contracte s'extingeix per qualsevol causa que afecta el mandatari, els seus hereus o representants ho han de notificar al mandant i han de prendre les mesures pertinents d'acord amb les circumstàncies i en interès del mandant.

#### Article 622-39. Desconeixement de l'extinció

1. L'interessat, els seus hereus o els seus representants legals han de comunicar l'extinció del contracte a l'altra part.

2. Els actes que faci el mandatari abans de conèixer l'extinció del contracte són eficaços respecte al mandant i als seus hereus.

3. Si els tercers de bona fe no coneixen l'extinció del contracte, aquest fet no els afecta, amb independència de les accions del mandant contra el mandatari.

#### Secció tercera. Gestió d'afers aliens sense mandat

##### Article 622-40. Fonament

1. La persona que gestiona un afer aliè, amb motiu raonable i sense un encàrrec ni una obligació prèvia, està obligada a continuar la gestió jurídica o material fins a finalitzar-la o a requerir al titular, al representant o a l'administrador que el substitueixi en la gestió començada.

2. El gestor està subjecte a les normes del contracte de mandat des del moment de la ratificació de la gestió.

##### Article 622-41. Deures del gestor

1. El gestor ha d'actuar amb la diligència pròpia d'una persona raonable, d'acord amb la naturalesa de l'afer.

2. El gestor, si actua en exercici del seu ofici o activitat professional, ha d'aplicar la diligència professional corresponent.

3. La responsabilitat per danys derivada de la infracció de diligència establerta s'exonera o atenua en cas de culpa del titular de l'afer o d'intervenció de tercer.

4. El gestor no respon en els supòsits de cas fortuït, llevat que emprengui actuacions arriscades o inusuals per al titular de l'afer o que procuri el seu propi interès en detriment del titular de l'afer. En cap cas no respon en els supòsits de força major.

5. El gestor és responsable dels actes del seu delegat o substitut.

6. El gestor, una vegada finalitzada la gestió o, si és possible, durant l'execució d'aquesta, ha d'informar el titular de l'afer de la gestió efectuada o, si escau, del curs de la que està efectuant, retre-li'n comptes i, si escau, posar a la seva disposició allò obtingut en el curs de la gestió.

##### Article 622-42. Rescabament i indemnització per la gestió

1. El titular de l'afer, encara que no vulgui aprofitar el resultat de la gestió o encara que no s'hagi obtingut cap resultat, està obligat a:

a) Rescabalar el gestor de les despeses útils i necessàries efectuades en el seu interès. Les quantitats anticipades pel gestor meriten interès legal des del dia del pagament.

b) Indemnitzar el gestor pels danys i perjudicis.

c) Alliberar el gestor de les obligacions concretes en el seu interès.

2. L'existència d'interès del gestor en l'afer comporta la reducció de l'import dels seus drets en proporció al benefici obtingut.

3. La utilitat o la necessitat de les despeses efectuades i la de les obligacions concretes s'han de valorar atenent el moment en què es van efectuar o contraure.

4. El gestor, si la seva pretensió no s'ajusta als requisits de la gestió d'afers aliens, pot recórrer a les regles de l'enriquiment injustificat.

#### **Article 5. Aprovació de les seccions primera, segona i tercera del capítol III del títol II del llibre sisè**

S'aproven les seccions primera, segona i tercera del capítol III del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, 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. S'entenen per *contractes de conreu* els contractes d'arrendament rústic, parceria i, en general, tots els contractes, qualsevol que sigui llur denominació, pels

quals se cedeix onerosament l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica.

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

#### Article 623-2. Drets de producció agrària

Els drets de producció agrària i els drets vinculats a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte de conreu, llevat que les parts els exclouin 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, llevat, en ambdós casos, de pacte en contra i del que estableix l'article 623-33.

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

3. L'acompliment d'activitats agroturístiques a la finca pel conreador necessita un pacte exprés entre les parts i ha d'ésser 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 un any agrícola.

b) Si la finalitat és la preparació de la terra per a la sembra o plantació o una altra prestació de serveis al propietari.

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 usufructuaris, els fiduciaris, els compradors a carta de gràcia i els altres titulars de drets limitats sobre la finca poden concloure contractes de conreu, per bé que, una vegada extingit llur dret, el contracte subsisteix fins que fineixi el termini del mateix contracte o de la pròrroga en curs.

3. El règim que estableix l'apartat 2 s'aplica als contractes de conreu conclusos pels representants legals dels menors o incapacitats quan s'extingeix llur representació.

#### Article 623-6. Conreador directe i personal

1. S'entén per *conreador directe i personal* la persona física que, tota sola o amb la col·laboració de persones que hi conviuen o, si no hi ha convivència, de descendents o 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.

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 fa referència 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

1. Els contractes de conreu s'han de formalitzar per escrit.

2. Les parts del contracte de conreu 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 un 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 calgui 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 o, si no n'hi ha, per l'ús i el costum de la comarca. Supletòriament, hi són aplicables les altres disposicions d'aquest codi.

2. Les disposicions d'aquest codi relatives als drets d'adquisició preferent no són aplicables si el conreador no ho és de manera directa i personal.

3. Les disposicions d'aquest codi sobre el contracte d'arrendament s'apliquen als altres contractes de conreu en la mesura en què ho permeti llur naturalesa.

#### Article 623-9. Ús i costum de bon pagès

És una obligació derivada del contracte de conreu la de conrear segons ús i costum de bon pagès de la comarca, fins i tot, on escaigui, pel que fa als drets d'espigolar i de rostoll, 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 l'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 ho pot fer amb les plantacions o sembres que més li convinguin per a fer-ne seus els fruits. L'arrendatari 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 les parts lliurement convenen de 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, que pot incloure els treballs de rompre 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. Si no determinen cap sistema, la renda s'actualitza d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern publica anualment en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

5. La renda convinguda s'ha de pagar d'acord amb el que les parts determinen en el contracte. Si aquest no ho estableix, la renda s'ha de pagar per anualitats vençudes en el domicili de l'arrendador i en el termini d'un mes, o per mitjà de qualsevol altra forma de pagament de la qual quedi constància o, si 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

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, almenys un any abans del venciment, de la seva voluntat de donar-lo per extingit.

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, que no té dret a reembossament.

2. Si l'arrendatari, havent estat requerit a assumir les despeses ordinàries, no les assumeix, 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 per a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendador, que no té dret a apujar la renda.

2. Si l'arrendador, havent estat requerit a assumir les despeses extraordinàries, no les assumeix, ho pot fer l'arrendatari, amb dret a reembossament.

#### Article 623-16. Millores obligatòries

1. L'arrendador i, si 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. Si les obres obligatòries les ha de fer l'arrendador i comporten un increment notable en el rendiment de la finca, com la transformació de secà en regadiu, l'arrendador té dret a apujar la renda en proporció a l'increment del rendiment, i l'arrendatari té el dret d'abandó si no li convé.

3. Si l'arrendador, havent estat requerit a fer les obres o millores obligatòries, no les fa, ho pot fer l'arrendatari, amb dret a reembossament.

4. Si les obres obligatòries les ha de fer l'arrendatari i comporten una millora notable en la finca que subsisteix a la fi del contracte, l'arrendatari 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 dels accessos, de replanament de terres o de supressió de separacions entre peces de terra o altres obres ordinàries de millora de la finca, amb notificació prèvia a l'arrendador de manera fefaent.

2. L'arrendador es pot oposar a la realització de les obres ordinàries de millora en un termini de quinze dies a comptar del moment en què rep la notificació. Si no s'hi oposa expressament, les obres s'entenen autoritzades.

3. En el cas que les obres ordinàries comportin una millora de la finca, l'arrendador no té dret a incrementar la renda i, en el cas que subsisteixin a 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 al cap d'un any des del moment en què 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:

- 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 sòl urbà o urbanitzable, si implica un impediment d'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, si ha 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 pels danys i perjudicis soferts, encara que també pot optar per reclamar la indemnització 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 que estableix l'article 623-1, sens perjudici del que estableixi 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 pagar la renda convinguda en el contracte o no fer les millores acordades.
- e) Fer obres voluntàries de millora amb l'oposició de l'arrendador o sense haver fet la notificació que estableix l'article 623-17.1.
- f) Incomplir 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

L'arrendatari, si la finca es perd o és expropiada en part, pot optar per l'extinció total del contracte d'arrendament o 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

L'arrendatari, una vegada finit el contracte d'arrendament, té dret a tot allò que calgui per a recollir i aprofitar els fruits pendents i ha de permetre al nou arrendatari l'accés a la finca per a 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 en el termini de sis mesos a comptar de 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 en aquest termini, l'arrendador pot donar per extingit el contracte.

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

#### Article 623-25. Dissolució d'una societat

Si l'arrendatari és una societat i es dissol, 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 al cap de 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 de consentiment exprés de l'arrendador.

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

#### Article 623-27. Preferència adquisitiva de l'arrendatari

1. L'arrendatari té el dret de tanteig i retracte de la finca arrendada en cas d'alienació onerosa, dació en pagament o aportació a societat pel propietari, excepte en els casos següents:

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

b) Si la finca no té la qualificació de rústica.

2. El dret de tanteig i retracte de l'arrendatari no es pot renunciar anticipadament i és preferent al retracte legal de confrontants, regulat pels articles 568-16 a 568-21.

3. En el cas de transmissió d'una finca només arrendada en part o a diferents arrendataris, el dret de l'arrendatari es limita a la part de la finca que es té en arrendament, llevat que l'altre arrendatari no exerceixi aquest dret, supòsit en el qual el dret de l'altre arrendatari s'estén a tota la finca. Si la finca arrendada no es pot segregar o dividir per aplicació de la legislació sobre unitats mínimes de conreu, pot exercir aquest dret l'arrendatari que té la porció de terreny de menor extensió i, en igualtat de circumstàncies, decideix la sort.

4. Els arrendataris o propietaris de finques confrontants, si exerceixen el dret de tanteig i retracte, estan obligats a destinar la finca adquirida a activitats agrícoles, ramaderes o forestals durant un període mínim de cinc anys. L'incompliment d'aquesta obligació o l'alienació onerosa, dació en pagament o aportació a societat de la finca abans d'acabar els cinc anys faculta els propietaris anteriors i llurs successors a demanar la reversió a la situació anterior, sempre que ho reclamin en el termini d'un any a comptar de l'acabament dels cinc anys esmentats.

#### Article 623-28. Dret de tanteig

1. El propietari ha de notificar fefaentment a l'arrendatari la voluntat d'alienar, donar en pagament o fer aportació a una societat, el preu o valor i les altres circumstàncies de l'acte jurídic de transmissió.

2. L'arrendatari pot exercir el dret de tanteig en els dos mesos següents a la notificació, per mitjà del pagament o la consignació notarial del preu o valor.

#### Article 623-29. Dret de retracte

1. L'arrendatari gaudeix del dret de retracte sobre la finca arrendada si el propietari no li notifica la voluntat d'alienar, donar en pagament o fer aportació a una societat de la finca arrendada, o la transmet a un tercer abans del termini de dos mesos, o ho fa per un preu o unes condicions substancials diferents de les comunicades.

2. L'arrendatari pot exercir el retracte dins els dos mesos següents al moment en què tingui coneixement de l'alienació, o al moment de la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat, si s'ha produït abans.

3. En tota alienació d'una finca rústica s'ha de manifestar si està arrendada o no ho està i si s'ha fet la notificació a l'arrendatari d'acord amb el que estableix l'article 623-28.

4. Tant si hi ha dret de tanteig i retracte com si no n'hi ha, per a inscriure en el Registre de la Propietat el títol d'adquisició d'una finca rústica arrendada, s'ha de justificar que s'ha notificat fefaentment a l'arrendatari.

#### 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 llur 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, sobre les altres activitats de l'explotació, independentment del dret del propietari a fer les comprovacions que consideri convenients.

2. El parcer ha d'avisar anticipadament el propietari perquè, si vol, pugui presenciar la recollecció dels productes obtinguts amb el conreu de la finca.

3. El parcer, llevat de pacte en contra, 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 deficiència manifesta 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 si 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 del bon pagès i acomplir 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 o, si no hi ha pacte, pels usos i els costums de la comarca o, si no n'hi ha, per les normes de l'arrendament rústic, en allò que sigui compatible.

#### Secció segona. Custòdia del territori

##### 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, que ha d'ésser una entitat que tingui entre les seves finalitats la custòdia del territori, hi acompleixi activitats d'assessorament, de divulgació, de planificació o de gestió i millorament, amb la finalitat de conservar la biodiversitat, el patrimoni natural i cultural i el paisatge o de fer una gestió sostenible dels recursos naturals.

2. El dret constituït a favor del cessionari en el contracte de custòdia del territori pot ésser de naturalesa obligacional o real, si en compleix, en aquest cas, els requisits que estableix la llei.

3. El règim jurídic del contracte de custòdia del territori, pel que fa a la determinació de les obligacions de les parts i llur incompliment, la durada o les garanties, és el que determinen lliurement 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 d'arrendament per a pastures té una durada mínima de cinc anys.

4. L'arrendament per a pastures es regeix pel que lliurement hagin convingut les parts o, si no hi ha pacte, per les normes de l'arrendament rústic, en allò que siguin compatibles.

#### Article 6. Aprovació de les seccions primera i segona del capítol IV del títol II del llibre sisè

S'aproven les seccions primera i segona del capítol IV del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

#### Capítol IV. Contractes aleatoris

##### Secció primera. El violari

##### Article 624-1. Concepte

Pel contracte de violari, una persona s'obliga a pagar a una altra una pensió periòdica en diners durant la vida d'una persona o més d'una que visquin en el moment de la constitució.

##### Article 624-2. Constitució

1. El violari es pot constituir a títol oneros, 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. Si el violari es constitueix a títol gratuït, s'hi 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. Si el violari es constitueix a títol oneros, s'hi apliquen les normes de conformitat en els mateixos termes que a la compravenda.

4. El violari ha de constar en una 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 del violari es constitueix sobre la vida de diverses persones, el dret a percebre-la íntegrament subsisteix fins que mori la darrera d'aquestes persones.

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

#### Article 624-4. Creditors o beneficiaris

1. Els creditors o beneficiaris del violari poden ésser qualsevol persona física, i també els concebuts i no nascuts en el moment en què aquest es constitueix.

2. No cal que el creditor o beneficiari del violari sigui qui, si escau, lliuri el capital.

3. El creditor o beneficiari pot ésser una persona diferent de la persona o 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. Si la pensió es constitueix a favor d'una pluralitat de creditors o beneficiaris, la designació pot ésser 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'hi apliquen les limitacions establertes per a la substitució fideïcomissària.

5. Si 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 substituïda, la pensió es paga a qui va lliurar el capital.

#### Article 624-5. Pagament de la pensió

1. Les pensions es paguen de la manera convinguda en el títol de constitució o, si no se n'ha convingut cap, per endavant i en el domicili del creditor o beneficiari.

2. La pensió corresponent al període dins el qual s'ha produït la defunció de la persona o de la darrera 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'atènyer a la dels pagaments efectuats.

4. La pensió es pot subjectar a una 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 amb relació a la qual es va constituir la pensió és viva.

2. En cas d'impagament reiterat de les pensions, hom 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 les garanties en el termini de tres mesos, es pot demanar la resolució del contracte.

3. La pensió es pot assegurar mitjançant una garantia real. Si es constitueix una hipoteca en garantia de les pensions, s'aplica l'article 626-4.2 i 3.

4. El pacte exprés de resolució del contracte de constitució a títol oneros de la pensió per manca de pagament de pensions és vàlid.

5. La resolució 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 les causes següents:

a) La mort de les persones amb relació a la vida de les quals s'havia constituït, excepte si el deutor ha estat condemnat per sentència ferma pel fet d'haver participat a causar-ne la mort. En aquest cas, sens perjudici de la responsabilitat civil exigible, subsisteix íntegrament el dret del beneficiari o els seus successors a percebre la pensió,

fins que la persona sobre la vida de la qual es va constituir el violari hagués arribat 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. La restitució es fa al constituent o als seus hereus, llevat que s'hagi pactat a favor del beneficiari o d'una altra persona. La redempció s'ha de formalitzar en una 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 li causi la mort en 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. La part que incompleix, a més de restituir tot allò rebut, ha d'indemnitzar l'altra pels danys i perjudicis.

2. Les parts poden pactar que l'incompliment del cessionari dels béns o drets tingui el caràcter de condició resolutòria explícita imprescriptible. També poden pactar qualsevol altra garantia en compliment de les obligacions del cessionari. En el cas de constitució d'hipoteca, s'apliquen els articles 569-37 i 569-38.

##### Article 624-10. Commutació de la prestació

L'autoritat judicial, a sollicitud d'una de les parts del contracte d'aliments, pot declarar la commutació de la prestació per una renda dinerària en els casos següents:

a) Si en el compliment del contracte sorgeixen diferències continuades i greus entre les parts.

b) Si l'obligació de prestar aliments s'ha transmès als hereus de la persona obligada a prestar-ne.

##### Article 624-11. Transmissió i extinció de l'obligació

1. Quan la persona que presta els aliments es mor, 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 declaració de mort.

#### **Article 7. Aprovació de la secció primera del capítol V del títol II del llibre sisè**

S'aprova la secció primera del capítol V del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

#### Capítol V. Contractes de cooperació

##### Secció primera. La cooperació en l'explotació ramadera

##### Subsecció primera. Contracte d'integració

##### Article 625-1. Concepte

1. La integració és el contracte pel qual s'estableix una relació de col·laboració entre l'integrador i l'integrat en què ambdós participen econòmicament en la producció obtinguda en funció de les aportacions de cadascun.

2. L'integrador proporciona els animals, els mitjans de producció i els serveis que es pactin.

3. L'integrat aporta les instal·lacions i els 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. El contracte d'integració ha de determinar l'objecte i l'abast de la col·laboració per a l'obtenció de productes pecuaris, ha d'especificar les obligacions i els drets de cadascuna de les parts i n'ha d'establir la participació econòmica en funció de llurs aportacions i de la producció obtinguda.

2. Si el contracte d'integració 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 els altres 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 una resolució del conseller del departament competent en matèria de ramaderia.

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 que estableixen els articles 625-1 i 625-2 no perd la qualitat de contracte d'integració si el nom 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 tecnicosanitàries 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 escau, el nombre mínim i màxim d'animals que entraran a l'explotació, l'edat o el pes de sortida una vegada finalitzada l'estada o el temps d'estada previst. Si escau, també s'han de fer constar el nombre d'engreixades a l'any o, en cas de reproductores, les condicions concretes de gestió.

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, que s'han de fixar en funció de la producció obtinguda o el nombre d'animals que han sortit en el període o la retribució a un tant alçat per plaça i període de temps calculats en funció de la capacitat de producció de la granja i dels costos derivats de la gestió de les dejeccions ramaderes, d'altres obligacions ambientals i dels serveis assumits per les parts.

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) La indicació de l'existència o no d'una assegurança pública i, si escau, de la pòlissa contractada i del titular del contracte.

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 responsabilitats entre les parts.

k) Les obligacions que estableix 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) La data de retribució a l'integrat, que ha d'ésser inferior a trenta dies a comptar de la data de la primera sortida dels animals de l'explotació.

#### 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 ni els pot gravar 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 escau, els serveis en les condicions, el lloc i el moment pactats i en les condicions sanitàries i d'identificació adequades.

b) Fer-se càrrec de la direcció i la gestió tècnica de l'explotació.

c) Retirar el bestiar una vegada acabat el període fixat i assolit el pes pactat.

d) Fer-se càrrec dels costos d'entrada, retirada i transport dels animals a l'escorador, assumint-ne les baixes i les deprecacions 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.

h) Comunicar per escrit al departament competent en matèria de ramaderia, en un termini de quinze dies a comptar de la signatura del contracte, la relació d'explotacions que té integrades i qualsevol canvi en aquesta situació.

i) Col·laborar amb l'integrat, en règim de coresponsabilitat per l'incompliment, per tal que la gestió de les dejeccions es faci d'acord amb la normativa vigent.

##### Article 625-8. Obligacions de l'integrat

Són obligacions de l'integrat:

a) Efectuar totes les actuacions necessàries per a l'alimentació, l'abeurament, la sanitat, el benestar i la cura del bestiar, i seguir els plans sanitaris i de maneig establerts per l'integrador, si s'ha pactat així, 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 en les condicions ambientals d'higiene i sanitat adequades.

#### Article 625-9. Constància expressa de les obligacions

En el contracte d'integració han de constar expressament les obligacions assumides per cadascuna de les parts respecte a:

a) El subministrament dels aliments, els productes zoonosanitaris, els serveis d'atenció veterinària i els altres béns o serveis que calguin per a la producció, en les condicions de qualitat i sanitat adequades.

b) La direcció i la gestió sanitària de l'explotació

c) El compliment de les obligacions de benestar i sanitat animal exigides per la normativa sectorial, dels programes d'actuació agroambientals i de les bones pràctiques ramaderes.

d) La gestió de les dejeccions ramaderes establerta pel pla de gestió corresponent, i també dels altres subproductes ramaders o residus generats per l'explotació i el cost que se'n deriva, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

#### Article 625-10. Responsabilitat

1. L'abast de les obligacions derivades de la responsabilitat i de les infraccions de la normativa específica durant la vigència del contracte es determina en funció de l'abast de les obligacions assumides per cada part.

2. L'integrador ha d'indemnitzar l'integrat:

a) Pels danys i els perjudicis ocasionats per la mort o les malalties del bestiar si són conseqüència de l'estat sanitari dels animals en el moment del lliurament o de la mateixa operació de descàrrega en les instal·lacions convingudes.

b) Pels danys i els perjudicis soferts per raó del retard en el lliurament i la recollida del bestiar.

3. L'integrat ha de compensar l'integrador pels danys i els perjudicis que siguin conseqüència de la seva actuació.

4. Si la decisió correspon a l'integrador i l'execució o aplicació a l'integrat, tots dos són responsables solidàriament, llevat que sigui possible atribuir la responsabilitat a una de les parts.

5. Si en la carn dels animals a l'escorxador es detecten residus d'antibiòtics o d'altres substàncies prohibides, o substàncies que superen els límits de presència autoritzats, n'és responsable el propietari dels animals, llevat que l'actuació objecte d'infracció administrativa sigui imputable a l'integrat.

#### Article 625-11. Indemnitzacions de l'Administració

1. Són objecte d'indemnització, per l'autoritat competent, d'acord amb els barems aprovats oficialment i de la manera i amb les condicions establertes per reglament:

a) El sacrifici obligatori dels animals i, si escau, la destrucció dels mitjans de producció que es considerin contaminats.

b) Els animals que es morin per causa directa després d'haver estat sotmesos a tractaments o manipulacions preventius o amb finalitats de diagnosi, i, en general, els que s'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) Els avortaments, les incapacitats productives permanents i les vicissituds anàlogues sempre que es demostrï i s'estableixi la relació de causa amb el tractament aplicat.

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

3. Si s'estableix una indemnització per al propietari dels animals, aquest ha de compensar l'íntegrat de manera proporcional als dies d'estada dels animals a l'explotació i, si escau, de manera proporcional als altres perjudicis derivats de la situació que ha donat lloc a la indemnització.

#### Article 625-12. Extinció

El contracte d'integració, a més de les causes generals d'extinció de les obligacions, s'extingeix per les causes següents:

a) Pel venciment del termini establert en el contracte. Si una de les parts vol rescoldre anticipadament 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, una vegada acabat el procés en curs, encara que no hagi acabat 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 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 que estableix el contracte i fins al venciment del termini que hi consta.

c) Per mort o extinció de la persona jurídica de qualsevol de les parts contractants, en el moment d'acabament del procés en curs, encara que no hagi vençut el termini del contracte. En aquest cas no s'extingeix si hi ha acord entre el contractant supervivent i els successors del premort. Quan els successors siguin professionals de la ramaderia i col·laboradors principals i directes en la producció afectada a la integració, aquests succeeixen el premort en les mateixes condicions que estableix el contracte i fins al finiment del termini que hi consta.

#### Article 8. Aprovació de la secció primera del capítol VI del títol II del llibre sisè

S'aprova la secció primera del capítol VI del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, 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 a una persona i als seus successors una prestació periòdica en diners per temps indefinit.

#### Article 626-2. Forma i contingut

1. El censal ha de constar en una escriptura pública.
2. En el contracte de censal ha de constar el capital rebut, l'import de la prestació i la forma de pagament.
3. A més del que estableix l'apartat 2, en el censal també hi poden constar:
  - a) La quantitat convinguda a l'efecte de la redempció, si el capital és en béns.
  - b) Les garanties que s'estableixin per a assegurar el pagament de la prestació.
  - c) La clàusula d'estabilització del valor de la prestació.
  - d) El pacte de millora.
  - e) El pacte d'irredimibilitat.

#### Article 626-3. Pensió

1. La pensió del censal només pot consistir en diners i, si no s'ha pactat altrament, es paga per anualitats vençudes.
2. Són aplicables a la pensió les normes d'inexigibilitat de les pensions relatives als censos.
3. La pensió del censal 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, o per mitjà d'un pacte de millora, per a garantir-lo o per a millorar-ne la garantia que s'hagi establert.
2. En cas de constitució d'una hipoteca, s'apliquen l'article 569-38 i la legislació hipotecària i la hipoteca no prescriu mentre no prescrigui la pensió, tot i que, a diferència d'aquesta, que és per temps indefinit, la hipoteca 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 escau, en 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 no pot exigir, durant el temps estipulat o, si no hi ha temps estipulat, fins després de transcorreguts cinc anys, la garantia, personal o real, o el millorament de la que s'hagi establert.
2. Si el pagador de la pensió incompleix el pacte de millora, pot ésser compellit a restituir el capital del censal.

#### Article 626-6. Resolució

1. El receptor de la prestació pot exigir la resolució del contracte i la indemnització pels 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 exigides fefaentment.
2. La resolució del contracte de censal 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 per mitjà de la redempció si està al corrent de pagament de les pensions vençudes. Llevat que s'hagi pactat una altra cosa, la restitució es fa al constituent o als seus successors.
2. Es pot pactar que el censal sigui irredimible, però només temporalment, aplicant-hi els límits establerts per als censos.
3. La redempció del censal s'ha de formalitzar en una escriptura pública i s'ha de pagar en diners l'import total del capital rebut.
4. En el supòsit que no consti la valoració del capital, aquest s'ha de determinar, a l'efecte de la redempció del censal, a partir de la capitalització de la pensió inicial a l'interès legal del diner en el moment en què es va constituir.

#### Article 9. Aprovació de la part final del llibre sisè

S'aproven les disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, amb el contingut següent:

##### Disposicions addicionals

##### Primera. Les assegurances en els contractes de conreu

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 contra.

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 dels Contractes de Conreu i dels Contractes d'Integració

1. La Junta d'Arbitratge i Mediació dels Contractes de Conreu i dels Contractes d'Integració, adscrita al departament competent en aquesta matèria, és l'òrgan competent per a resoldre extrajudicialment les qüestions litigioses.

2. Qualsevol de les parts pot accedir a la Junta d'Arbitratge i Mediació dels Contractes de Conreu i dels Contractes d'Integració si s'ha pactat expressament en el contracte la clàusula de submissió arbitral o s'ha acordat posteriorment. El laude de la Junta d'Arbitratge és de compliment obligat per a les parts i es regeix pel que disposa la legislació d'arbitratge.

3. Les parts, amb caràcter voluntari i de comú acord, poden sol·licitar la intervenció de la Junta d'Arbitratge i Mediació dels Contractes de Conreu i dels Contractes d'Integració per tal que designi una persona mediadora. El procediment de mediació es regeix pel que disposa la legislació específica.

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 conclusos 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 de la Llei 23/2001, del 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura.

Tercera. Contractes de conreu

Els contractes de conreu constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables de la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu.

Quarta. Contractes aleatoris

Els violaris constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables de la Llei 6/2000, del 19 de juny, de pensions periòdiques.

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 de la Llei 6/2000.

Sisena. Contractes d'integració

Els contractes d'integració constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen per les disposicions que els són aplicables de la Llei 2/2005, del 4 d'abril, de contractes d'integració.

Setena. Cessions de crèdits o préstecs hipotecaris

La modificació de l'article 569-28 no és aplicable a les cessions de crèdits o préstecs hipotecaris que hagin tingut lloc abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

#### Disposició derogatòria

1. Aquesta llei substitueix el Decret legislatiu 1/1984, del 19 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Compilació del dret civil de Catalunya.

2. Es deroguen les lleis següents:

a) La Llei 10/1987, del 25 de maig, de reforma de l'article 6 de la Compilació del dret civil de Catalunya.

b) La Llei 12/1988, del 21 de novembre, de modificació de la Llei 11/1985, del 13 de juny, de protecció de menors.

c) La Llei 8/1990, del 9 d'abril, de modificació de la regulació de la llegítima.

d) La Llei 7/1991, del 27 d'abril, de filiacions.

e) La Llei 39/1991, del 30 de desembre, de tutela i institucions tutelars.

f) La Llei 8/1993, del 30 de setembre, de modificació de la Compilació en matèria de relacions patrimonials entre cònjuges.

g) La Llei 10/1996, del 29 de juliol, d'aliments entre parents.

h) La Llei 11/1996, del 29 de juliol, de modificació de la Llei 39/1991, del 30 de desembre, de tutela i institucions tutelars.

i) La Llei 12/1996, del 29 de juliol, de la potestat del pare i de la mare.

j) La Llei 6/2000, del 19 de juny, de pensions periòdiques.

k) La Llei 22/2000, del 29 de desembre, d'acolliment de persones grans.

l) La Llei 23/2001, del 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura

m) La Llei 2/2005, del 4 d'abril, de contractes d'integració.

n) La Llei 3/2005, del 8 d'abril, de modificació de la Llei 9/1998, del Codi de família, de la Llei 10/1998, d'unions estables de parella, i de la Llei 40/1991, del Codi de successions per causa de mort en el dret civil de Catalunya, en matèria d'adopció i tutela.

o) La Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu.

#### Disposicions finals

##### Primera. Modificació del llibre primer del Codi civil de Catalunya

1. Es modifiquen les lletres *a* i *b* de l'article 121-16 del Codi civil de Catalunya, que resten redactades de la manera següent:

«a) En les pretensions de les quals siguin titulars persones menors d'edat o que tinguin la capacitat judicialment modificada mentre no disposin de representació legal o mentre no hagin nomenat un apoderat, d'acord amb el que estableix l'article 222-2.1, en l'àmbit de les seves funcions.

»b) En les pretensions entre cònjuges, mentre dura el matrimoni, fins a la separació legal o de fet.»

2. Es modifica la lletra *e* de l'article 121-16 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«e) En les pretensions entre la persona que exerceix els càrrecs de tutor, curador, administrador patrimonial, defensor judicial o acollidor i la persona menor o que tingui la capacitat judicialment modificada, mentre es manté la funció corresponent.»

##### Segona. Modificació del llibre segon del Codi civil de Catalunya

1. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 211-3 del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«4. L'autoritat judicial s'ha de pronunciar expressament sobre la capacitat per a exercir el dret de sufragi quan declari la modificació de la capacitat d'una persona, d'acord amb el que estableix la legislació processal i de règim electoral.»

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 211-7 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:



«2. La capacitat del menor emancipat es complementa amb l'assistència del cònjuge o del convivent major d'edat en cas de matrimoni o de convivència estable en parella de l'emancipat, dels progenitors o, a manca d'aquests, del curador.»

3. Se suprimeix la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 211-8 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 211-8. Formes d'emancipació

»1. L'emancipació pot tenir lloc:

»a) Per consentiment dels qui exerceixen la potestat parental o la tutela.

»b) Per resolució judicial.

»2. L'emancipació és irrevocable i s'ha de fer constar al Registre Civil. Mentre no s'inscriu, no produeix efectes contra tercers.»

4. Es modifica l'apartat 1 de l'article 222-21 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. El tutor i, si n'hi ha, l'administrador patrimonial han de fer inventari del patrimoni del tutelat, en el termini de dos mesos a partir de la presa de possessió del càrrec. El lletrat de l'Administració de justícia pot prorrogar aquest termini per causa justa fins a un màxim de dos mesos.»

5. Es modifica l'article 222-29 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 222-29. Conflicte d'interessos

»En el cas de conflicte d'interessos amb el tutelat, si hi ha dos tutors o un tutor i un administrador patrimonial, la persona afectada és substituïda per l'altra. Si només hi ha un tutor o si el conflicte d'interessos també hi és amb relació a la persona que l'hauria de substituir, el lletrat de l'Administració de justícia ha de nomenar un defensor judicial.»

6. Es modifica la lletra *a* de l'article 223-1 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«a) Els menors d'edat emancipats, si els progenitors han mort o han quedat impeditos per a exercir l'assistència prescrita per la llei, llevat del menor emancipat casat o convivent en parella estable amb una persona plenament capaç.»

7. Es modifica la lletra *b* de l'article 223-9 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«b) El matrimoni o la convivència en parella estable del menor emancipat amb una persona plenament capaç.»

8. Es modifica l'article 224-1 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 224-1. Defensor judicial

»El lletrat de l'Administració de justícia ha de nomenar un defensor judicial en els casos següents:

»a) Si hi ha un conflicte d'interessos entre el tutor i el tutelat, o entre el curador i la persona posada en curatela.

»b) Si ho exigeixen les circumstàncies de la persona que ha d'ésser tutelada, mentre la tutela no es constitueixi.

»c) Mentre no es constitueixi la curatela de pròdigs o de persones en situació d'incapacitat relativa.

»d) En els supòsits en què per qualsevol causa els tutors o curadors no exerceixin llurs funcions, mentre no acabi la causa o no es designi una altra persona per a l'exercici dels càrrecs.

»e) En els altres casos determinats per la llei.»

9. Es modifica l'article 224-2 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 224-2. Nomenament

»1. El lletrat de l'Administració de justícia nomena defensor judicial, d'ofici o a petició del ministeri fiscal, del tutor, del curador, del mateix menor o de qualsevol persona amb un interès legítim.

»2. El nomenament ha de recaure en la persona que el lletrat de l'Administració de justícia cregui més idònia, tenint en compte el fet que determina el nomenament.»

10. Es modifica l'article 224-3 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 224-3. Actuació

»En els casos de conflicte d'interessos, l'actuació del defensor judicial es limita als actes que n'hagin determinat el nomenament.»

11. Es modifica l'article 231-26 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 231-26. Ineficàcia per nul·litat, separació legal o divorci

»Els capítols queden sense efecte si es declara nul el matrimoni, si hi ha separació legal o si el matrimoni es dissol per divorci, però conserven l'eficàcia:

»a) El reconeixement de fills fet per qualsevol dels cònjuges.

»b) Els pactes fets en previsió de la ruptura matrimonial.

»c) Els pactes successoris en els casos en què ho estableix aquest codi.

»d) Els pactes que tenen els capítols com a instrument merament documental.»

12. Es modifica l'apartat 1 de l'article 231-30 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

»1. Correspon al cònjuge supervivent, no separat legalment, o de fet, la propietat de la roba, del mobiliari i dels estris que formen el parament de l'habitatge conjugal. Els dits béns no es computen en el seu haver hereditari.»

13. Es modifica l'article 231-31 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 231-31. Any de viduïtat

»1. Durant l'any següent a la mort o declaració de mort d'un dels cònjuges, el supervivent no separat legalment o de fet que no sigui usufructuari universal del patrimoni del premort té dret a continuar usant l'habitatge conjugal i a ésser alimentat a càrrec d'aquest patrimoni, d'acord amb el nivell de vida que havien mantingut els cònjuges i amb la importància del patrimoni. Aquest dret és independent dels altres que li corresponguin en virtut de la defunció del premort.

»2. El cònjuge supervivent perd els drets a què fa referència l'apartat 1 si, durant l'any següent a la mort o declaració de mort del seu cònjuge, es torna a casar o passa a viure maritalment amb una altra persona, i també si abandona o negligeix greument els fills comuns en potestat parental. En cap cas no està obligat a tornar l'import dels aliments percebuts.»

14. Es modifica la lletra a de l'apartat 1 de l'article 232-16 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«a) La nul·litat o la dissolució del matrimoni o la separació legal.»

15. Es modifica la lletra a de l'apartat 1 de l'article 232-36 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«a) La nul·litat o la dissolució del matrimoni o la separació legal.»

16. Es modifica la rúbrica del capítol III del títol III del llibre segon del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«Capítol III. Els efectes de la nul·litat del matrimoni, del divorci i de la separació legal»

17. Es modifica l'article 233-2 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 233-2. Mesures definitives

»1. Si els cònjuges arriben a un acord sobre les mesures reguladores de la separació o el divorci o sobre les conseqüències de la nul·litat del matrimoni, han de formular un conveni amb el contingut que escaigui de conformitat amb els apartats 4, 5 i 6.

»2. Si els cònjuges tenen fills menors no emancipats o amb la capacitat modificada judicialment que depenguin d'ells, han de presentar el conveni a l'autoritat judicial perquè sigui aprovat. També ho han de fer, en tot cas, si es tracta d'un conveni regulador de les conseqüències de la nul·litat del matrimoni.

»3. Si els cònjuges no es troben en els supòsits de l'apartat 2, poden formular el contingut del conveni davant d'un lletrat de l'Administració de justícia o en una escriptura pública davant de notari. En aquests casos, cal que els cònjuges intervinguin personalment en l'atorgament, estiguin assistits per un lletrat en exercici i expressin la voluntat inequívoca de separar-se o divorciar-se.

»4. Si els cònjuges tenen fills comuns que estan sota llur potestat, el conveni regulador ha de contenir:

»a) Un pla de parentalitat, d'acord amb el que estableix l'article 233-9.

»b) Els aliments que els han de prestar, tant respecte a les necessitats ordinàries com a les extraordinàries, indicant-ne la periodicitat, la modalitat de pagament, els criteris d'actualització i, si ho han previst, les garanties.

»c) Si escau, el règim de relacions personals amb els avis i els germans que no convisquin en el mateix domicili.

»5. A més del que estableix l'apartat 4, el conveni regulador també ha de contenir, si escau:

»a) La prestació compensatòria que s'atribueix a un dels cònjuges, indicant-ne la modalitat de pagament i, si escau, la durada, els criteris d'actualització i les garanties.

»b) L'atribució o distribució de l'ús de l'habitatge familiar amb el seu parament.

»c) La compensació econòmica per raó de treball.

»d) La liquidació del règim econòmic matrimonial i la divisió dels béns en comunitat ordinària indivisa

»6. A més del que estableixen els apartats 4 i 5, en el conveni regulador els cònjuges també poden acordar aliments per als fills majors d'edat o emancipats que no tinguin recursos econòmics propis.»

18. Es modifica l'apartat 1 de l'article 233-3 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. En els supòsits que estableix l'apartat 2 de l'article 233-2, els pactes adoptats en conveni regulador han d'ésser aprovats per l'autoritat judicial, llevat dels punts que no siguin conformes amb l'interès dels fills menors.»

19. Es modifica l'apartat 1 de l'article 233-7 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. Les mesures establertes per un procés matrimonial o per un conveni atorgat davant de notari o lletrat de l'Administració de justícia es poden modificar, mitjançant una resolució judicial posterior, si varien substancialment les circumstàncies concurrents en el moment de dictar-les. També es poden modificar, en tot cas, de comú acord entre els cònjuges dins de llurs facultats d'actuació.»

20. Es modifica l'apartat 1 de l'article 233-8 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. La nul·litat del matrimoni, el divorci o la separació no alteren les responsabilitats que els progenitors tenen envers els fills d'acord amb l'article 236-17.1. En conseqüència, aquestes responsabilitats mantenen el caràcter compartit i, en la mesura que sigui possible, s'han d'exercir conjuntament.»

21. Es modifica l'article 233-14 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 233-14. Prestació compensatòria

»1. El cònjuge la situació econòmica del qual, com a conseqüència de la ruptura de la convivència, resulti més perjudicada té dret a una prestació compensatòria que no excedeixi el nivell de vida de què gaudia durant el matrimoni ni el que pugui mantenir el cònjuge obligat al pagament, tenint en compte el dret d'aliments dels

fills, que és prioritari. En cas de nul·litat del matrimoni, hi té dret el cònjuge de bona fe, en les mateixes circumstàncies.

»2. Es perd el dret a reclamar la prestació compensatòria si no se sol·licita en el primer procés matrimonial o s'estableix en el primer conveni regulador.»

22. Es modifica l'article 233-15 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 233-15. Determinació de la prestació compensatòria

»Per a fixar l'import i la durada de la prestació compensatòria, s'ha de valorar especialment:

»a) La posició econòmica dels cònjuges, tenint en compte, si escau, la compensació econòmica per raó de treball o les previsible atribucions derivades de la liquidació del règim econòmic matrimonial.

»b) La realització de tasques familiars o altres decisions preses en interès de la família durant la convivència, si això ha minvat la capacitat d'un dels cònjuges d'obtenir ingressos.

»c) Les perspectives econòmiques previsible dels cònjuges, tenint en compte llur edat i estat de salut i la manera com s'atribueix la guarda dels fills comuns.

»d) La durada de la convivència.

»e) Les noves despeses familiars del deutor, si escau.»

23. Es modifica l'apartat 2 de l'article 233-16 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«2. Els pactes de renúncia no incorporats a un conveni regulador no són efectius en allò que comprometen la possibilitat d'atendre les necessitats bàsiques del cònjuge creditor.»

24. S'afegeix una lletra, la e, a l'apartat 2 de l'article 233-24 del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«e) De comú acord entre els cònjuges o per renúncia del cònjuge beneficiari.»

25. Es modifica l'article 234-6 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 234-6. Acords assolits després del cessament de la convivència

»1. Després del cessament de la convivència, els convivents poden acordar els efectes de l'extinció de la parella estable.

»2. En el cas d'acords assolits després del cessament de la convivència, els convivents de comú acord o un dels convivents amb el consentiment de l'altre poden sotmetre a l'aprovació de l'autoritat judicial una proposta de conveni que inclogui tots els efectes que l'extinció hagi de produir respecte als fills comuns i entre els convivents. Als acords inclosos en una proposta de conveni s'hi aplica l'article 233-3.

»3. Si no hi ha fills comuns que depenen dels convivents, aquests poden regular els efectes de l'extinció de la parella estable per mitjà d'un conveni formulat davant del lletrat de l'Administració de justícia o en una escriptura pública davant de notari.

»4. Els acords assolits fora de conveni es regeixen per l'article 233-5.

»5. Si no hi ha acord entre els convivents, s'aplica el que estableix l'article 233-4.»

26. Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 235-5 del Codi civil de Catalunya, que resten redactats de la manera següent:

«1. Es tenen per fills del marit els nascuts després de la celebració del matrimoni i dins els tres-cents dies següents a la separació, legal o de fet, dels cònjuges o a la declaració de nul·litat o a la dissolució del matrimoni.

»2. Els fills nascuts després dels tres-cents dies següents a la separació legal o de fet dels cònjuges són matrimonials si es prova que han nascut a conseqüència de les relacions sexuals entre els cònjuges. La mateixa regla s'aplica en el cas de nul·litat o de dissolució del matrimoni si es prova que les relacions han tingut lloc abans de produir-se aquests efectes.

27. Es modifica l'apartat 3 de l'article 235-16 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«3. En les accions de filiació, el lletrat de l'Administració de justícia pot nomenar un defensor judicial si el fill ha d'intervenir per mitjà d'un representant legal i ho justifica el seu interès.»

28. Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 235-41 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«a) El cònjuge de l'adoptant, excepte en el cas de separació legal o de fet, o la persona amb qui l'adoptant conviu en parella estable.»

#### Tercera. Modificació del llibre tercer del Codi civil de Catalunya

Es modifica l'apartat 1 de l'article 333-9 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. El patronat ha d'aprovar els comptes anuals en els sis mesos següents a la data del tancament de l'exercici. Els comptes s'han de presentar al protectorat en el termini de trenta dies a comptar del dia en què s'aproven, per mitjà de documents en suport electrònic garantits amb els sistemes de signatura electrònica admesos per les administracions públiques.»

#### Quarta. Modificació del llibre quart del Codi civil de Catalunya

1. Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 421-17 del Codi civil de Catalunya, que resta redactada de la manera següent:

«b) Que es presenti davant el notari competent a fi que sigui adverat i protocol·litzat.»

2. Es modifica l'article 421-18 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

##### «Article 421-18. Adveració

«1. El notari competent per a adverar el testament hològraf n'ha de comprovar l'autenticitat d'acord amb la llei.

«2. El notari, si resulta que el testament hològraf és autèntic, l'ha de protocol·litzar. Altrament, l'ha de denegar.

«3. Tant si s'autoritza la protocol·lització del testament hològraf com si no s'autoritza, els interessats poden fer valer llurs drets en el judici corresponent.»

3. Es modifica l'article 421-19 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

##### «Article 421-19. Caducitat del testament

«1. Els testaments hològrafs caduquen si no es presenten davant del notari competent en el termini de quatre anys comptats des de la mort del testador perquè siguin adverats i protocol·litzats.

«2. Si durant el termini que fixa l'apartat 1 es presenta una demanda per raó de l'estimació o desestimació de l'adveració, el testament s'ha de protocol·litzar en el termini de sis mesos comptats des del moment en què la resolució judicial esdevé ferma.»

4. Es modifica l'apartat 1 de l'article 422-13 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. La institució d'hereu, els llegats i les altres disposicions que s'hagin ordenat a favor del cònjuge del causant esdevenen ineficaços si, després d'haver estat atorgats, els cònjuges se separen de fet o legalment, o es divorcien, o el matrimoni és declarat nul, i també si en el moment de la mort hi ha pendent una demanda de separació, divorci o nul·litat matrimonial, llevat de reconciliació.»

5. Es modifica l'apartat 1 de l'article 429-4 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. El càrrec de marmessor és voluntari, però, una vegada acceptat, encara que sigui tàcitament, l'acceptant no es pot excusar de continuar en l'exercici del càrrec sense una causa justa apreciada pel lletrat de l'Administració de justícia o pel notari.»

6. Es modifica l'apartat 2 de l'article 429-13 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«2. Si no s'ha fixat un termini per a complir l'encàrrec i els marmessors no l'han complert dins d'un any a comptar de l'acceptació del càrrec, qualsevol dels interessats pot sol·licitar al notari o al lletrat de l'Administració de justícia que requereixi als marmessors que el compleixin en el termini que es fixi amb sanció de caducitat del càrrec i sens perjudici de les responsabilitats que resultin de la demora.»

7. Es modifica l'apartat 1 de l'article 429-15 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. Si no resta cap marmessor ni cap substituït en l'exercici del càrrec i no s'ha complert encara totalment la missió o l'encàrrec dels marmessors universals, o els encàrrecs atribuïts als particulars, qualsevol dels interessats en la successió pot sol·licitar al lletrat de l'Administració de justícia o al notari que, si ho creu procedent, designi un o més marmessors datius amb les mateixes funcions i facultats que els marmessors testamentaris.»

8. Es modifica l'apartat 1 de l'article 442-6 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. El cònjuge vidu no té dret a succeir abintestat al causant si en el moment de l'obertura de la successió n'estava separat legalment o de fet o si hi havia pendent una demanda de nul·litat del matrimoni, de divorci o de separació, llevat que els cònjuges s'haguessin reconciliat.»

9. Es modifica l'apartat 2 de l'article 442-12 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«2. En el cas a què fa referència l'apartat 1, l'herència és acceptada a benefici d'inventari mitjançant una resolució administrativa.»

10. Es modifica l'apartat 1 de l'article 461-6 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«1. La repudiació de l'herència s'ha de fer de manera expressa en un document públic.»

11. Es modifica l'article 461-12 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 461-12. Delació i interpellació judicial

»1. El dret del cridat a acceptar o repudiar l'herència no està sotmès a termini.

»2. Les persones interessades en la successió, incloent-hi els creditors de l'herència o del cridat, poden sol·licitar al notari, una vegada hagi transcorregut un mes a comptar de la delació, que requereixi personalment al cridat a fi que, en el termini de dos mesos, li manifesti si accepta o repudia l'herència, amb advertència expressa que, si no l'accepta, s'entén que la repudia.

»3. El requeriment personal al cridat s'ha de fer, com a mínim, dues vegades en dies diferents. Si aquest requeriment esdevé infructuós, el notari ha de fer el requeriment per correu certificat i, en cas que no es pugui notificar, s'ha de fer per mitjà d'edictes publicats en els dos diaris de més tiratge.

»4. Una vegada transcorregut el termini de dos mesos sense que el cridat hagi acceptat l'herència en escriptura pública, s'entén que la repudia, llevat que sigui un menor d'edat o un incapaç, cas en el qual s'entén que l'accepta a benefici d'inventari.»

12. Es modifica l'apartat 2 de l'article 461-15 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«2. L'inventari de l'herència s'ha de formalitzar davant notari. Es pot aprofitar l'inventari pres per a detreure les quartes del fideïcomís o de l'herència gravada amb llegats. Tanmateix, l'inventari formalitzat per l'hereu en document privat que es presenti a l'Administració pública competent per a la liquidació dels impostos relatius a la successió també produeix els efectes legals del benefici d'inventari.»

13. Es modifica l'article 464-11 del Codi civil de Catalunya, que resta 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'excloquin 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 que fixen els articles 621-29 i 621-44.»

Cinquena. Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

1. Es modifica l'article 531-13 del Codi civil de Catalunya, que resta 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 resta redactat de la manera següent:

«Article 552-12. Efectes de la divisió

»1. La divisió atribueix a cada adjudicatari 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'apartat 2 de l'article 561-14 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«2. L'usdefruit, si s'ha constituït en consideració expressa al matrimoni o a la unió estable de parella dels afavorits, en cas de divorci, nul·litat o separació legal o de fet dels cònjuges o d'extinció de la relació de parella, s'extingeix totalment, llevat que es demostrï que és una altra la voluntat del constituent.»

4. S'afegeix un apartat, el 5, a l'article 565-11 del Codi civil de Catalunya, amb el text següent:

«5. Als efectes del que disposa l'apartat 1.c, el termini es pot interrompre per notificació notarial al censatari o bé per nota al marge de la inscripció del cens, que s'ha de practicar en virtut d'una instància signada pel censalista amb aquesta finalitat.»

5. Es modifica l'article 568-1 del Codi civil de Catalunya, que resta 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.

»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 el 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.»

6. S'afegeix una secció, la cinquena, al capítol VIII del títol VI del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, amb el text 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 el venedor per a readquirir el bé venut, es regeix pel que estableix aquesta secció i, si no és aplicable, 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 de subscriure's 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 la 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 diverses 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 pagar al titular de la propietat gravada:

»a) 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.

»b) Les addicions posteriors al preu el valor de les quals es justifiqui.

»c) Les despeses de reparació de la cosa, però no pas les de simple conservació.

»d) Les despeses útils, estimades en l'augment de valor que per aquestes hagi experimentat la cosa en el moment de la redempció, les quals no poden excedir el preu de cost ni, en cap cas, el 25% del preu fixat per a la redempció.

»e) 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.

»f) Les despeses de conreu relatives a la producció dels fruits pendents en el moment de la redempció, llevat que el rediment autoritzi el titular de la propietat gravada a recollir-los al temps de la collita.

»g) Les despeses que hagi ocasionat el contracte de venda a carta de gràcia, inclosos els impostos i el lluïisme, si s'ha pactat així.

»Article 568-32. Adquisició pel rediment

»1. Una vegada 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, al pagament 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 càrregues o els 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 onerosos que hagi fet el propietari.

»2. En el moment 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 titulars anteriors.»

7. Es modifica l'apartat 3 de l'article 569-7 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«3. Els retenidors, si no hi ha un acord per a la venda directa, poden alienar el bé retingut per subhasta pública notarial, d'acord amb les regles següents:

»a) La subhasta, llevat de pacte en contra, s'ha de fer en qualsevol notaria del municipi on els deutors tenen el domicili, si és a Catalunya, a elecció dels creditors. Si no hi ha cap notaria al dit municipi, s'ha de fer en qualsevol de les que hi ha a la capital del districte notarial corresponent.

»b) A la subhasta han d'ésser citats els deutors i, si són unes altres persones, els propietaris, de la manera que estableix la legislació notarial i, si no es troba alguna d'aquestes persones, per edictes. La subhasta s'ha d'anunciar, amb un mínim de deu i un màxim de quinze dies hàbils d'antelació respecte a la data d'aquesta, en un dels diaris de més circulació en el municipi on hagi de tenir lloc i en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

»c) El tipus de la subhasta ha d'ésser l'acordat entre els creditors i els propietaris. Si no hi ha acord, el tipus ha d'ésser, com a mínim, igual a l'import de les obligacions que han originat la retenció més les despeses previstes per a l'alienació i el lliurament del bé. No obstant això, es pot establir com a tipus l'import que resulti d'un peritatge tècnic aportat pels retenidors si és més alt que l'anterior.

»d) Si en la subhasta no es presenta cap postura, els retenidors poden fer seu el bé si atorguen una carta de pagament de tot el crèdit i assumeixen les despeses del procediment.»

8. Es modifica l'apartat 3 de l'article 569-8 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«3. Els retenidors, si no hi ha un acord per a la venda directa, poden fer l'alienació per subhasta pública notarial, d'acord amb les regles següents:

»a) La subhasta s'ha de fer a la notaria del lloc on és situada la finca o, si n'hi ha més d'una, a la que li correspongui per torn.

»b) Els retenidors han de requerir al notari competent la iniciació del procediment i han d'aportar la inscripció en una escriptura pública de la constitució de la retenció o, si escau, la resolució judicial corresponent.

»c) El notari, després d'haver examinat la documentació presentada, ha de sol·licitar al Registre de la Propietat el certificat de domini i càrregues de la finca o el dret inscrits sobre els quals recau el dret objecte de la retenció. L'expedició del certificat s'ha de fer constar en el marge de la inscripció del dret de retenció.

»d) Una vegada transcorreguts cinc dies hàbils des de la recepció del certificat del Registre de la Propietat, sense necessitat de requerir el pagament als deutors, el notari ha de notificar l'inici de les actuacions als titulars del dret retingut, als propietaris de la finca si són unes altres persones i, en ambdós casos, si consta que es tracta de llur habitatge familiar, als cònjuges o als convivents.

»e) Una vegada s'ha fet la notificació, els deutors i els propietaris poden paralitzar la subhasta dipositant davant del notari, en els vint dies hàbils següents, l'import suficient per a satisfer el deute, amb els interessos corresponents i les despeses originades fins al moment de fer el dit dipòsit. Una vegada transcorregut aquest termini,

s'ha d'anunciar la subhasta, amb una antelació d'almenys quinze dies hàbils, en un dels diaris de més circulació en el municipi on s'ha de fer i en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

»f) El tipus de la subhasta és el que acorden els creditors i els propietaris d'acord amb l'article 569-7.

»g) Si no es presenta cap postura a la subhasta, els retenidors poden fer seu el bé si atorguen una carta de pagament de tot el crèdit i assumeixen les despeses del procediment.

»h) Una vegada adjudicada la finca o el dret retinguts, els seus titulars o, si s'hi neguen o no n'hi ha, l'autoritat judicial han d'atorgar una escriptura de venda a favor dels adjudicataris, que poden inscriure llur dret en el Registre de la Propietat. Les càrregues anteriors a l'adjudicació subsisteixen i les posteriors s'extingeixen i es cancel·len.»

9. Es modifiquen les lletres *c* i *d* de l'apartat 4 de l'article 569-20 del Codi civil de Catalunya, que resten redactades de la manera següent:

«c) En la subhasta no s'admeten postures inferiors a l'import del deute garantit per la penyora més un 20% per les despeses del procediment.

»d) Si el bé no s'aliena en la subhasta, els creditors poden fer seu el bé si atorguen una carta de pagament de tot el crèdit i assumeixen les despeses del procediment.»

10. Es modifica l'article 569-28 del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

«Article 569-28. Obligacions garantides per una hipoteca i cessió del crèdit hipotecari

»1. Es pot constituir una hipoteca en garantia de totes les classes d'obligacions, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària i amb el que, per a cada cas, disposa la subsecció segona.

»2. El titular d'un crèdit o préstec hipotecari que transmet el seu dret ho ha de notificar fefaentment al deutor i, si escau, al titular registral del bé hipotecat, com a pressupòsit per a la legitimació del cessionari, i ha d'indicar el preu convingut o el valor que es dona al dret i les condicions essencials de la cessió. La renúncia del deutor a la notificació en qualsevol moment és nul·la.»

11. Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 569-36 del Codi civil de Catalunya, que resten redactats de la manera següent:

«Article 569-36. Hipoteca en garantia de pensions compensatòries

»1. Els cònjuges amb dret a percebre una prestació compensatòria en forma de pensió o una pensió alimentària, en cas de nullitat del matrimoni, divorci o separació legal, poden exigir que se'ls en garanteixi la percepció per mitjà d'una hipoteca sobre els béns dels cònjuges deutors.

»2. Les condicions de la hipoteca es poden establir de comú acord entre els cònjuges en el conveni regulador aprovat judicialment o atorgat davant de notari o en un conveni posterior. Si no hi ha pacte, a petició del cònjuge amb dret a pensió, l'autoritat judicial que ha conegut del procediment pot fixar les condicions per mitjà d'una resolució, donant audiència a ambdues parts.»

Sisena. Modificació de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals

S'afegeix una disposició transitòria, la vint-i-unena, a la Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb el text següent:

«Vint-i-unena. Aplicació de l'article 565-11.5

»L'article 565-11.5 del Codi civil de Catalunya s'aplica a tots els censos, qualsevol que en sigui la data de constitució. El còmput del termini s'inicia en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.»

### Setena. Modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

Es modifica la lletra *k* de l'article 3 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«k) *Masoveria urbana*: el contracte oneros en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.»

### Vuitena. Habilitació

S'habilita el departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i desenvolupament del món rural, per tal que, reglamentàriament, en el termini de sis mesos, estableixi els models de contractes de conreu.

### Novena. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'1 de gener de 2018.

Palau del Parlament, 15 de desembre de 2016

La secretària de la Comissió (en funcions), Anna Simó i Castelló; el president de la Comissió, Germà Gordó i Aubarell

## ESMENES RESERVADES PER A DEFENSAR EN EL PLE

### ESMENES RESERVADES PEL GP DE CIUTADANS

#### Esmena 5

GP de Ciutadans (1)

D'addició a l'apartat 1 de l'article 621-2 que resta redactat de la següent manera

1. *Segons el previst a la normativa general aplicable*, 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.

#### Esmena 7

GP de Ciutadans (2)

De modificació de l'apartat 2 de l'article 621-2 que resta redactat de la següent manera

2. *Segons el previst a la normativa general aplicable*, en la compravenda de consum és ineficaç, amb l'abast previst a la normativa general aplicable, qualsevol pacte, clàusula o estipulació que, perjudici del consumidor i sens causa justificada, el règim dispositiu de protecció establert per la llei.

#### Esmena 8

GP de Ciutadans (3)

D'addició a l'article 621-3 que resta redactat de la següent manera

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, que siguin objecte d'una compravenda civil segons la normativa general aplicable.

### **Esmena 10**

GP de Ciutadans (4)

D'addició a l'article 621-4 que resta redactat de la següent manera

Article 621-4. Prohibicions

No poden adquirir, *en els termes previstos en aquesta llei i la legislació general i especial aplicable*, 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 mandatariis, els béns la gestió dels quals tenen encomanada, llevat de consentiment exprés.
- f) Els marmessors, els béns que administren, llevat d'autorització expressa.

### **Esmena 12**

GP de Ciutadans (5)

De modificació de l'article 621-5 que resta redactat de la següent manera

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, *sempre que la voluntat de les parts no sigui contrària*, 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 *i sempre que no es tracti de contracte en els que l'aleatorietat formi part de la causa determinant de la seva conclusió*.

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 no sigui conforme als termes i condicions pactats i legalment aplicables.

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, *sempre i quan no hagi estat prèviament acceptat*. 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 *i qualsevol cost a càrrec del comprador*.

*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 les possibles causes d'alteració del preu que raonablement conegui i de la manera com es determina el preu.*

### **Esmena 23**

GP de Ciutadans (6)

De modificació de l'apartat 3 de l'article 621-8 que resta redactat de la següent manera

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 *pot quedar afectada a la seva devolució en els termes i l'abast previst a la legislació hipotecària aplicable*.



### **Esmena 29**

GP de Ciutadans (7)

D'addició d'un nou punt 6 a l'article 621-10 que resta redactat de la següent manera:

*6. El lliurament del bé en qualsevol de les seves modalitats comportarà la transmissió de la seva propietat.*

### **Esmena 47**

GP de Ciutadans (8)

D'addició a l'article 621-22 que resta redactat de la següent manera

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 *sempre que impedeixi l'ús i el gaudi efectiu de la cosa que el comprador raonablement podia esperar.*

### **Esmena 61**

GP de Ciutadans (9)

De modificació de a l'apartat 1 de l'article 621-29 que resta redactat de la següent manera

1. Llevat de pacte en contrari o que del contracte *o la legislació especial* en resulti altrament, el venedor no respon de la manca de conformitat que es manifesti *cinc anys* després del moment de lliurament del bé.

### **Esmena 83**

GP de Ciutadans (10)

De modificació i addició de l'article 621-44 que resta redactat de la següent manera

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 *cinc anys*, llevat que la llei disposi un altre termini.

*2. No obstant, les pretensions i accions dels remeis relatius a la reducció del preu previst a l'article 621-42 s'extingeixen als sis mesos del lliurament efectiu de la cosa.*

### **Esmena 85**

GP de Ciutadans (11)

De modificació de l'article 621-45 que resta redactat de la següent manera  
621-45. Avantatge injust

1. *El contracte de compravenda de bens immobles 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 de vulnerabilitat econòmica 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.

*En tot cas, s'entendrà per benefici excessiu o avantatge manifestament injust aquell que acreditadament per la part que ho invoqui superi en més d'un cinquanta per cent el preu de mercat objectivament determinat en el moment de formalització del contracte.*

### **Esmena 90**

GP de Ciutadans (13)

De modificació de l'article 621-47 que resta redactat de la següent manera

Article 621-47. *Efectes*

*En els supòsits regulats pels articles 621-45 i 621-46, a petició de la part perjudicada i segons al previst a la normativa general i especial aplicable, l'autoritat judicial procedirà, segons el previst en la normativa general i especial aplicable, a deixar sense efectes les clàusules que causin el desequilibri en els drets i obligacions del consumidor o que s'hagin estipulat sense causa justificada en el seu perjudici i només quan havent deixat sense efecte les clàusules afectades no sigui possible mantenir el contracte i aquesta no sigui perjudicial pel consumidor, es declararà la seva rescissió.*

### **Esmena 92**

GP de Ciutadans (14)

De modificació de l'article 621-48 que resta redactat de la següent manera

Article 621-48. *Accions*

*Sens perjudici de les accions derivades de la legislació general i especial en matèria de condicions generals i de protecció de consumidores i usuaris, 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.*

### **Esmena 110**

GP de Ciutadans (16)

De modificació de l'article 621-54 que resta redactat de la següent manera

Article 621-54. *Pacte de condició resolutòria*

1. El pacte de condició resolutòria establert per al supòsit de manca de pagament del preu ajornat, faculta el venedor per resoldre el contracte i recuperar l'immoble, sempre que hagi requerit prèviament el comprador mitjançant acta notarial perquè en un termini de vint dies efectui el pagament, amb l'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 i al procediment per fer-la efectives les normes generals i especials aplicables.*

### **Esmena 133**

GP de Ciutadans (17)

De supressió de la lletra c de l'article 623-4 que resta redactat de la següent manera

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.~~
- c) Si se cedeixen només aprofitaments relatius a la caça.
- d) Si se cedeix una explotació ramadera de caràcter intensiu.
- e) Si la cessió de l'ús de la finca no té la finalitat de destinar-la a una activitat agrícola, ramadera o forestal.

### **Esmena 134**

GP de Ciutadans (19)

De modificació del punt 1 de l'article Article 623-8. Règim jurídic

Apartat 623-8 que resta redactat de la següent manera

1. Els contractes de conreu es regeixen pels pactes convinguts entre les parts contractants i, si no n'hi ha, per l'ús i el costum de la comarca i en qualsevol cas de conformitat amb el que estableix aquest Codi *i la normativa general i especial aplicable i en especial la normativa de lluita contra la morositat empresarial que sigui aplicable*. Supletòriament, és aplicable la resta de disposicions d'aquest Codi.

### ESMENES RESERVADES PEL GP SOCIALISTA

#### **Esmena 6**

GP Socialista (1)

D'addició d'un incís a l'apartat segon de l'article 621-2

Article 621-2. Compravenda de consum

[...]

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 *amb caràcter imperatiu, sempre i quan que aquest pacte, clàusula o estipulació no hagi estat redactada pel consumidor*.

#### **Esmena 14**

GP Socialista (2)

De modificació de l'apartat primer de l'article 621-5

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~~ *del* moment de la conclusió del contracte i en relació amb béns de naturalesa similar.

#### **Esmena 15**

GP Socialista (3)

De supressió de l'apartat segon de l'article 621-5

Article 621-5. Determinació del preu

~~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.~~

#### **Esmena 17**

GP Socialista (4)

De supressió de l'apartat tercer de l'article 621-5

Article 621-5. Determinació del preu

~~3. En cas de manifesta no raonabilitat del preu o de determinació intempestiva, s'aplica l'apartat 1 d'aquest article.~~

#### **Esmena 56**

GP Socialista (5)

D'addició d'un incís a l'apartat quart de l'article 621-27

Article 621-27. Examen del bé venut

4. Les disposicions d'aquest article no s'apliquen a la compravenda de consum *ni a les vendes entre consumidors*.

#### **Esmena 58**

GP Socialista (6)

De modificació de l'apartat primer de l'article 621-28

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 qualsevol cas, el termini per a la notificació és* ~~En la compravenda de consum aquest termini és~~, com a mínim, de dos mesos.

#### **Esmena 84**

GP Socialista (7)

De modificació d'un incís de l'apartat primer de l'article 621-44

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~~ *deu* anys, llevat que la llei disposi un altre termini.

#### **Esmena 97**

GP Socialista (8)

De modificació de l'apartat primer de l'article 621-50

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 *i ús* 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 *i ús que correspongui segons la qualificació urbanística de l'immoble* siguin un requisit per a l'ús específic, pactat o habitual a què es destinin els immobles de les mateixes característiques.

#### **Esmena 101**

GP Socialista (9)

De supressió d'un incís de l'apartat primer de l'Article 621-52

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 conclougi 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.

#### **Esmena 102**

GP Socialista (10)

De supressió de l'apartat segon de l'article 621-52

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

[...]

~~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.~~

#### **Esmena 105**

GP Socialista (11)

De supressió de tot l'article 621-53

### **Esmena 112**

GP Socialista (13)

De modificació de l'apartat segon de l'article 621-54

Article 621-54. Pacte de condició resolutòria

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~~ *deu* per cent del preu íntegre més els interessos. Es pot establir que el venedor retengui les quantitats abonades pel comprador, amb un màxim de la meitat de la quantitat total que hagi hagut de percebre, d'acord amb el contracte, fins a la data de la resolució. *El venedor haurà de consignar el total de la quantitat retinguda, que quedarà a disposició a l'aplicació d'una clàusula penal o bé de tercers perjudicats, si així ho estableix el jutge* Si s'han pactat interessos, l'escriptura ha d'incorporar un quadre d'amortització i el tipus d'interès ha de ser fix, s'ha de meritjar per mesos vençuts, i no pot ser superior a l'interès legal del diner en el moment de l'atorgament, incrementat en el cinquanta per cent. El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

### **Esmena 114**

GP Socialista (14)

De modificació de la lletra b de l'apartat tercer de l'article 621-54

Article 621-54. Pacte de condició resolutòria

[...]

3. El procediment notarial és el següent:

[...]

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

[...]

### **Esmena 118**

GP Socialista (15)

D'addició d'un incís a l'apartat segon de l'article 621-56

Article 621-56. Concepte

[...]

2. En el cas que una de les prestacions consisteixi en béns i diners, el contracte es qualifica de permuta, *en primer lloc si així ho designen les parts i en segon lloc si el valor dels béns és igual o superior a l'import dels diners*.

### **Esmena 121**

GP Socialista (16)

De modificació de l'article 621-58

Article 621-58. Concepte

*El contracte de cessió de la propietat d'una finca o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i adquirir allò edificat a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de la rehabilitació 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.

#### **Esmena 176**

GP Socialista (26)

D'addició d'una nova lletra g a l'article 625-8

Article 625-8. Obligacions de l'integrat

Són obligacions de l'integrat:

[...]

g) *Comunicar al departament competent en la matèria de ramaderia el fet de portar a terme l'explotació de bestiar en règim d'integració, dades de l'integrador i qualsevol canvi d'aquesta situació.*

#### **Esmena 179**

GP Socialista (27)

De supressió de la lletra b de l'article 625-9

#### **Esmena 180**

GP Socialista (28)

De supressió de la lletra c de l'article 625-9

#### **Esmena 181**

GP Socialista (29)

De supressió d'un incís de la lletra d de l'article 625-9

Article 625-9. Altres obligacions que deriven del contracte

[...]

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.~~

#### **Esmena 190**

GP Socialista (30)

D'addició d'una nova disposició addicional tercera

*Disposició addicional tercera*

*El contracte d'integració s'ha d'inscriure en un registre específic de contractes d'integració que s'inclou en el Registre d'Explotacions Agràries de Catalunya, al qual fa referència la disposició addicional segona de la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, i es pot presentar en suport telemàtic, d'acord amb la norma corresponent de creació de registre telemàtic de documents del departament competent en matèria de ramaderia.*

*La casa integradora té l'obligació d'inscriure els contractes d'integració en un termini de 6 mesos des de la seva signatura.*

#### **Esmena 198**

GP Socialista (31)

D'addició d'una nova disposició transitòria

*Tots els contractes signats amb anterioritat a aquesta Llei s'hauran d'inscriure en el registre d'Explotacions Agràries de Catalunya en el termini de 6 mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.*

#### **Esmena 202**

GP Socialista (32)

D'addició d'una nova disposició final cinquena

*Disposició final cinquena. Modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*

*S'addiciona un nou capítol VII al Títol V del Llibre V del Codi civil de Catalunya*



### *Capítol VII. Règim de la comunitat especial*

*Article 556-12 bis. Comunitat especial en els casos de compravenda d'immobles en construcció, rehabilitació, de cessió de finca o aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura.*

*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.*

ESMENES RESERVADES PEL GP CATALUNYA SÍ QUE ES POT

#### **Esmena 16**

GP de Catalunya Sí que es Pot (2)

De modificació total de l'apartat 2 del paràgraf article 621-5 de l'article 3 que queda redactat de la manera següent

*2. Si el contracte estableix que el preu sigui determinat per tercers, serà possible oposar-se a la determinació del preu, quan aquesta sigui manifestament no raonable, o feta fora dels paràmetres pactats per les parts o feta fora del termini pactat.*

#### **Esmena 19**

GP de Catalunya Sí que es Pot (3)

De supressió i addició de l'apartat 3 del paràgraf article 621-6 de l'article 3

*3. L'aprovació del comprador ha de tenir lloc en el termini establert en el contracte o, en el seu defecte, en el ~~un~~ termini raonable ~~que hagi assenyalat el venedor i que sigui suficient per a l'examen del bé~~ atenent a la naturalesa del bé i les seves circumstàncies. Transcorregut el termini, el silenci del comprador s'entén com a aprovació.*

#### **Esmena 25**

GP de Catalunya Sí que es Pot (4)

De supressió i addició de la lletra b de l'apartat 1 del paràgraf article 621-9 de l'article 3

*b) Garantir que el bé ~~és conforme al contracte~~ entregat o posat a disposició del comprador reuneix les condicions establertes en el contracte.*

#### **Esmena 53**

GP de Catalunya Sí que es Pot (12)

De supressió i addició de l'apartat 2 del paràgraf article 621-25 de l'article 3

*2. En la compravenda de consum, el venedor respon sempre de la manca de conformitat, llevat que aquesta respongui a circumstàncies concretes i plenament identificables, fos coneguda pel comprador ~~la conegué~~ i l'hagués acceptada expressament.*

#### **Esmena 59**

GP de Catalunya Sí que es Pot (13)

D'addició de l'apartat 3 del paràgraf article 621-28 de l'article 3

3. El comprador sempre, *dins del termini general de prescripció*, 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.

#### **Esmena 78**

GP de Catalunya Sí que es Pot (18)

De supressió de la lletra b del paràgraf article 621-40 de l'article 3

~~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.~~

#### **Esmena 91**

GP de Catalunya Sí que es Pot (19)

De modificació del paràgraf article 621-48 de l'article 3

Les accions establertes per aquesta subsecció caduquen en el termini de ~~quatre~~ *tres* anys des de la conclusió del contracte i no són renunciables en aquest moment.

#### **Esmena 103**

GP de Catalunya Sí que es Pot (20)

De supressió i addició de l'apartat 2 del paràgraf article 621-52 de l'article 3

2. Les parts poden fixar que el termini final de construcció, *hagi estat fixat o no en el contracte*, ~~que~~ en cap cas pot ser superior a deu anys, i es ~~computa~~ *computarà* des de la conclusió del contracte o des de l'obtenció de la llicència. En aquest segon cas, el termini d'obtenció de la llicència d'obres no pot ser superior a dos anys.

#### **Esmena 107**

GP de Catalunya Sí que es Pot (21)

D'addició de l'apartat 4 del paràgraf article 621-53 de l'article 3

4. El venedor *o en el seu cas el representant dels propietaris* 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.

#### **Esmena 115**

GP de Catalunya Sí que es Pot (23)

De supressió de la lletra b de l'apartat 3 del paràgraf article 621-54 de l'article 3

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

#### **Esmena 116**

GP de Catalunya Sí que es Pot (24)

De modificació total de l'apartat 4 del paràgraf article 621-54 de l'article 3 que queda redactat de la manera següent:

4. *La readquisició pel venedor comporta l'obligació de retorn de les quantitats abonades pel comprador. En el supòsit de discrepància sobre les quantitats a retornar al comprador, el venedor haurà de consignar les quantitats cobrades del comprador, sotmetent les discrepàncies a resolució judicial.*

### **Esmena 132**

GP de Catalunya Sí que es Pot (25)

De supressió de la lletra c del paràgraf article 623-4 de l'article 4

~~c) Si se cedeix només el dret a adobar amb dejeccions ramaderes.~~

### **Esmena 177**

GP de Catalunya Sí que es Pot (33)

D'addició d'una nova lletra g al paràgraf article 625-8 de l'article 6

*g) Comunicar per escrit al departament competent en matèria de ramaderia el fet de portar a terme l'explotació de bestiar en règim d'integració, dades de l'integrador i qualsevol canvi d'aquesta situació.*

### **Esmena 191**

GP de Catalunya Sí que es Pot (34)

D'addició d'una nova disposició addicional tercera

*Tercera*

*El contracte d'integració s'ha d'inscriure en un registre específic de contractes d'integració que s'integra dins del Registre d'Explotacions Agràries de Catalunya, al qual fa referència la disposició addicional segona de la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, i es pot presentar en suport telemàtic, d'acord amb la norma corresponent de creació de registre telemàtic de documents del departament competent en matèria de ramaderia. La casa integradora té l'obligació d'inscriure els contractes d'integració en un termini de 6 mesos des de la seva signatura.*

ESMENES RESERVADES PEL GP DEL PARTIT POPULAR DE CATALUNYA

### **Esmena 1**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.0)

De supressió de part de l'article 3

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~~

### **Esmena 2**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.1)

De supressió de tot l'article 621-1.

### **Esmena 3**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.2)

De supressió de tot l'article 621-2.

### **Esmena 9**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.3)

De supressió de tot l'article 621-3.

### **Esmena 11**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.4)

De supressió de tot l'article 621-4.

**Esmena 13**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.5)  
De supressió de tot l'article 621-5.

**Esmena 18**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.6)  
De supressió de tot l'article 621-6.

**Esmena 20**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.7)  
De supressió de tot l'article 621-7.

**Esmena 22**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.8)  
De supressió de tot l'article 621-8.

**Esmena 24**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.9)  
De supressió de tot l'article 621-9.

**Esmena 27**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.10)  
De supressió de tot l'article 621-10.

**Esmena 30**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.11)  
De supressió de tot l'article 621-11.

**Esmena 34**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.12)  
De supressió de tot l'article 621-12.

**Esmena 35**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.13)  
De supressió de tot l'article 621-13.

**Esmena 36**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.14)  
De supressió de tot l'article 621-14.

**Esmena 38**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.15)  
De supressió de tot l'article 621-15.

**Esmena 40**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.16)  
De supressió de tot l'article 621-16.

**Esmena 42**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.17)  
De supressió de tot l'article 621-17.

**Esmena 43**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.18)  
De supressió de tot l'article 621-18.

**Esmena 44**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.19)  
De supressió de tot l'article 621-19.

**Esmena 45**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.20)  
De supressió de tot l'article 621-20.

**Esmena 46**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.21)  
De supressió de tot l'article 621-21.

**Esmena 48**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.22)  
De supressió de tot l'article 621-22.

**Esmena 49**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.23)  
De supressió de tot l'article 621-23.

**Esmena 51**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.24)  
De supressió de tot l'article 621-24.

**Esmena 52**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.25)  
De supressió de tot l'article 621.25

**Esmena 54**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.26)  
De supressió de tot l'article 621.26

**Esmena 55**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.27)  
De supressió de tot l'article 621-27.

**Esmena 57**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.28)  
De supressió de tot l'article 621-28.

**Esmena 60**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.29)  
De supressió de tot l'article 621-29.

**Esmena 62**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.30)  
De supressió de tot l'article 621-30.

**Esmena 64**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.31)  
De supressió de tot l'article 621-31.

**Esmena 65**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.32)  
De supressió de tot l'article 621-32.

**Esmena 68**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.33)  
De supressió de tot l'article 621-33.

**Esmena 69**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.34)  
De supressió de tot l'article 621-34.

**Esmena 70**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.35)  
De supressió de tot l'article 621-35.

**Esmena 71**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.36)  
De supressió de tot l'article 621-36.

**Esmena 72**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.37)  
De supressió de tot l'article 621-37.

**Esmena 75**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.38)  
De supressió de tot l'article 621-38.

**Esmena 76**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.39)  
De supressió de tot l'article 621-39.

**Esmena 77**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.40)  
De supressió de tot l'article 621-40.

**Esmena 79**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.41)  
De supressió de tot l'article 621-41.

**Esmena 80**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.42)  
De supressió de tot l'article 621-42.

**Esmena 81**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.43)  
De supressió de tot l'article 621-43

**Esmena 82**

GP del Partit Popular de Catalunya (1.44)  
De supressió de tot l'article 621-44.



#### **Esmena 86**

GP del Partit Popular de Catalunya (2.1)

De modificació i supressió de part l'article 3

[...] pot conèixer la manca de conformitat.

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

Article 621-45. Avantatge injust

1. *Ens els contractes* de caràcter onerós, 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 de vulnerabilitat econòmica 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.~~

#### **Esmena 88**

GP del Partit Popular de Catalunya (2.2)

De modificació i supressió de part l'article 3

Article 621-46. Lesió en més de la meitat

1. *En els contractes* 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.~~

#### **Esmena 94**

GP del Partit Popular de Catalunya (3.1)

De supressió de tot l'article 621-49.

#### **Esmena 96**

GP del Partit Popular de Catalunya (3.2)

De supressió de tot l'article 621-50.

#### **Esmena 99**

GP del Partit Popular de Catalunya (3.3)

De supressió de tot l'article 621-51.

#### **Esmena 100**

GP del Partit Popular de Catalunya (3.4)

De supressió de tot l'article 621-52.

#### **Esmena 106**

GP del Partit Popular de Catalunya (3.5)

De supressió de tot l'article 621-53

#### **Esmena 108**

GP del Partit Popular de Catalunya (3.6)

De supressió de tot l'article 621-54

### **Esmena 119**

GP del Partit Popular de Catalunya (4)

D'addició a part de l'article 3

Secció segona. Permuta

Article 621-56. Concepte

[...]

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

### **Esmena 120**

GP del Partit Popular de Catalunya (5)

D'addició a part de l'article 3

Article 621-57. Règim jurídic

Les normes de la compravenda *contingudes al Codi Civil espanyol* 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.

### **Esmena 123**

GP del Partit Popular de Catalunya (7)

De supressió i addició a part de l'article 3

Article 621-59. Modalitats

1. La cessió es pot fer mitjançant:

a) La transmissió total d'una finca o de l'aprofitament urbanístic *o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i adquirir allò edificat* a canvi de la construcció futura.

*En aquest cas, la construcció futura es pot situar en una altra finca diferent de la cedida.*

b) La transmissió d'una quota d'una finca o de l'aprofitament urbanístic *o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i adquirir allò edificat*, 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.~~

### **Esmena 126**

GP del Partit Popular de Catalunya (8)

De modificació de part de l'article 3

Article 621-60. Règim general

1. En els contractes de cessió atorgats abans de l'obtenció *dels requisits exigits per la legislació urbanística aplicable* 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 obtinguts *els requisits exigits per la legislació urbanística aplicable* 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 [...].

### **Esmena 127**

GP del Partit Popular de Catalunya (9)

De modificació i addició a part de l'article 3

Article 621-61. Adquisició

1. *En el supòsit de cessió mitjançant la transmissió total de la finca o de l'aprofitament urbanístic o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar*

*i adquirir allò edificat 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.*

*2. En el supòsit de cessió mitjançant la transmissió d'una quota de la finca o de l'aprofitament urbanístic o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i adquirir allò edificat, l'adquisició dels habitatges, dels locals o de les altres edificacions que corresponguin al cedent té lloc a mesura que l'obra es completi.*

#### **Esmena 129**

GP del Partit Popular de Catalunya (10)

De supressió de tot l'article 621-62.

#### **Esmena 130**

GP del Partit Popular de Catalunya (11)

D'addició a part de l'article 3

Article 621-66. Oposició del contracte davant tercers

El contracte de cessió de finca o de l'aprofitament urbanístic *o de qualsevol altre dret real que comporti la facultat d'edificar i adquirir allò edificat* 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.

#### **Esmena 135**

GP del Partit Popular de Catalunya (12)

De modificació de part de l'article 4

[...] i executar adequadament el contracte.

Article 623-8. Règim jurídic

1. Els contractes de conreu es regeixen *pels pactes convinguts entre les parts i supletòriament per aquest Codi així com per l'ús i el costum de la comarca. Supletòriament també són aplicables les disposicions de la Llei d'Arrendament Rústics i els articles 1575 a 1579 del Codi Civil espanyol.*

#### **Esmena 140**

GP del Partit Popular de Catalunya (13)

De modificació de part de l'article 4

Article 623-13. Durada

1. Els arrendaments han de tenir *la durada fixada per les parts. Davant la manca de pacte, els contractes han de tenir una durada mínima de set anys.*

[...]

#### **Esmena 141**

GP del Partit Popular de Catalunya (14)

D'addició a part de l'article 4

Article 623-19. Extinció del contracte

El contracte d'arrendament s'extingeix per les causes *fixades per les parts, i en tot cas, pels supòsits següents:*

a) El finiment del termini inicial o de les pròrrogues.

[...]

e) L'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament, *sense aquesta causa generi a les parts dret a la indemnització.*

f) El canvi de qualificació [...].

#### **Esmena 142**

GP del Partit Popular de Catalunya (15)

De supressió de part de l'article 4

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 [...].

#### **Esmena 143**

GP del Partit Popular de Catalunya (16.1)

De supressió de tot l'article 623-24.

#### **Esmena 144**

GP del Partit Popular de Catalunya (16.2)

De supressió de l'article 623-25.

#### **Esmena 150**

GP del Partit Popular de Catalunya (19)

D'addició a part de l'article 4

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.

3. *Les parts poden establir lliurement la durada del contracte, tret dels conreus no permanents on la durada mínima serà de dos anys.*

#### **Esmena 151**

GP del Partit Popular de Catalunya (20)

D'addició a part de l'article 4

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 *establertes per la LAR*, en allò que sigui compatible.

#### **Esmena 152**

GP del Partit Popular de Catalunya (21)

De supressió de part de l'article 4

[...] 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 [...].

#### **Esmena 158**

GP del Partit Popular de Catalunya (22.1)

De supressió de tot l'article 624-8.

#### **Esmena 159**

GP del Partit Popular de Catalunya (22.2)

De supressió de tot l'article 624-9.

#### **Esmena 161**

GP del Partit Popular de Catalunya (22.3)  
De supressió de tot l'article 624-10.

#### **Esmena 162**

GP del Partit Popular de Catalunya (22.4)  
De supressió de tot l'article 624-11.

#### **Esmena 192**

GP del Partit Popular de Catalunya (23)  
D'addició d'una nova disposició addicional tercera  
*Tercera. Normes d'aplicació supletòria*  
*Tots els contractes regulats en aquest llibre es regeixen supletòriament pel que disposi el dret comú contingut en el Codi Civil espanyol, Llei d'arrendaments Rústics i la Llei Hipotecària, entre d'altres que li són aplicables.*

#### **Esmena 195**

GP del Partit Popular de Catalunya (24)  
De supressió a la disposició transitòria primera  
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 conclusos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.  
Esmenes a l'Exposició de motius del Projecte de Llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes

#### **Esmena 204**

GP del Partit Popular de Catalunya (25)  
De supressió al paràgraf primer  
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 [...]

#### **Esmena 205**

GP del Partit Popular de Catalunya (26)  
D'addició al paràgraf segon  
[...] 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 d'acord amb el que disposa l'article 129 de l'EAC i el dret comú. Tenint en compte, doncs, el caràcter de codi obert, [...].

#### **Esmena 206**

GP del Partit Popular de Catalunya (27)  
De modificació del paràgraf cinquè,  
[...] en matèria de compravenda, particularment relacionades amb la rescissió per lesió i la venda a carta de gràcia, figures que es milloren normativament en aquest llibre.  
En la subsecció primera i senyaladament [...].

#### **Esmena 207**

GP del Partit Popular de Catalunya (28)

De supressió de tot el text dels paràgraf sisè a vint-i-unè.

#### **Esmena 208**

GP del Partit Popular de Catalunya (29)

De supressió del paràgraf vint-i-tresè.

#### **Esmena 209**

GP del Partit Popular de Catalunya (30)

D'addició al paràgraf trenta-cinquè

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 fórmula de la substitució normativa, malgrat que, certament, es pot considerar que es tracta d'una norma derogatòria. *Respecte de les lleis de Dret comú i les lleis supletòries que li sigui d'aplicació a les figures contractuals regulades a aquest llibre, s'ha utilitzat la fórmula d'incloure a la disposició addicional setena una clàusula de tancament en forma de remissió legal.*

Finalment, en seu de dret transitori [...].

ESMENES RESERVADES PEL GP DE LA CUP-CC

#### **Esmena 196**

GP de la Candidatura d'Unitat Popular - Crida Constituent (6)

D'addició d'una nova disposició transitòria setena de l'article 8

*Setena*

*S'estableix un termini de seixanta dies naturals perquè aquell que hagi procedit a la venda d'hipoteques titulitzades, doni compliment a l'article 621-55 bis 2 d'aquest Codi.*

3.10. Procediments que es clouen amb l'adopció de resolucions

3.10.25. Propostes de resolució

#### **Proposta de resolució sobre la qualitat de l'aire al Camp de Tarragona**

250-00627/11

ESMENES PRESENTADES

Reg. 44452; 45652 / Admissió a tràmit: Mesa de la CMAS, 16.12.2016

GRUP PARLAMENTARI DE CATALUNYA SÍ QUE ES POT (REG. 44452)

#### **Esmena 1**

GP de Catalunya Sí que es Pot

D'addició a l'apartat 1

1. Encarregar a un ens independent, i en col·laboració amb les entitats i institucions de la zona, un estudi complet sobre la qualitat de l'aire al Camp de Tarragona, *per tal de garantir una correcta diagnosi del territori afectat, per a posterior prendre les mesures necessàries i garantir que aquest estudi es dugui a terme durant l'any 2017.*