

LEY 3/2017, de 15 de febrero, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto.

(DOGC de 22 de febrero de 2017)

[La presente ley entra en vigor el 1 de enero de 2018, salvo el apartado 1 de la disposición final segunda, el apartado 11 de la disposición final cuarta y la disposición final sexta, que entran en vigor el 1 de marzo de 2017.]*

El presidente de la Generalidad de Cataluña

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente

LEY

PREÁMBULO

El objeto de la presente ley es establecer la estructura del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, aprobar la regulación de los contratos de compraventa, de permuta y de mandato, modificar e incorporar los contratos regulados por leyes especiales y sustituir la Compilación del derecho civil de Cataluña, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3.f de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera ley del Código civil de Cataluña.

En el momento de iniciar la regulación de la materia civil que debe contener este libro sexto, era preciso formular una estructura sistemática que permitiera futuras incorporaciones. Teniendo en cuenta, pues, el carácter de código abierto, de formación sucesiva, y de conformidad con lo establecido por los artículos 4 y 6 de la Ley 29/2002, se ha optado por una estructura mínima, que puede ser necesario completar más adelante, de modo que el libro sexto se divide, inicialmente, en tres títulos.

El título primero, relativo a las disposiciones generales, se reserva para la regulación de las partes generales de la obligación y del contrato, teniendo en cuenta los principios que informan la contratación que afecta a los consumidores. El título segundo se dedica a las fuentes contractuales y debe contener los diversos tipos contractuales. El título tercero se referirá a las fuentes no contractuales de la obligación.

En el título segundo, con el propósito de regular inicialmente algunos contratos, se ha hecho necesario, también, prever una sistemática propia de este título, que permita agrupar, cuando sea necesario, los diversos tipos contractuales. En este sentido, se ha previsto una organización por capítulos y secciones, que encajan con el sistema de numeración del Código civil de Cataluña.

El contrato de compraventa es el paradigma regulatorio de los contratos de intercambio. En el derecho vigente existen cuatro regulaciones potencialmente aplicables al contrato de compraventa. Dos de ellas, los artículos 325 y siguientes del Código de Comercio de 1885, junto con los artículos 1445 y siguientes del Código Civil de 1889, ofrecieron un cuerpo normativo de referencia, completo en el caso de la compraventa civil y fragmentario en el de la compraventa mercantil, pero han quedado superadas tras más de un siglo de historia. Las regulaciones más modernas vigentes, sobre compraventa internacional de mercancías y venta a plazos de bienes muebles, son parciales. Finalmente, la Compilación del derecho civil



de Cataluña, aprobada por la Ley 40/1960, de 21 de julio, y reformada en 1984, incluía disposiciones aisladas en materia de compraventa, particularmente relacionadas con la rescisión por lesión y la venta a carta de gracia. La regulación de la compraventa que propone el libro sexto tiene muy en cuenta el proceso de construcción del derecho privado europeo de contratos.

En la subsección primera y, en particular, en la definición del contrato de compraventa, se remarca su naturaleza de contrato obligatorio, según el cual el vendedor se obliga a entregar el bien, y el comprador, a pagar el precio, pero sobre todo se destacan dos rasgos básicos del moderno derecho de la compraventa: el bien debe ser conforme al contrato, y el vendedor y el comprador se obligan, respectivamente, a transmitir la titularidad del derecho y a recibir el bien.

El libro sexto pretende lograr una regulación unificada del contrato, sin establecer dos textos paralelos para la compraventa en general y la compraventa de consumo respectivamente, para promover una interpretación integradora de la compraventa, y sin perjuicio de lo establecido por el Código de consumo de Cataluña.

La regulación de la compraventa de consumo incorpora las normas establecidas por la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo, y tiene en cuenta la Directiva 2011/83/UE, de 25 de octubre, sobre derechos de los consumidores. La caracterización de la compraventa de consumo es, así, la tradicional, conforme a la cual el vendedor actúa con un propósito relacionado con su actividad empresarial o profesional y el comprador lo hace con uno diferente de dichas actividades. Sin embargo, se ha seguido el criterio extensivo según el cual las personas jurídicas pueden ser consideradas consumidoras.

En la línea de las regulaciones clásicas de la compraventa -el Código Civil y el Código de comercio-, su objeto se define de forma amplia, de acuerdo con los artículos 511-1 y 511-2 del Código civil de Cataluña, y especifica que también lo pueden constituir los bienes futuros y los que deban ser producidos, manufacturados o fabricados.

Las reglas sobre la determinación del precio se hacen eco de la tendencia legislativa de la no necesidad de fijarlo inicialmente en el contrato, al tiempo que aclaran la exigencia de que en las compraventas de consumo se entienda que las referencias al precio final incluyen los correspondientes tributos.

La incorporación de la compraventa a prueba o ensayo tiene en cuenta la buena práctica de sistemas comparados, como el alemán, y se centra en su caracterización como compraventa con condición suspensiva.

La regulación del deber de información incorpora una de las directrices básicas del moderno derecho europeo de contratos y pone freno a la asimetría de información que pueda haber entre vendedor y comprador a favor del primero. Así, el precepto introduce un deber de información, en beneficio del comprador, que permite incrementar la transparencia contractual, teniendo en cuenta los estándares razonables de integración de este deber y, muy destacadamente, los que resulten de la buena fe y la honradez de los tratos.

La regulación de las arras se inspira en la tradición, pero distingue nítidamente entre arras confirmatorias y penitenciales y, como es el caso de muchas disposiciones de este libro, tiene como finalidad integrar contratos que en muchos casos no harán referencia específica al régimen deseado por las partes.

La subsección segunda regula las obligaciones del vendedor, que básicamente consisten en entregar el bien, así como sus accesorios y los documentos relacionados, en transmitir la titularidad del derecho y en garantizar que el bien es conforme al contrato. En el marco del derecho europeo en curso de elaboración y, específicamente, en el del derecho de la compraventa, en el que la prestación característica es la del vendedor, convenía destacar que, además de la obligación tradicional de la entrega del bien, los accesorios y los documentos



relacionados, el vendedor debe transmitir la titularidad y debe garantizar que el bien es conforme al contrato. Las ideas cardinales son que en el contrato de compraventa el vendedor ya no se obliga solo a transmitir la posesión legal y pacífica del bien vendido, sino la titularidad del derecho, admitiendo el pacto expreso de reserva de esta transmisión como garantía.

La regulación de la obligación de entrega distingue entre la transmisión de la posesión y la puesta a disposición, teniendo en cuenta que el contrato haga la previsión del transporte a cargo del vendedor o del comprador.

Se regulan detalladamente las circunstancias de la obligación de entrega -tiempo y lugar- y se incorpora al derecho de la compraventa el tratamiento normativo de la cuestión relativa a la negativa injustificada del comprador a recibir el bien. La posición central de la entrega se refleja en la regla general de transmisión de riesgos en el momento de la entrega del bien o de los documentos que lo representen, con las especificidades de los casos en que los bienes vendidos son objeto de transporte o son vendidos en tránsito.

Como se ha señalado anteriormente, la subsección tercera, sobre la conformidad, es una de las grandes innovaciones. La obligación de conformidad pretende conseguir que el bien entregado al comprador corresponda a lo pactado, atendiendo no solo a las especificaciones del contrato, sino también a los criterios propuestos por la ley para valorar si se da dicha correspondencia. Se generalizan a toda compraventa los criterios de conformidad introducidos por la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Por lo tanto, se ha considerado que la aptitud del bien entregado para el uso particular manifestado por el comprador al vendedor en el momento de contratar debe constituir también uno de estos criterios. La normativa sobre instalación incorrecta o falta de entrega de los accesorios y documentos relacionados especifica dos supuestos típicos que pueden constituir falta de conformidad y el régimen jurídico de cada uno de ellos a efectos de la responsabilidad del vendedor. Se determina que la falta de conformidad relevante es la que existe en el momento de la transmisión del riesgo y que en la compraventa de consumo se presume que lo es aquella que se manifiesta en los seis meses posteriores a la transmisión del bien. La integración del contrato tiene lugar con las manifestaciones previas del vendedor, las cuales se consideran relevantes para determinar la existencia de falta de conformidad. En el caso de la compraventa de consumo, la integración alcanza a las manifestaciones públicas efectuadas por un tercero que haya intervenido en la comercialización, la publicidad o el etiquetado de los bienes. Se excluye la responsabilidad del vendedor por falta de conformidad si el comprador la conoce o no la puede ignorar fundamentadamente, limitando estrictamente su exoneración a la compraventa de consumo.

Se trata así de buscar un equilibrio entre la licitud de vender objetos que no sean conformes al contrato cuando la parte compradora es consciente de ello y lo acepta, y la necesaria protección de los compradores en un contrato como la compraventa, en que normalmente los vendedores tienen más información sobre los bienes vendidos que los compradores. Aunque, naturalmente, el vendedor no responda de la falta de conformidad imputable al comprador, se trata de delimitar las circunstancias que generan tal imputabilidad. La regulación del deber de examen del bien vendido tiene en cuenta las directrices que resultan de las regulaciones contemporáneas de la compraventa y pone de manifiesto que los consumidores no están obligados a examinar los bienes que compran. En todo caso, el comprador debe notificar la falta de conformidad, salvo en el caso en que el vendedor la conozca, no pueda ignorarla o haya garantizado la conformidad expresamente.

En la línea propuesta por la tradición y la legislación europea de protección del consumidor, se establece un plazo breve de responsabilidad por la falta de conformidad, de dos años de duración, salvo naturalmente el caso en que la falta de conformidad resulte de la existencia de derechos o pretensiones de terceros, supuesto específicamente regulado y que sustituye la regulación tradicional en materia de evicción.



La subsección cuarta regula las obligaciones del comprador, básicamente las de pagar el precio y recibir el bien y los documentos relacionados. Las disposiciones de la subsección abordan algunos de los problemas más recurrentes de la práctica de la compraventa y, específicamente, los que se relacionan con el tiempo y lugar de pago del precio, y la obligación de recibir el bien, que incorpora el principio de colaboración entre las partes y el supuesto de la especificación por parte del comprador de las características del bien vendido. Se establece el deber de conservar el bien a cargo del comprador que pretenda rechazarlo por falta de conformidad.

La subsección quinta incluye una regulación unitaria de los remedios del comprador y del vendedor. El principio de unidad de remedios es un criterio aceptado y era preciso superar la tradición del doble régimen jurídico, del incumplimiento en general y de los vicios materiales y jurídicos del bien. Los remedios que no sean incompatibles son acumulables entre sí y, en todo caso, lo son con la indemnización por los daños efectivamente causados. La regulación de los remedios ha tenido en cuenta el principio de preservación del contrato en supuestos tales como los de cumplimiento anticipado del vendedor que entrega un bien no conforme al contrato, o incluso de entrega de un bien no conforme al contrato una vez ha vencido el plazo, en los que el texto admite, en interés del contrato y del tráfico jurídico, que el vendedor conocedor de la falta de conformidad ofrezca corregirla, aunque lo contrapesa con fuertes facultades del comprador de rechazar la corrección si tiene motivos razonables para hacerlo o el incumplimiento es esencial.

Se fija un plazo de tres años para la extinción de los remedios, a reserva de lo que puedan disponer otras leyes, a contar desde el momento en que se hubieran podido ejercer las acciones o pretensiones de la parte, salvo en el caso de falta de conformidad, en que el cómputo del plazo se inicia en el momento en que el comprador conocía o podía conocer la falta de conformidad.

La subsección sexta incorpora una nueva regulación de la ventaja injusta en el ámbito subjetivo, con el fin de evitar casos claros de abuso de una de las partes respecto a la otra, velando por la justicia del intercambio, en sintonía con los textos internacionales del derecho contractual europeo. En el ámbito objetivo, se mantiene y se generaliza la antigua doctrina de la *laesio enormis* para resolver supuestos de grave desequilibrio de las prestaciones. Se establece una acción de rescisión, renunciable solo con posterioridad a la conclusión del contrato, y la parte legitimada puede pedir al tribunal en todo caso la adaptación del contrato.

La subsección séptima incorpora especialidades de la compraventa inmobiliaria que la práctica notarial y registral catalana había ya prefigurado. Así, se regulan las facultades de desistimiento para el caso en que el contrato haya incluido una previsión de la financiación del precio por terceros que finalmente queda frustrada. La regulación sobre indicación de la superficie del inmueble pretende mejorar la regla tradicional y aclarar la distinción entre compraventas según el modo de determinación del precio, tanto si se hace por referencia a la capacidad, la medida o la superficie del inmueble como si consiste en una cantidad global. En todo caso, se salva la posibilidad de que el contrato establezca -o que resulte de su contenido- que las partes han querido apartarse de la regla legal, que es claramente dispositiva. Se constituye y regula el régimen jurídico de una comunidad específica en los casos de compraventa de una vivienda, un local u otro elemento de un edificio en construcción y rehabilitación. Finalmente, se regula de forma ponderada la condición resolutoria explícita.

En cuanto a la conservación de la compraventa a carta de gracia, la presente ley incorpora la parte relativa al contrato, pero, mediante una disposición final, se modifica el libro quinto, concretamente el artículo 568-1, y se introduce una nueva sección, la quinta, con la rúbrica «Derecho de redimir en la venta a carta de gracia» y con los artículos 568-28 a 568-32, todo ello con el fin de regular adecuadamente el derecho de redimir como modalidad de derecho de adquisición preferente de carácter voluntario.



La sección segunda del capítulo primero regula el contrato de permuta, como contrato diferente a la compraventa y a la cesión de solar o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura. Se precisa la calificación jurídica en función de la contraprestación pactada y se establece el mismo régimen jurídico de la compraventa.

Asimismo, la presente ley incorpora al Código civil, con las modificaciones pertinentes, los tipos contractuales que eran regulados por leyes especiales de carácter patrimonial y que constituyen materias que deben ser objeto del libro sexto, sin perjuicio de que pueda legislarse sobre el resto de materia civil objeto de la competencia legislativa de la Generalidad y que, dado el carácter de código abierto, esta legislación pueda incorporarse sucesivamente.

Se incluyen en la sistemática del Código civil las leyes 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas; 22/2000, de 29 de diciembre, de acogida de personas mayores; 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura; 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración, y 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo.

Por una parte, se han hecho cambios de redacción relativos al género de las referencias a personas, en el sentido de que se han redactado en género masculino, teniendo en cuenta la armonización de todo el libro sexto y de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 29/2002, redactado por la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones. Por otra parte, se han hecho modificaciones con relación a las actualizaciones derivadas de la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.

En la sección tercera del capítulo primero se incorpora el contrato de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura, respecto al cual se han precisado tanto la denominación como algunos aspectos relativos al concepto, a la adquisición de la obra por parte del cedente y al incumplimiento.

El capítulo segundo del título segundo, relativo a los contratos sobre actividad ajena, regula el contrato de mandato y la gestión de asuntos ajenos, que, aunque no es un contrato, necesita unas reglas para el caso de que no sea ratificada.

La sección primera se reserva para la regulación de las disposiciones generales relativas a todos los contratos de servicios. Se parte de una idea de servicios en sentido amplio, que puede incluir varios tipos contractuales, como los contratos de obra, de prestación de información y asesoramiento, de diseño, de depósito o de mandato.

La sección segunda regula el mandato en sentido estricto, es decir, el mandato representativo, que implica la legitimación y la obligación de actuar por parte del mandatario. No se regula el mandato no representativo o simple ni la representación o la situación, dicha imprecisamente de representación indirecta, que en realidad no es tal representación. Estas materias deben regularse o bien en disposiciones generales relativas al contrato, en el título primero del libro sexto, o bien en el libro primero, como institución jurídica transversal.

El libro sexto sitúa, por lo tanto, el contrato de mandato en el ámbito de los contratos de servicios y, en particular, de gestión, más allá de una mera relación de confianza o de amistad, y pone énfasis en la gestión de asuntos jurídicos por encargo del mandante y de acuerdo con sus instrucciones.

El mandato confiere una legitimación para actuar, como lo hace el otorgamiento de un poder mediante un negocio unilateral de apoderamiento, que implica, por lo tanto, una representación. A la vez, el mandatario asume una obligación de actuar, a diferencia, por lo tanto, del poder, así como de la gestión de asuntos ajenos.

La regulación tiene como punto central las instrucciones del mandante, las cuales marcan el ámbito y la extensión del mandato, sin perjuicio siempre de la posibilidad de ratificación en los casos de actuación extralimitada. El mandatario solo puede realizar actos de administración ordinaria, a menos que esté facultado expresamente para realizar otros. Se



regulan los supuestos de autocontratación y de doble mandato, bajo la regla subjetiva de autorización expresa o la regla objetiva de determinación precisa del contenido del contrato, que ya evita el riesgo de lesión de los intereses del mandante. Se establece una actuación personal del mandatario, de modo que la sustitución o la delegación requieren autorización expresa y, respecto a la ejecución del mandato, se determina que el mandatario debe actuar con la diligencia de una persona razonable. Se regulan los casos de pluralidad de mandatarios y de mandantes, la rendición de cuentas y la restitución de todo lo recibido u obtenido por la ejecución del mandato. En cuanto a la extinción del mandato, se establecen las causas y se determinan unas reglas específicas para la revocación por parte del mandante, con especial atención al pacto de irrevocabilidad.

La sección tercera incluye unos preceptos relativos a la gestión de asuntos ajenos sin mandato, reconocida por algunos preceptos del presente código, como el artículo 231-4.4, con relación a la actuación de uno de los cónyuges en la dirección de la familia, o los supuestos de alimentos por cuenta ajena de los artículos 237-7, 237-11 y 237-12.2.

A pesar de que es una institución jurídica que, tradicionalmente, se trata en el ámbito de las fuentes no contractuales de las obligaciones, en concreto de las derivadas de hechos y actos lícitos, y que suele incluirse en la definición, también tradicional, de cuasicontrato, la presente regulación se aparta de esta sistemática.

Efectivamente, la gestión de asuntos ajenos se presenta como una institución residual respecto al mandato, precisamente por el hecho de que la ratificación de la gestión supone la aplicación de las reglas del mandato. Ahora bien, a falta de ratificación, es necesario determinar las obligaciones derivadas de la gestión de asuntos ajenos, que se basan en un acto voluntario no negocial, no solo porque los efectos jurídicos son independientes de la intención o voluntad subyacente en la conducta del gestor, sino, además, porque el gestor no se obliga a partir de una declaración de voluntad, sino por el mismo acto de gestión.

La gestión de asuntos ajenos se configura como un instrumento de solidaridad o auxilio mutuo entre particulares, lejos, sin embargo, de todo acto de injerencia indebida. Es una gestión desinteresada con el propósito de atender un asunto ajeno en interés o utilidad de su titular y no se fundamenta ni debe confundirse con el ánimo de liberalidad, el cual no puede presumirse.

Se evidencia que son necesarias unas reglas para el supuesto de hecho de la gestión de asuntos ajenos, centradas fundamentalmente en el deber de diligencia exigible al gestor en función del asunto gestionado, el deber de comunicación y de rendición de cuentas y, sobre todo, su resarcimiento e indemnidad, pero sin ningún derecho de retribución aunque se trate de un profesional. En definitiva, se quiere delimitar el ámbito de la gestión de asuntos ajenos, cuando no sean de aplicación las reglas del contrato de mandato.

Finalmente, en el ámbito del derecho transitorio, se sigue la regla de no aplicación inmediata de la nueva ley a los supuestos anteriores a su entrada en vigor. La nueva ley se aplica a los actos que tengan lugar después de su entrada en vigor.

El capítulo tercero, relativo a los contratos sobre objeto ajeno, ya que el segundo regula los contratos sobre actividad ajena, incorpora la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. Dado que no todos los contratos regulados por dicha ley son contratos de cultivo, y teniendo en cuenta la conveniencia de precisar el régimen jurídico de los diferentes contratos, se establecen tres secciones diferenciadas. La primera, con las subsecciones correspondientes, incluye las disposiciones generales de los contratos de cultivo, el arrendamiento rústico, la aparcería y la masovería. La sección segunda, en base al anterior arrendamiento con fines de protección del patrimonio natural, incorpora un nuevo contrato de custodia del territorio, que se tipifica a partir del título de constitución contractual y con independencia del derecho personal o real constituido. Finalmente, la sección tercera regula el arrendamiento para pastos.



El capítulo cuarto se refiere a los contratos aleatorios, de modo que, de la Ley 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas, la parte relativa al violario se incorpora a la sección primera y la regulación de un nuevo contrato de alimentos, a la sección segunda.

La regulación del contrato de alimentos se deriva del artículo 237-14 del libro segundo, de la letra d de la parte III del preámbulo de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, y del artículo 4.3 de la Ley 22/2000, de 29 de diciembre, de acogida de personas mayores, que se refiere sucintamente a un pacto de alimentos, el cual ha permitido una regulación más desarrollada y actualizada del contrato de alimentos. Esta regulación y el hecho de que el pacto de acogida, aparte de cuestiones dudosas relativas a su naturaleza onerosa y aleatoria, además de efectos sucesorios, no haya tenido un arraigo práctico, hasta el punto de que el Registro de acogida de personas mayores no se ha llegado a desarrollar reglamentariamente, han permitido prescindir de la tipificación de dicho pacto de acogida.

El capítulo quinto regula los contratos de cooperación. La sección primera incorpora la Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración, debidamente sistematizada y actualizada, especialmente en cuanto a la delimitación de las obligaciones contractuales y administrativas de las partes.

El capítulo sexto se dedica a los contratos de financiación y de garantía, de modo que la sección primera regula el contrato de censo, con el objetivo innovador de readaptar esta institución a su finalidad de financiación a largo plazo, como alternativa al préstamo. Partiendo de la Ley 6/2000, el censo se configura como un contrato de financiación en el que, a cambio de la percepción de un capital cuya devolución nunca puede ser exigida por el prestamista y es potestativa para el prestatario, este solo está obligado a satisfacer una pensión por tiempo indefinido.

En el ámbito del derecho transitorio, se establece la no aplicación inmediata de la presente ley a los contratos suscritos antes de su entrada en vigor. Se sigue, por lo tanto, el criterio general en virtud del cual cada contrato se rige por las disposiciones vigentes en el momento de su conclusión, de modo que, si ha habido algún cambio en aquella regulación, la nueva ley se aplicará a los contratos posteriores a su entrada en vigor.

Respecto a la derogación de la Compilación, dada su significación en el ordenamiento jurídico de Cataluña y con la idea de continuidad, se utiliza la fórmula de la sustitución normativa, a pesar de que, ciertamente, puede considerarse que se trata de una norma derogatoria.

Las disposiciones finales de la presente ley modifican varios libros del Código civil como consecuencia de la nueva regulación de la jurisdicción voluntaria, la cual atribuye varias competencias que quedaban en el ámbito de la autoridad judicial y que, al desjudicializarse, han pasado al notariado y al letrado de la Administración de justicia. Se trata de poner al alcance del ciudadano, para conocer de determinados expedientes establecidos por la ley y que se ha considerado oportuno introducir en el Código, unos procedimientos y un modelo de justicia más simple y ágil, sin pérdida de eficacia y exigencia técnica, de modo que, además, esto permita descongestionar los juzgados del exceso de carga en beneficio de los particulares que accedan a los tribunales, de los propios tribunales y de la propia Administración, que podrá reducir costes estructurales en este capítulo.

Se han respetado los criterios que la regulación de la jurisdicción voluntaria tiene presentes para continuar atribuyendo ciertas materias a la autoridad judicial, así como los criterios que tiene para atribuir ciertas materias en exclusiva al notariado o al letrado de la Administración de Justicia, o incluso a ambos alternativamente. En consecuencia, se ha revisado cada uno de los libros del Código civil y, cuando se ha considerado necesario, se han dado soluciones propias, siempre conformes a los principios que lo inspiran, o por el hecho de tener efectos diferentes en la legislación estatal.



Finalmente, la modificación del artículo 211-3, relativo a la capacidad de obrar, responde a la petición de las familias y las entidades tutelares que tienen a su cargo personas con la capacidad modificada y que, en el trámite judicial de modificación de la capacidad, han sido desposeídas del derecho de sufragio activo y pasivo. Se plantea una reforma dirigida a hacer que la autoridad judicial deba pronunciarse expresamente con relación a esta cuestión a la hora de decidir sobre la modificación de la capacidad de la persona. Es una reivindicación que hace tiempo que plantean y que se ha considerado necesario introducir en el Código.

Artículo 1. Objeto.

De conformidad con los artículos 3.f y 6 de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera ley del Código civil de Cataluña, la presente ley establece la estructura del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, regula los contratos de compraventa, de mandato y de permuta, y la modificación e incorporación de los contratos regulados por leyes especiales, y sustituye la Compilación del derecho civil de Cataluña.

Artículo 2. Estructura del libro sexto.

El libro sexto del Código civil de Cataluña se estructura, inicialmente, en tres títulos:

- a) Título I, relativo a las disposiciones generales.
- b) Título II, relativo a los tipos contractuales.
- c) Título III, relativo a las fuentes no contractuales de las obligaciones.

Artículo 3. Aprobación de las secciones primera, segunda y tercera del capítulo I del título II del libro sexto.

Se aprueban las secciones primera, segunda y tercera del capítulo I del título II del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

«TÍTULO II**Tipos contractuales****CAPÍTULO I****Contratos con finalidad transmisora****SECCIÓN PRIMERA. CONTRATO DE COMPRAVENTA*****Subsección primera. Disposiciones generales*****Artículo 621-1. Contrato de compraventa.**

La compraventa es el contrato por el que el vendedor se obliga a entregar un bien conforme al contrato y a transmitir su titularidad, ya sea del derecho de propiedad o de los otros derechos patrimoniales, según su naturaleza, y el comprador se obliga a pagar un precio en dinero y a recibir el bien.

Artículo 621-2. Compraventa de consumo.



1. La compraventa es de consumo si el vendedor actúa en el ámbito de su actividad empresarial o profesional y el comprador, con un propósito principalmente ajeno a estas actividades.

2. En la compraventa de consumo es ineficaz cualquier pacto, cláusula o estipulación que modifique, en perjuicio del consumidor, el régimen imperativo de protección establecido por la ley.

Artículo 621-3. Objeto.

El contrato de compraventa tiene por objeto los bienes, según los artículos 511-1 y 511-2, incluidos los futuros o los que deban ser producidos, manufacturados o fabricados.

Artículo 621-4. Prohibiciones.

No pueden adquirir en virtud de contrato de compraventa, directamente o por persona interpuesta:

- a) Los empleados públicos, los bienes públicos que gestionan.
- b) Los jueces, los magistrados, el personal de la Administración de justicia, los abogados, los procuradores y los peritos, los bienes litigiosos respecto a procedimientos en los que ejercen sus funciones de acuerdo con la normativa aplicable.
- c) Quienes, por ley o por acto de autoridad pública, administran bienes ajenos, los bienes administrados, salvo que la ley o la autoridad dispongan otra cosa.
- d) Los tutores y demás cargos de protección de la persona, los bienes de esta, salvo aprobación o autorización judiciales.
- e) Los apoderados y mandatarios, los bienes cuya gestión tienen encomendada, salvo consentimiento expreso.
- f) Los albaceas, los bienes que administran, salvo autorización expresa.

Artículo 621-5. Determinación del precio.

1. Si el contrato suscrito no determina el precio ni establece los medios para su determinación, se entiende que el precio es el generalmente cobrado en circunstancias comparables, en el momento de la conclusión del contrato y con relación a bienes de naturaleza similar.

2. Si el contrato establece que el precio sea determinado por una de las partes o por terceros, solo es posible oponerse a la determinación manifiestamente no razonable o hecha fuera del plazo pactado o adecuado dadas las circunstancias.

3. Si el precio es manifiestamente no razonable o su determinación es intempestiva, se aplica el apartado 1.

4. El vendedor debe obtener el consentimiento expreso del comprador para cualquier aumento del precio acordado. De lo contrario, el comprador no tiene que pagarlo.

5. En la compraventa de consumo, el precio total no puede ser superior al precio informado en la oferta o anunciado públicamente, el cual debe incorporar los tributos de

repercusión legalmente obligada. Si, por la naturaleza de los bienes, el precio total no puede calcularse antes de la conclusión del contrato, el vendedor debe informar de la forma como se determina.

Artículo 621-6. Compraventa a prueba o ensayo.

1. La compraventa a prueba o ensayo se entiende concluida bajo la condición suspensiva de la aprobación del comprador.

2. El vendedor debe permitir al comprador el examen del bien vendido y facilitarle los medios adecuados para ejercer su derecho.

3. La aprobación del comprador debe tener lugar en el plazo establecido por el contrato o, en su defecto, en el plazo razonable que haya señalado el vendedor y que sea suficiente para el examen del bien. Una vez transcurrido el plazo, el silencio del comprador se entiende como aprobación.

Artículo 621-7. Deber de información.

El vendedor, antes de la conclusión del contrato, debe facilitar al comprador la información relevante sobre las características del bien, teniendo en cuenta los conocimientos de las partes, la naturaleza y el coste de la información, así como las exigencias que resulten de la buena fe y la honradez de los tratos.

Artículo 621-8. Arras.

1. La entrega por el comprador de una cantidad de dinero al vendedor se entiende hecha como arras confirmatorias, es decir, en señal de conclusión y a cuenta del precio de la compraventa.

2. Las arras penitenciales deben pactarse expresamente. Si el comprador desiste del contrato, las pierde, salvo que el desistimiento esté justificado de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 621-49. Si quien desiste es el vendedor, debe devolverlas dobladas.

3. En la compraventa de inmuebles, la entrega de arras penitenciales pactadas por un plazo máximo de seis meses y depositadas ante notario puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad y, en este caso, el inmueble queda afecto a su devolución. En caso de desistimiento, el notario debe entregar las arras depositadas a quien corresponda. La afectación se extingue:

a) Una vez transcurridos sesenta días después del plazo pactado, salvo que exista una anotación anterior de demanda por parte del comprador. En este caso, la afectación se cancela de oficio.

b) Cuando el comprador desiste y el vendedor lo acredita fehacientemente.

c) Cuando se inscribe la compraventa.

Subsección segunda. Obligaciones del vendedor

Artículo 621-9. Obligaciones del vendedor.



www.civil-mercantil.com

1. El vendedor tiene las siguientes obligaciones:

- a) Entregar, en el tiempo, lugar y forma que determina el contrato, el bien, sus accesorios y los documentos relacionados, si existen.
- b) Garantizar que el bien es conforme al contrato.
- c) Transmitir la titularidad del bien y de sus accesorios.

2. Si se ha pactado una reserva de la titularidad, la transmisión tiene lugar cuando el comprador paga el precio o, si procede, cumple las obligaciones pactadas.

Artículo 621-10. *Obligación de entrega.*

1. El vendedor cumple la obligación de entrega cuando transmite al comprador la posesión del bien o lo pone a su disposición.

2. Si el contrato tiene por objeto un bien mueble poseíble y no prevé su transporte, para cumplir la obligación de entrega es suficiente ponerlo a disposición del comprador o de la persona acordada en el contrato o autorizada por el comprador para tomar posesión del mismo.

3. Si el contrato prevé el transporte a cargo del vendedor, este cumple su obligación con la entrega del bien, de acuerdo con lo establecido por el apartado 1.

4. Si el contrato prevé el transporte a cargo del comprador o este opta por un portador diferente al propuesto por el vendedor, el vendedor cumple su obligación con la entrega al primer portador y con el envío al comprador de los documentos necesarios para recibir el bien.

5. Si el contrato establece que el vendedor solo debe entregar los documentos representativos del bien, el vendedor cumple su obligación cuando los entrega al comprador.

Artículo 621-11. *Puesta a disposición.*

1. El vendedor, para que la puesta a disposición sea válida, debe notificar al comprador que puede hacerse cargo del bien dentro del plazo pactado o del que sea razonable dadas las circunstancias.

2. No es exigible al vendedor la fijación de ningún plazo en los casos en que este sea determinable de acuerdo con el contrato ni en los casos en que las partes hayan pactado que el bien debe entregarse en un lugar diferente al establecimiento o al domicilio del vendedor.

Artículo 621-12. *Seguro.*

El vendedor que no esté obligado a asegurar el bien y el transporte debe proporcionar, a solicitud del comprador, toda la información para la contratación del seguro.

Artículo 621-13. *Tiempo de cumplimiento.*

1. El vendedor debe entregar el bien sin dilación indebida si no se ha pactado un plazo o si no puede determinarse el momento de entrega de otro modo.

2. En la compraventa de consumo, el vendedor debe entregar el bien sin demora indebida y en un plazo de treinta días desde la conclusión del contrato, salvo pacto en contrario.

3. Si el vendedor no entrega el bien tempestivamente, el comprador debe requerirle a hacer la entrega en un plazo adicional adecuado a las circunstancias, a menos que el vendedor se haya negado a entregar el bien o que el plazo de entrega sea esencial.

Artículo 621-14. Lugar de cumplimiento de la obligación de entregar.

1. El bien debe entregarse en el establecimiento o el domicilio del vendedor en el momento de la conclusión del contrato, salvo pacto en contrario. Si el vendedor tiene más de uno, debe entregarse en el más vinculado con la obligación de entrega y, si no tiene ninguno o es imposible determinarlo, en el domicilio del comprador.

2. Si, en el momento de la conclusión del contrato, los contratantes conocían o podían conocer que el bien se hallaba o debía ser fabricado o puesto a disposición para su entrega en un lugar diferente del establecimiento o domicilio del vendedor, el bien debe entregarse en aquel lugar de destino.

3. Los gastos de entrega del bien derivados de cambios posteriores de su establecimiento o domicilio corren a cargo del vendedor.

Artículo 621-15. Gastos derivados del contrato.

1. En defecto de pacto, el vendedor debe pagar los gastos de entrega del bien y el comprador, los de la recepción y los de transporte que no corran a cargo del vendedor. Los gastos del otorgamiento de la escritura, de expedición de la primera copia, los otros gastos posteriores a la transmisión y la inscripción en los registros se rigen por lo dispuesto por el artículo 531-6.

2. En la compraventa de consumo, el comprador solo debe pagar los gastos de entrega, de transporte o postales si fue informado de ellos por el vendedor de forma clara y comprensible y antes de la conclusión del contrato. Si el importe de los gastos no puede determinarse anticipadamente, el vendedor debe advertir al comprador de esta circunstancia.

Artículo 621-16. Entrega frustrada.

1. Si el comprador o la persona designada para recibir el bien, sus accesorios y los documentos se niegan injustificadamente a hacerlo o, de cualquier otra forma, incumplen esta obligación, el vendedor debe adoptar medidas razonables para la custodia y conservación del bien.

2. El vendedor puede librarse de las obligaciones de custodia y conservación si, previa notificación al comprador o a la persona designada para recibir el bien:

a) Consigna el bien, los accesorios y los documentos a disposición de la autoridad judicial o notarial.



b) Deposita el bien, los accesorios y los documentos en un establecimiento autorizado, en las condiciones usuales dadas las circunstancias, y a disposición del comprador o de la persona designada para recibir el bien.

c) Vende el bien por cuenta del comprador en condiciones razonables, si este es perecedero, deteriorable o pierde rápidamente su valor. El precio correspondiente debe ponerse a disposición del comprador si este ha satisfecho el precio establecido en el contrato. En otro caso, el vendedor puede retener su importe para aplicarlo hasta donde alcance el precio convenido.

3. Los gastos causados por la frustración de la entrega imputable al comprador corren a su cargo.

Artículo 621-17. Transmisión de riesgos.

1. Los riesgos se transmiten al comprador en el momento de la entrega del bien o de los documentos que lo representan de acuerdo con lo establecido por el artículo 621-10. También se transmiten los riesgos al comprador cuando se niega injustificadamente a recibir el bien.

2. Los riesgos de los bienes aún no identificados no se transmiten antes de su especificación hecha de acuerdo con el contrato con notificación al comprador, o de cualquier otra forma usual y razonable dadas las circunstancias.

3. El hecho de que el vendedor esté autorizado a retener los documentos representativos del bien no afecta a la transmisión de los riesgos.

Artículo 621-18. Transmisión de riesgos en caso de bien vendido en tránsito.

1. En los contratos sobre bienes en tránsito, los riesgos se transmiten al comprador con la entrega al primer portador, salvo pacto en contrario o salvo que pueda deducirse de las circunstancias que la transmisión de los riesgos debe producirse en el momento de la conclusión del contrato.

2. Los riesgos corren a cargo del vendedor si en el momento de la conclusión del contrato conocía o podía razonablemente haber conocido la pérdida, el deterioro o el daño del bien y no reveló estas circunstancias al comprador.

Artículo 621-19. Efectos de la transmisión de riesgos.

La pérdida, el deterioro o el daño del bien posteriores a la transmisión del riesgo al comprador y no imputables al vendedor no extinguen la obligación de pago del precio.

Subsección tercera. Conformidad del bien al contrato

Artículo 621-20. Criterios para determinar la conformidad.

1. El bien es conforme al contrato si cumple los siguientes requisitos:

- a) Tener la cantidad, la calidad, el tipo, las prestaciones y el uso pactados.
- b) Ser entregado con el empaquetado o envasado acordados.



c) Ser suministrado con los accesorios y las instrucciones estipulados en el contrato.

2. La conformidad exige, salvo que se haya pactado otra cosa o que por las circunstancias del caso alguno de estos criterios no sea de aplicación, que el bien:

- a) Se ajuste a la descripción hecha por el vendedor.
- b) Sea idóneo para el uso habitual a que se destinan los bienes del mismo tipo.
- c) Tenga las cualidades y prestaciones habituales que el comprador puede esperar según la naturaleza del bien en bienes del mismo tipo y, si procede, según las declaraciones del vendedor o de terceros de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 621-24.2.
- d) Tenga las cualidades y prestaciones de la muestra o el modelo que el vendedor haya presentado al comprador.
- e) Esté embalado o envasado de la forma habitual o, si procede, de forma adecuada para conservar y proteger el bien o darle el destino que corresponda.

3. La inadecuación del bien para ser destinado a un uso particular manifestado por el comprador al vendedor en el momento de la conclusión del contrato supone falta de conformidad, siempre y cuando el vendedor haya admitido la posibilidad de este uso.

Artículo 621-21. Instalación incorrecta del bien.

1. Si el contrato establece la instalación del bien, la instalación incorrecta comporta falta de conformidad si ha sido hecha:

- a) Por el vendedor o por otra persona bajo su responsabilidad.
- b) Por el comprador o por otra persona bajo su responsabilidad, si la incorrección obedece a una deficiencia en las instrucciones proporcionadas por el vendedor.

2. En la compraventa de consumo, es ineficaz cualquier pacto, cláusula o estipulación que modifique, en perjuicio del consumidor, el régimen establecido por el apartado 1.

Artículo 621-22. Falta de entrega de los accesorios y de los documentos relacionados.

La falta de entrega de los accesorios, las instrucciones de uso, consumo y manejo, especialmente las relativas a la instalación o el funcionamiento, o cualquier otro documento que razonablemente el comprador puede esperar obtener de acuerdo con el contrato conlleva falta de conformidad.

Artículo 621-23. Exigencia y momento de la conformidad.

1. El vendedor responde de toda falta de conformidad del bien que exista en el momento de la transmisión del riesgo.

2. En la compraventa de consumo, se presume que la falta de conformidad puesta de manifiesto en los seis meses posteriores a la entrega del bien o la completa instalación ya existía en ese momento, salvo que ello sea incompatible con la naturaleza del bien o el tipo de falta de conformidad.

3. El plazo de seis meses a que se refiere el apartado 2 se computa, en el caso del artículo 621-21. b, a partir del momento en que razonablemente se podría entender hecha la instalación.

4. El plazo de seis meses a que se refiere el apartado 2 se computa, en el caso del artículo 621-37.1. a, después de cada reparación o sustitución.

Artículo 621-24. Manifestaciones previas a la conclusión del contrato.

1. El vendedor responde de la falta de conformidad derivada de las manifestaciones previas al contrato sobre las características, cualidades o prestaciones del bien y de cualquier manifestación pública con el mismo contenido hechas por él o por un tercero que esté legitimado para actuar por su cuenta, salvo en los casos en los que:

- a) El comprador conozca o pueda razonablemente conocer la incorrección.
- b) El vendedor haya rectificado las manifestaciones hechas antes de concluir el contrato de modo cognoscible para el comprador o destinatario de la manifestación corregida.
- c) Las manifestaciones hechas no puedan haber influido sobre la decisión de comprar.

2. En la compraventa de consumo, las manifestaciones públicas hechas por cualquier tercero que haya intervenido en la cadena de comercialización, incluyendo la publicidad o el etiquetado del bien, se entienden hechas por el vendedor, salvo que este, en el momento de concluir el contrato, no las conociera o no fuera razonable esperar que las debiera conocer.

Artículo 621-25. Conocimiento de la falta de conformidad por el comprador.

1. El vendedor no responde de la falta de conformidad que el comprador conozca o que no podía razonablemente ignorar en el momento de concluir el contrato, salvo los casos de ocultación dolosa, negligencia grave o garantía expresa de la conformidad.

2. En la compraventa de consumo, el vendedor responde siempre de la falta de conformidad, salvo que el comprador la conociera y la hubiera aceptado expresamente.

Artículo 621-26. Falta de conformidad imputable al comprador.

El vendedor no responde de la falta de conformidad que resulte de haber seguido las instrucciones del comprador o de haber empleado materiales facilitados por este, siempre que previamente le haya advertido expresamente de los peligros y las consecuencias que puedan derivarse.

Artículo 621-27. Examen del bien vendido.

1. El comprador debe examinar el bien entregado o puesto a su disposición o hacerlo examinar en el plazo pactado o en un plazo tan breve como sea posible y adecuado a las circunstancias.

2. Si según el contrato el bien debe ser transportado, el examen del bien se entiende aplazado al momento en que este haya llegado a su destino, salvo pacto en contrario.



3. Si durante el transporte del bien el comprador cambia su destino o lo reexpide sin haber tenido una oportunidad razonable de examinarlo y en el momento de la conclusión del contrato el vendedor conocía o podía razonablemente haber conocido esta circunstancia, el examen puede aplazarse al momento de llegada del bien a su destino.

4. Este artículo no se aplica a la compraventa de consumo.

Artículo 621-28. Notificación y conocimiento de la falta de conformidad.

1. El comprador debe notificar y describir al vendedor sin dilación indebida cualquier falta de conformidad del bien. En la compraventa de consumo, este plazo es, como mínimo, de dos meses.

2. El comprador pierde el derecho a invocar la falta de conformidad si no la notifica de acuerdo con lo establecido por el apartado 1.

3. El comprador siempre puede invocar la falta de conformidad si se refiere a hechos que el vendedor conocía o no podía ignorar y que no reveló al comprador, o si el vendedor garantizó expresamente la conformidad.

Artículo 621-29. Plazo de responsabilidad de la falta de conformidad.

1. El vendedor no responde de la falta de conformidad que se manifieste dos años después del momento de la entrega del bien, salvo pacto en contrario o salvo que del contrato resulte otra cosa.

2. El plazo de responsabilidad de la falta de conformidad no se aplica a la falta de conformidad por existencia de derechos o pretensiones de terceros.

Artículo 621-30. Derechos o pretensiones de terceros.

1. El vendedor, sin perjuicio de los efectos derivados de la publicidad registral, debe transmitir el bien libre de derechos o pretensiones razonablemente fundamentadas de terceros que el comprador no conociera ni hubiera podido razonablemente conocer en el momento de concluir el contrato.

2. El vendedor responde si garantizó que el bien estaba o quedaría libre de derechos o pretensiones de terceros y si, a pesar de conocerlos y no poder ignorarlos, no los reveló al comprador.

3. El vendedor responde si los derechos o pretensiones a los que se refiere el apartado 1 son consecuencia de sus actos propios posteriores a la conclusión del contrato.

Subsección cuarta. Obligaciones del comprador

Artículo 621-31. Obligaciones del comprador.

El comprador tiene las siguientes obligaciones:

a) Pagar el precio.



www.civil-mercantil.com

b) Recibir el bien, sus accesorios y los documentos relacionados, si existen.

Artículo 621-32. Tiempo de pago del precio.

1. El comprador debe pagar íntegramente el precio en el momento de la entrega del bien, salvo pacto en contrario. Si se ha pactado el aplazamiento de una parte del precio, debe pagar la parte convenida en el momento de la entrega del bien.

2. El vendedor solo puede rechazar el pago adelantado del precio o de la parte del precio que se convino aplazar si tiene un interés legítimo para hacerlo.

Artículo 621-33. Lugar de pago del precio.

El comprador debe pagar el precio en el lugar acordado en el contrato o, en su defecto, en el lugar de entrega del bien o, si procede, de la entrega de los documentos representativos.

Artículo 621-34. Recepción del bien.

1. El comprador debe llevar a cabo los actos que razonablemente sean exigibles para que el vendedor pueda cumplir su obligación de entrega del bien.

2. El comprador puede rechazar la entrega anticipada del bien siempre y cuando tenga un interés legítimo para hacerlo.

3. En la compraventa de consumo, el comprador no debe pagar ninguna contraprestación por un bien entregado no solicitado. El comprador debe permitir al vendedor recuperarlo y tiene derecho a ser resarcido de cualquier gasto adicional, así como de los daños y perjuicios ocasionados.

Artículo 621-35. Especificación de las características del bien.

El comprador que, de acuerdo con el contrato, debe especificar las características, el momento o la forma de entrega del bien debe hacerlo respetando los plazos pactados o los que sean razonables. Si el comprador no hace esta especificación, el vendedor puede hacerla, respetando las indicaciones razonables que haya recibido del comprador.

Artículo 621-36. Conservación del bien.

1. El comprador que ha recibido el bien y pretende rechazarlo por falta de conformidad debe tomar las medidas necesarias para conservarlo dadas las circunstancias y puede retener el bien hasta que le hayan reembolsado los gastos de conservación.

2. Si, en el caso a que se refiere el apartado 1, el bien ha sido puesto a disposición en el lugar de destino, el comprador debe tomar posesión del mismo por cuenta del vendedor si puede hacerlo sin pagar el precio y sin incurrir en gastos excesivos, salvo que el vendedor o la persona autorizada se halle en el lugar mencionado.

Subsección quinta. Remedios del comprador y del vendedor

Artículo 621-37. Remedios.



1. El comprador y el vendedor, en caso de incumplimiento de las obligaciones de la otra parte contratante, pueden:

- a) Exigir el cumplimiento específico, de acuerdo con el contrato, que, en el caso del comprador, incluye la reparación o sustitución del bien no conforme.
- b) Suspender el pago del precio o, en el caso del vendedor, el cumplimiento de sus obligaciones.
- c) Resolver el contrato.
- d) Reducir el precio, en el caso del comprador.
- e) Reclamar la indemnización por daños y perjuicios.

2. El comprador y el vendedor pueden acumular todos los remedios que no sean incompatibles y, en todo caso, pueden acumularlos con la indemnización por daños y perjuicios.

3. Si el vendedor no puede entregar el bien por causas imputables al comprador, se aplica el artículo 621-16.

4. El comprador o el vendedor que ha provocado el incumplimiento del otro no puede recurrir a ninguno de los remedios establecidos por el presente artículo.

Artículo 621-38. Cumplimiento específico.

- 1. El cumplimiento específico no faculta al vendedor a reclamar ningún coste adicional.
- 2. El cumplimiento específico no puede exigirse en los siguientes casos:
 - a) Si es imposible o se ha convertido en ilícito.
 - b) Si los costes que se derivan son desproporcionados respecto al beneficio que obtendría el comprador.

Artículo 621-39. Corrección a iniciativa del vendedor.

1. El vendedor puede corregir la falta de conformidad del bien siempre y cuando sea posible hacerlo antes de que venza el plazo de cumplimiento.

2. Una vez vencido el plazo de cumplimiento y recibida la notificación de falta de conformidad, el vendedor puede corregirla en un plazo razonable si se ofrece inmediatamente a hacerlo. El comprador puede rechazar este ofrecimiento en los siguientes casos:

- a) Si la corrección no puede hacerse sin retraso o inconvenientes para el comprador.
- b) Si tiene motivos razonables para creer que el vendedor no cumplirá o no lo hará adecuadamente.
- c) Si el retraso conlleva un incumplimiento esencial.

3. Mientras la corrección esté pendiente, el comprador puede suspender el cumplimiento de sus obligaciones y no puede ejercer los derechos que sean incompatibles con la corrección que pueda hacerse dentro del plazo razonable.



4. El vendedor debe pagar los gastos de la corrección y la eventual indemnización por los daños causados ¿¿por el retraso y por cualesquiera otros que la corrección ha causado o no ha podido evitar, incluyendo los costes de los materiales, la mano de obra y el transporte.

Artículo 621-40. Suspensión del pago del precio o del cumplimiento de las obligaciones.

El comprador y el vendedor pueden suspender, total o parcialmente, el pago del precio o el cumplimiento de las obligaciones en los siguientes casos:

a) Si deben cumplir su obligación al mismo tiempo o después de que la otra parte haya cumplido las suyas, y esta no las cumple.

b) Si deben cumplir su obligación antes que la otra parte, tienen motivos razonables para creer que la otra parte no cumplirá sus obligaciones y le notifican la suspensión.

Artículo 621-41. Resolución del contrato.

1. El contrato puede resolverse si el incumplimiento de la otra parte es esencial.

2. Se entiende que el incumplimiento es esencial si priva sustancialmente a la otra parte de aquello a lo que tenía derecho según el contrato.

3. El retraso en el cumplimiento que no sea esencial permite resolver el contrato si el comprador o el vendedor no cumplen en el plazo adicional de cumplimiento que le haya notificado la otra parte, que debe ser adecuado a las circunstancias. El plazo adicional se considera razonable si la otra parte no se opone sin dilación indebida.

4. El contrato puede resolverse anticipadamente si la otra parte declara o evidencia de cualquier otra forma el incumplimiento esencial de sus obligaciones.

5. La facultad de resolución del contrato se ejerce por medio de una notificación a la otra parte, salvo que, en el momento de notificar el plazo adicional a que se refiere el apartado 3, se haya establecido que la resolución es automática a su vencimiento.

Artículo 621-42. Reducción del precio y cálculo.

1. El comprador que acepta un cumplimiento no conforme al contrato puede solicitar la reducción del precio.

2. La reducción del precio debe ser proporcional a la diferencia entre el valor del bien en el momento de su entrega y el que tendría si fuera conforme al contrato.

3. El comprador que ha ejercido la facultad de reducir el precio puede pedir la restitución del precio pagado de más y, adicionalmente, una indemnización por otros daños que haya sufrido.

Artículo 621-43. Remedios del comprador en caso de derechos y pretensiones de terceros.

1. El comprador, en el caso regulado por el artículo 621-30, puede ejercer los remedios establecidos por la presente subsección.



2. Si la compraventa comprende varios bienes y el derecho o la pretensión del tercero afecta solo a alguno, el comprador solo puede resolver el contrato si consta claramente que no habría efectuado la compra sin el bien afectado por el derecho o la pretensión alegados.

Artículo 621-44. Plazos de extinción de los remedios.

1. Las pretensiones y acciones derivadas de los remedios que la presente subsección establece a favor del comprador y del vendedor se extinguen en el plazo de tres años, salvo que la ley fije otro plazo.

2. El cómputo del plazo establecido por el apartado 1 se inicia en el momento en que pueden ejercerse las acciones o pretensiones de la parte de que se trate.

3. En caso de falta de conformidad, el cómputo del plazo establecido por el apartado 1 se inicia en el momento en que el comprador conoce o puede conocer la falta de conformidad.

Subsección sexta. Ventaja injusta y lesión en más de la mitad

Artículo 621-45. Ventaja injusta.

1. El contrato de compraventa y los otros de carácter oneroso pueden rescindirse si, en el momento de la conclusión del contrato, una de las partes dependía de la otra o mantenía con ella una relación especial de confianza, estaba en una situación de vulnerabilidad económica o de necesidad imperiosa, era incapaz de prever las consecuencias de sus actos, manifiestamente ignorante o manifiestamente carente de experiencia, y la otra parte conocía o debía conocer esta situación, se aprovechó de ello y obtuvo un beneficio excesivo o una ventaja manifiestamente injusta.

2. En la compraventa de consumo, el contrato puede rescindirse, además de por los motivos a que se refiere el apartado 1, si ocasiona en los derechos y obligaciones de las partes un grave desequilibrio en perjuicio del consumidor, contrario a las exigencias de la buena fe y la honradez de tratos.

Artículo 621-46. Lesión en más de la mitad.

1. El contrato de compraventa y los demás de carácter oneroso pueden rescindirse si la parte perjudicada prueba que, en el momento de la conclusión del contrato, el valor de mercado de la prestación que recibe es inferior a la mitad del valor de mercado de la prestación que realiza.

2. En el caso a que se refiere el apartado 1, la otra parte puede oponer que el pretendido desequilibrio se justifica en el riesgo contractual propio de los contratos aleatorios o en la existencia de una causa gratuita.

3. En los supuestos de opción de compra, el desequilibrio a que se refiere el apartado 1 debe existir en el momento en que se pacta la opción.

Artículo 621-47. Adaptación del contrato y corrección de la lesión.



1. En el supuesto a que se refiere el artículo 621-45, a petición de la parte perjudicada, la autoridad judicial puede adaptar el contenido del contrato a la práctica contractual prevalente en el momento de su conclusión y a las exigencias de la buena fe y la honradez de los tratos.

2. En el supuesto a que se refiere el artículo 621-46, puede evitarse la rescisión del contrato mediante el pago en dinero del valor total de la prestación, con los intereses legales, a partir de la conclusión del contrato.

Artículo 621-48. Acciones.

Las acciones establecidas por la presente subsección caducan en el plazo de cuatro años a contar desde la conclusión del contrato y no son renunciables en ese momento.

Subsección séptima. Especialidades de la compraventa de inmuebles

Artículo 621-49. Previsión de financiación por tercero.

1. Si el contrato de compraventa prevé la financiación de todo o parte del precio por una entidad de crédito, el comprador, salvo pacto en contrario, puede desistir del contrato si justifica documentalmente, en el plazo pactado, la negativa de la entidad designada a conceder la financiación o a aceptar la subrogación del comprador en la hipoteca que grava el inmueble, salvo que la denegación se derive de la negligencia del comprador.

2. El desistimiento del comprador obliga al vendedor a la devolución del precio que le hubiera sido entregado y, si procede, de las arras penitenciales, y obliga al comprador a dejar al vendedor en la misma situación en la que se habría encontrado si no se hubiera concluido el contrato, sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 621-50. Indicación de la superficie del inmueble.

1. En la compraventa de inmuebles, salvo pacto en contrario, la referencia a la capacidad, medida o superficie del inmueble es indicativa, y las diferencias, en más o en menos, no dan lugar a la falta de conformidad, salvo que sean superiores a un 10% o que la capacidad, medida o superficie indicadas sean un requisito para el uso específico, pactado o habitual a que se destinen los inmuebles de las mismas características.

2. En la compraventa de inmuebles en la que el precio se calcula por razón de la capacidad, medida o superficie del inmueble, una diferencia de capacidad que no sobrepase el 10% de la medida pactada da lugar a una modificación proporcional del precio.

3. En la compraventa de inmuebles en la que el precio se pacta globalmente y no por razón de la capacidad del inmueble, la diferencia de superficie, en más o en menos, no da lugar a la modificación del precio ni a la falta de conformidad, siempre y cuando sea patente e inequívoca la intención de las partes de haber concluido el contrato en cualquier caso.

Artículo 621-51. Inmuebles en construcción o rehabilitación en situación de comunidad.

1. En la compraventa de una vivienda, un local u otro elemento de un edificio en construcción o rehabilitación que deba someterse a un régimen de propiedad horizontal, las

partes pueden establecer la situación de comunidad sobre la finca en que se integra el inmueble vendido.

2. En el supuesto a que se refiere el apartado 1, el contrato debe incorporar la descripción del bien y de la finca o el conjunto en que se integra el bien como elemento independiente o privativo, con una referencia expresa a las circunstancias reguladas por el artículo 553-9.1.

3. Las partes pueden fijar el plazo final de construcción o rehabilitación, que no puede ser superior a diez años contados desde la obtención de la correspondiente licencia de obras. En defecto de pacto, el plazo final es el establecido por la licencia.

Artículo 621-52. Inmuebles en construcción o rehabilitación previa a la licencia de obras.

1. El contrato de compraventa de un inmueble en construcción o rehabilitación que no sea vivienda y que se concluya antes de la obtención de la licencia de obras debe establecer las características y condiciones de la obra, los plazos inicial y final de la construcción o rehabilitación y la calidad de los materiales empleados.

2. Las partes pueden fijar que el plazo final de construcción, que en ningún caso puede ser superior a diez años, se compute desde la conclusión del contrato o desde la obtención de la licencia. En este segundo caso, el plazo de obtención de la licencia de obras no puede ser superior a dos años.

Artículo 621-53. Régimen de la comunidad.

1. La cuota del comprador en la comunidad constituida corresponde a la que tenga el elemento en construcción o rehabilitación en el régimen de propiedad horizontal en que se integra una vez construido o rehabilitado.

2. La comunidad conlleva la exclusión de la acción de división y de los derechos legales de adquisición preferente entre propietarios de diferentes viviendas, locales o elementos del edificio en construcción o rehabilitación.

3. La cuota del comprador, una vez finalizada la construcción o rehabilitación, da lugar a la propiedad separada sobre el elemento que ha sido objeto del contrato.

4. El vendedor puede otorgar una escritura de obra nueva y de constitución del régimen de la propiedad horizontal si hace constar una descripción individualizada del elemento vendido tal como aparece en la escritura de compraventa. Dicho elemento debe inscribirse a nombre del comprador.

Artículo 621-54. Pacto de condición resolutoria.

1. El pacto de condición resolutoria establecido para el supuesto de falta de pago de todo o una parte del precio aplazado faculta al vendedor para resolver el contrato y recuperar el inmueble, siempre y cuando haya requerido previamente al comprador mediante un acta notarial que en un plazo de veinte días efectúe el pago, con la advertencia de que, si no lo hace, se resolverá la compraventa.



2. Si el pacto de condición resolutoria se ha formalizado en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplican a la resolución los preceptos del presente artículo. El pacto debe prever que, para que se produzca la resolución, la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, debe superar el 15% del precio íntegro más los intereses. Se puede establecer que el vendedor retenga las cantidades pagadas por el comprador, con un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución. Si se han pactado intereses, la escritura debe incorporar un cuadro de amortización y el tipo de interés debe ser fijo, debe devengarse por meses vencidos y no puede ser superior al interés legal en el momento del otorgamiento de la escritura, incrementado en el 50%. El vendedor no puede reclamar al comprador cantidad alguna por las cuotas futuras y no vencidas.

3. El procedimiento notarial de resolución, que se inicia una vez hecho el requerimiento establecido por el apartado 1 sin haber obtenido el pago del precio aplazado y en un acta separada, es el siguiente:

a) El notario debe solicitar al Registro de la Propiedad un certificado de dominio y cargas de la finca, que debe hacerse constar en una nota marginal. Una vez recibido el certificado, debe notificar al comprador la voluntad del vendedor de resolver el contrato, con efectos desde la fecha de la notificación, así como los titulares de derechos reales inscritos con posterioridad, en el domicilio que haya designado el comprador o que conste en el Registro según el certificado. Si consta expresamente el inmueble como vivienda de la familia, también debe notificarse al cónyuge o conviviente. La notificación debe ser personal. Si no puede notificarse personalmente, debe practicarse de acuerdo con lo establecido por la ley.

b) El comprador, en el plazo de quince días, puede oponerse a la resolución si paga la deuda, alega el pago de lo reclamado o la existencia de otra causa de oposición establecida en el contrato. En estos casos, el notario da por terminada su intervención y por concluido el procedimiento, y queda expedita la vía judicial o arbitral. No puede alegarse el pago si en la escritura de compraventa se convino que los pagos se harían mediante transferencias a la cuenta de provisiones del notario que la autoriza y no consta que los pagos se hayan efectuado.

c) En el supuesto de falta de oposición a la resolución o de oposición limitada a la liquidación practicada por el vendedor, el acta notarial de resolución constituye título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa, salvo los relativos a litigios sobre la vigencia o el ejercicio de la propia condición resolutoria.

4. La readquisición por el vendedor conlleva la afectación del inmueble, con carácter real, en beneficio del comprador y de los titulares de asientos posteriores, como garantía de la cantidad que, si procede, deba pagarse al comprador. En la reinscripción a favor del vendedor se hace constar esta afectación, cuyo importe es la cantidad total que el vendedor ha percibido hasta la fecha de la resolución, según lo determinado por el acta notarial.

5. La afectación del inmueble no se produce o se extingue total o parcialmente por las siguientes causas:



www.civil-mercantil.com

- a) Consentimiento del comprador y, si procede, de los titulares de derechos posteriores.
- b) Resolución judicial o laudo arbitral.
- c) Consignación notarial de la cantidad garantizada o aval bancario por su importe.
- d) Caducidad, una vez transcurridos ciento ochenta días desde la fecha de la reinscripción a favor del vendedor, salvo que haya una anotación anterior de demanda de oposición a la resolución o a la liquidación.

6. Los asientos registrales deben practicarse de acuerdo con lo dispuesto por la Ley hipotecaria.

Subsección octava. Compraventa a carta de gracia

Artículo 621-55. *Compraventa a carta de gracia.*

1. En la compraventa a carta de gracia, el vendedor se reserva el derecho de redimir el bien vendido, con las condiciones que se hayan pactado.

2. El derecho de redimir el bien vendido debe ejercerse de acuerdo con lo establecido por los artículos 568-28 a 568-32.

SECCIÓN SEGUNDA. PERMUTA

Artículo 621-56. *Concepto.*

1. La permuta es el contrato por el que cada parte se obliga a entregar a la otra un bien conforme al contrato y a transmitir la titularidad, ya sea del derecho de propiedad o de los demás derechos patrimoniales, según su naturaleza.

2. En caso de que una de las prestaciones consista en bienes y dinero, el contrato se califica de permuta si el valor de los bienes es igual o superior al importe del dinero.

Artículo 621-57. *Régimen jurídico.*

Las normas de la compraventa se aplican a la permuta en lo que sean compatibles, y cada parte se considera comprador respecto a los bienes que debe recibir y vendedor respecto a los bienes que debe entregar.

**SECCIÓN TERCERA. CESIÓN DE FINCA O DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO A
CAMBIO DE CONSTRUCCIÓN FUTURA**

Artículo 621-58. *Concepto.*

El contrato de cesión de la propiedad de una finca, del derecho de aprovechamiento urbanístico o de cualquier derecho real que conlleve la facultad de edificar, a cambio de la adjudicación de una construcción futura o resultante de la rehabilitación, requiere, en el momento de su formalización, que se identifiquen necesariamente las viviendas, los locales o las demás edificaciones y que se haga su descripción de acuerdo con la normativa de la propiedad horizontal, indicando cada uno de los adjudicatarios.



www.civil-mercantil.com

Artículo 621-59. *Modalidades.*

La cesión puede hacerse por medio de:

a) La transmisión total de la propiedad de una finca, del derecho de aprovechamiento urbanístico o de cualquier derecho real sobre esta que conlleve la facultad de edificar, a cambio de una construcción futura. En este caso, la construcción futura puede situarse en una finca distinta de la cedida.

b) La transmisión de una cuota de la propiedad de la finca, del derecho de aprovechamiento urbanístico o de cualquier derecho real sobre esta que conlleve la facultad de edificar, en la proporción que el cedente y el cesionario determinen, y que constituya una situación de comunidad que se rige por lo establecido por el libro quinto.

Artículo 621-60. *Régimen general.*

1. En los contratos de cesión otorgados antes de la obtención de la correspondiente licencia de obra, deben hacerse constar las características de la obra, las condiciones, los plazos inicial y final de la construcción y la calidad de los materiales empleados.

2. En los contratos de cesión otorgados una vez obtenida la correspondiente licencia de obra, debe incorporarse el contenido de esta, así como las determinaciones del proyecto o, si procede, la certificación emitida por el facultativo de la obra, y la memoria de calidades según el proyecto redactado por el facultativo correspondiente.

3. El cedente y el cesionario pueden acordar la constitución de un aval bancario o cualquier otra garantía para asegurar el cumplimiento de la obligación del cesionario.

4. El cedente, tras un requerimiento fehaciente, puede instar la resolución del contrato si la licencia no se ajusta a los pactos acordados, en el caso a que se refiere el apartado 1, o si las obras no se han iniciado en el plazo pactado incluso por una causa que no sea imputable al cesionario.

5. La obligación del cesionario solo se entiende cumplida cuando la entrega de la obra se realiza en las condiciones y con las características pactadas. Si no se ha estipulado nada en este sentido, la obra debe ser entregada íntegramente, con todos los requisitos de habitabilidad o los que sean precisos para el uso a que se destina.

6. La obra puede ser hecha y entregada por una persona distinta de la cesionaria, salvo que se haya pactado lo contrario y sin perjuicio de la obligación de notificar fehacientemente la cesión del contrato al cedente en el domicilio fijado en el contrato a estos efectos o, si no se ha fijado, en el que figure inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 621-61. *Adquisición en la transmisión total.*

Si la cesión se hace mediante la transmisión total de la finca o del aprovechamiento urbanístico a cambio de la construcción futura, la adquisición de las viviendas, de los locales o de las demás edificaciones que correspondan al cedente tiene lugar con su entrega, una vez finalizada la obra que deba adjudicársele.

Artículo 621-62. *Adquisición en la transmisión parcial.*



Si la cesión se hace mediante la transmisión de una cuota de la finca o del aprovechamiento urbanístico o de cualquier otro derecho real que conlleve la facultad de edificar, la adquisición de las viviendas, de los locales o de las demás edificaciones que correspondan al cedente tiene lugar una vez finalizada la obra.

Artículo 621-63. Incumplimiento del contrato.

1. En caso de incumplimiento de las condiciones, pactadas o legales, de las características o del plazo inicial o final estipulados, el cedente puede exigir el cumplimiento específico del contrato, o la resolución de este, en ambos casos con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

2. El incumplimiento de las condiciones, las características y los plazos puede acreditarse mediante acta notarial o, si procede, mediante certificación de la autoridad administrativa.

Artículo 621-64. Resolución del contrato.

1. Las partes contratantes pueden acordar que el hecho de no haber realizado la obra en las condiciones, con las características y en los plazos de ejecución estipulados tenga el carácter de condición resolutoria.

2. Para que opere la resolución automática del contrato es preciso:

- a) Que se notifique fehacientemente la resolución al cesionario y a los terceros titulares de derechos constituidos sobre la finca.
- b) Que el cesionario no se oponga a la resolución en el plazo de quince días.

Artículo 621-65. Efectos.

1. En caso de resolución del contrato, el cedente recupera la propiedad de lo que había cedido y hace suya, por accesión, la obra realizada, con la obligación de resarcir al cesionario y, si procede, a los terceros.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, el cedente puede optar por el derribo a cargo del cesionario si el coste de la finalización de las obras o, si procede, de la adaptación de las realmente ejecutadas a los pactos establecidos en el contrato es superior a la mitad del coste de la construcción pactada.

Artículo 621-66. Oposición del contrato ante terceros.

El contrato de cesión de finca o del aprovechamiento urbanístico es oponible frente a terceros desde el momento en que se practica la inscripción en el folio registral de la finca cedida y, si procede, en el de la finca especial en que consten los aprovechamientos disgregados del suelo.»

Artículo 4. *Aprobación de las secciones segunda y tercera del capítulo II del título II del libro sexto.*



www.civil-mercantil.com

Se aprueban las secciones segunda y tercera del capítulo II del título II del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO II

Contratos sobre actividad ajena

SECCIÓN SEGUNDA. EL MANDATO

Subsección primera. El contrato

Artículo 622-21. *Concepto.*

1. En el contrato de mandato, el mandatario se obliga a gestionar en nombre y por cuenta del mandante los asuntos jurídicos que este le encarga, de acuerdo con sus instrucciones.

2. Los actos del mandatario, en el ámbito del mandato, vinculan al mandante como si los hubiera hecho él mismo.

Artículo 622-22. *Actuación extralimitada.*

1. Los actos realizados fuera del ámbito del mandato o que no se ajusten a las instrucciones no vinculan al mandante, salvo en los siguientes casos:

- a) Que el mandante los ratifique.
- b) Que la gestión se haga de una forma más ventajosa para el mandante.
- c) Que sobrevenga una alteración de las circunstancias ignorada por el mandante que el mandatario no ha podido comunicarle, siempre que este actúe de acuerdo con lo que razonablemente habría autorizado el mandante.

2. El tercero puede requerir al mandante que ratifique la actuación en un plazo razonable que debe indicarle, transcurrido el cual sin declaración del mandante se entiende que no existe ratificación.

3. El mandatario que se extralimita responde ante el tercero de buena fe y el mandante. El tercero de buena fe tiene acción contra el mandante si este se ha aprovechado de la actuación extralimitada.

4. Los actos ratificados se entienden hechos dentro de los límites del mandato, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe.

Artículo 622-23. *Ámbito y extensión.*

1. El ámbito y la extensión del mandato son fijados por el acuerdo de las partes y, en lo que no se oponga, por la naturaleza de la gestión encomendada.

2. El mandatario solo puede realizar los actos de administración ordinaria, salvo que esté facultado expresamente para realizar otros.



Artículo 622-24. Remuneración.

1. El mandato se presume gratuito, salvo que se haya pactado otra cosa o que el mandatario ejerza profesionalmente la actividad encomendada.

2. La remuneración se determina, en defecto de pacto, por medio de las reglas profesionales aplicables y, subsidiariamente, de los usos del lugar de acuerdo con la naturaleza del asunto.

3. La cesión de la ejecución del mandato no altera el carácter oneroso o gratuito. El derecho a la remuneración, si procede, corresponde al mandatario que haya contratado con el mandante.

Artículo 622-25. Autocontratación y conflictos de intereses.

1. El mandatario no puede ser parte contractual respecto al mandante con relación a los asuntos jurídicos objeto del encargo, excepto en los siguientes casos:

- a) Que conste la autorización expresa del mandante.
- b) Que la determinación del contenido del contrato sea tan precisa que evita el riesgo de lesión de los intereses del mandante.

2. Si el mandatario es parte contractual respecto a un único mandante, no tiene el derecho a la remuneración como mandatario, salvo pacto en contrario.

3. El mandatario que acepta gestionar un asunto determinado por encargo de dos o más mandantes con intereses contrapuestos debe informar a las partes de este hecho y actuar de forma neutral. De lo contrario, responde de los daños causados ¿¿y pierde el derecho a la remuneración.

4. En cualquier otro supuesto de conflicto de intereses con el mandante, se aplica lo establecido por el apartado 1.

Subsección segunda. Contenido

Artículo 622-26. Actuación personal.

1. El mandatario debe actuar personalmente y no puede ceder la ejecución a un tercero, ya sea por sustitución o por delegación, salvo autorización expresa. Si lo hace, responde de los actos realizados por el cesionario.

2. Si el mandante ha autorizado la cesión de la ejecución, el mandatario solo responde por la falta de idoneidad notoria de la persona elegida o por las instrucciones inadecuadas.

3. El mandante tiene acción directa contra la persona o personas a las que se ha transmitido la ejecución del mandato.

Artículo 622-27. Ejecución del mandato.

1. En la ejecución del mandato, el mandatario debe:



a) Actuar y cumplir el encargo de acuerdo con lo acordado y con las instrucciones del mandante.

b) Informar al mandante de las gestiones realizadas y de su resultado.

c) Poner en conocimiento del mandante cualquier modificación de las circunstancias, siempre y cuando sea razonablemente posible.

2. El mandatario debe actuar con la diligencia propia de una persona razonable, de acuerdo con la naturaleza del asunto encargado. En caso de que el mandatario ejerza profesionalmente la actividad encomendada, salvo pacto expreso, debe actuar con la correspondiente diligencia profesional.

3. El mandatario responde ante el mandante de su propia actuación y de la de sus auxiliares.

Artículo 622-28. Obligación de cooperación.

1. El mandante debe cooperar con el mandatario para facilitar la ejecución del mandato y, salvo pacto en contrario, debe anticiparle los medios necesarios.

2. El mandante debe entregar al mandatario el documento, si existe, en que consta el poder, el cual debe formalizarse en escritura pública en los casos establecidos por la ley.

Artículo 622-29. Pluralidad de mandatarios.

1. En el caso de una pluralidad de mandatarios para gestionar un mismo asunto, cada uno de los mandatarios puede actuar por su cuenta, salvo pacto en contrario.

2. En el caso de que varios mandatarios hayan actuado conjuntamente, responden siempre solidariamente de la gestión.

3. Los mandatarios que han hecho efectivamente la gestión tienen derecho a la remuneración, de acuerdo con lo establecido por el artículo 622-24.

Artículo 622-30. Pluralidad de mandantes.

En el contrato de mandato concluido por una pluralidad de mandantes con un mismo mandatario para gestionar un mismo asunto o asuntos de interés común, cada uno de los mandantes puede exigir por su cuenta el cumplimiento del mandato, salvo pacto en contrario, y todos los mandantes responden siempre solidariamente ante el mandatario.

Artículo 622-31. Rendición de cuentas.

1. El mandatario debe comunicar sin dilación la finalización del encargo y debe rendir cuentas al mandante.

2. La dispensa de la obligación de rendir cuentas es ineficaz si el mandatario ha actuado de mala fe.



3. El mandatario debe restituir el remanente de lo que recibió para la ejecución del mandato y entregar al mandante todo lo obtenido como consecuencia de la ejecución del mandato.

4. El mandatario debe intereses legales de las cantidades recibidas del mandante o cobradas en ejecución del mandato, desde el día que las debía entregar o invertir de acuerdo con las instrucciones del mandante.

Artículo 622-32. Reembolso de gastos e indemnización por daños y perjuicios.

1. El mandante debe reembolsar al mandatario las cantidades que ha anticipado para la ejecución del mandato, con los intereses legales a contar desde la fecha del anticipo.

2. El mandante debe indemnizar al mandatario por los daños y perjuicios derivados de la ejecución del mandato, salvo que le sean imputables.

Subsección tercera. Extinción

Artículo 622-33. Causas.

1. El mandato se extingue, además de por las causas establecidas por el título de constitución o por la ley, por:

- a) El cumplimiento del encargo.
- b) La revocación por parte del mandante o el desistimiento del mandatario.
- c) La muerte, la declaración de muerte o de ausencia, la modificación judicial de la capacidad o la prodigalidad, la declaración de concurso del mandante o del mandatario.
- d) La extinción de la persona jurídica mandante o mandataria.

2. En caso de modificación judicial de la capacidad del mandante, el contrato no se extingue si se ha establecido su continuidad o se ha concluido para el caso de modificación judicial de la capacidad apreciada de acuerdo con lo que ha determinado el mandante.

Artículo 622-34. Extinción del mandato colectivo.

1. En caso de pluralidad de mandantes, el mandato se extingue cuando la causa les afecta a todos, salvo pacto en contrario o que la causa de extinción sea la revocación justificada.

2. En el mandato convenido con una pluralidad de mandatarios que deban actuar conjuntamente, el mandato se extingue si la causa les afecta a todos, salvo pacto en contrario.

Artículo 622-35. Revocación del mandato.

1. El mandante puede revocar en cualquier momento el mandato, salvo en los supuestos de irrevocabilidad establecidos por el artículo 622-36. La revocación debe ser expresa y notificarse al mandatario.

2. La revocación no puede oponerse a terceros de buena fe que hayan contratado con el mandatario en los siguientes casos:



- a) Si el mandatario no la conocía.
- b) Si, incluso conociéndola, el mandato se hubiera otorgado para contratar con personas determinadas y estas no tenían conocimiento de la revocación.

3. Una vez revocado el mandato, el mandante puede exigir al mandatario la devolución del documento donde constaba dicho mandato. El mandatario puede sustituir la devolución por la constancia de la revocación en las copias del documento.

Artículo 622-36. Pacto de irrevocabilidad.

1. Se puede pactar que el mandato sea irrevocable si el otorgamiento tiene como finalidad la salvaguarda de intereses legítimos del mandatario o de los mandantes, derivados de una relación jurídica distinta del mandato.

2. No obstante el pacto de irrevocabilidad, el mandato puede revocarse en los siguientes casos:

a) Si la relación jurídica que fundamenta la irrevocabilidad se extingue. En caso de irrevocabilidad pactada en interés del mandatario, la extinción tiene lugar por incumplimiento de la relación jurídica.

b) Si existe una causa legítima.

3. La revocación surte efectos si, una vez notificada al mandatario, este no se opone en el plazo de quince días.

4. La revocación del mandato que contravenga al pacto de irrevocabilidad es ineficaz.

Artículo 622-37. Desistimiento del mandatario.

1. El mandatario puede desistir del mandato comunicando su decisión al mandante.

2. Si el mandato se ha conferido por un tiempo determinado o para un asunto concreto y el mandatario desiste sin causa legítima, debe indemnizar al mandante por los daños y perjuicios sufridos.

3. Si el mandato se ha conferido por un tiempo indeterminado, el mandatario no debe indemnizar al mandante por los daños y perjuicios sufridos, salvo que la comunicación de desistir sobrepase un tiempo prudencial o que no acredite la existencia de causa legítima.

Artículo 622-38. Prórroga de la legitimación.

1. Si el contrato se extingue por cualquier causa que afecta al mandante, el mandatario debe continuar la ejecución ya iniciada del encargo en los siguientes casos:

a) Si la interrupción inmediata de la actividad entraña un riesgo para los intereses del mandatario o de un tercero.

b) Si el mandato se estableció con carácter irrevocable.



www.civil-mercantil.com

2. Si el contrato se extingue por cualquier causa que afecta al mandatario, sus herederos o representantes deben notificarlo al mandante y deben tomar las medidas pertinentes de acuerdo con las circunstancias y en interés del mandante.

Artículo 622-39. Desconocimiento de la extinción.

1. El interesado, sus herederos o sus representantes legales deben comunicar la extinción del contrato a la otra parte.

2. Los actos que haga el mandatario antes de conocer la extinción del contrato son eficaces respecto al mandante y sus herederos.

3. Si los terceros de buena fe no conocen la extinción del contrato, este hecho no les afecta, con independencia de las acciones del mandante contra el mandatario.

Sección tercera. Gestión de asuntos ajenos sin mandato

Artículo 622-40. Fundamento.

1. La persona que gestiona un asunto ajeno, con motivo razonable y sin un encargo ni una obligación previa, está obligada a continuar la gestión jurídica o material hasta finalizarla o a requerir al titular, al representante o al administrador que lo sustituya en la gestión comenzada.

2. El gestor está sujeto a las normas del contrato de mandato desde el momento de la ratificación de la gestión.

Artículo 622-41. Deberes del gestor.

1. El gestor debe actuar con la diligencia propia de una persona razonable, de acuerdo con la naturaleza del asunto.

2. El gestor, si actúa en ejercicio de su oficio o actividad profesional, debe aplicar la correspondiente diligencia profesional.

3. La responsabilidad por daños derivada de la infracción de diligencia establecida se exonera o atenúa en caso de culpa del titular del asunto o de intervención de tercero.

4. El gestor no responde en los supuestos de caso fortuito, salvo que emprenda actuaciones arriesgadas o inusuales para el titular del asunto o que procure su propio interés en detrimento del titular del asunto. En ningún caso responde en los supuestos de fuerza mayor.

5. El gestor es responsable de los actos de su delegado o sustituto.

6. El gestor, una vez finalizada la gestión o, si es posible, durante la ejecución de esta, debe informar al titular del asunto de la gestión efectuada o, si procede, del curso de la que está efectuando, rendirle cuentas y, si procede, poner a su disposición lo obtenido en el curso de la gestión.



Artículo 622-42. *Resarcimiento e indemnización por la gestión.*

1. El titular del asunto, aunque no quiera aprovechar el resultado de la gestión o aunque no se haya obtenido ningún resultado, está obligado a:

- a) Resarcir al gestor de los gastos útiles y necesarios efectuados en su interés. Las cantidades anticipadas por el gestor devengan interés legal desde el día del pago.
- b) Indemnizar al gestor por los daños y perjuicios.
- c) Liberar al gestor de las obligaciones contraídas en su interés.

2. La existencia de interés del gestor en el asunto conlleva la reducción del importe de sus derechos en proporción al beneficio obtenido.

3. La utilidad o la necesidad de los gastos efectuados y la de las obligaciones contraídas deben valorarse atendiendo al momento en que se efectuaron o contraieron.

4. El gestor, si su pretensión no se ajusta a los requisitos de la gestión de asuntos ajenos, puede recurrir a las reglas del enriquecimiento injusto.»

Artículo 5. *Aprobación de las secciones primera, segunda y tercera del capítulo III del título II del libro sexto.*

Se aprueban las secciones primera, segunda y tercera del capítulo III del título II del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO III

Contratos sobre objeto ajeno

SECCIÓN PRIMERA. LOS CONTRATOS DE CULTIVO.

Subsección primera. Disposiciones generales

Artículo 623-1. *Concepto.*

1. Se entienden por contratos de cultivo los contratos de arrendamiento rústico, aparcería y, en general, todos los contratos cualquiera que sea su denominación, por los que se cede onerosamente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca rústica.

2. El contrato de cultivo puede incluir una explotación agraria, entendida como un conjunto de bienes y derechos que conforman una unidad económica.

3. Los contratos de cultivo incluyen la cesión al cultivador del derecho a fertilizar la finca. La cesión del derecho a abonar con deyecciones ganaderas requiere el consentimiento por escrito del cultivador.

Artículo 623-2. *Derechos de producción agraria.*

Los derechos de producción agraria y los derechos vinculados a las fincas o las explotaciones integran el contenido del contrato de cultivo, salvo que las partes los excluyan expresamente.



Artículo 623-3. Vivienda y aprovechamientos complementarios.

1. El contrato de cultivo no se extiende a las edificaciones destinadas a vivienda que exista en la finca, pero sí a las demás construcciones, a la maquinaria y a las herramientas, salvo, en ambos casos, de pacto en contrario y de lo establecido por el artículo 623-33.
2. El contrato de cultivo no comprende la caza ni los demás aprovechamientos de la finca no vinculados al cultivo, que corresponden al propietario, salvo pacto en contrario.
3. La realización de actividades agroturísticas en la finca por parte del cultivador precisa un pacto expreso entre las partes y debe ser compatible con la actividad de cultivo.

Artículo 623-4. Contratos excluidos.

No son contratos de cultivo los relativos a fincas rústicas en los siguientes casos:

- a) Si el cultivo para el que se cede la finca es de duración inferior al año agrícola.
- b) Si la finalidad es la preparación de la tierra para la siembra o plantación u otra prestación de servicios al propietario.
- c) Si se cede solamente el derecho a abonar con deyecciones ganaderas.
- d) Si se ceden solamente aprovechamientos relativos a la caza.
- e) Si se cede una explotación ganadera de carácter intensivo.
- f) Si la cesión del uso de la finca no tiene la finalidad de destinarla a una actividad agrícola, ganadera o forestal.

Artículo 623-5. Partes contractuales.

1. Pueden establecer contratos de cultivo las personas con capacidad para contratar.
2. Los usufructuarios, los fiduciarios, los compradores a carta de gracia y los demás titulares de derechos limitados sobre la finca pueden concluir contratos de cultivo, si bien, una vez extinguido su derecho, el contrato subsiste hasta que finalice el plazo del propio contrato o de la prórroga en curso.
3. El régimen establecido por el apartado 2 se aplica a los contratos de cultivo concluidos por los representantes legales de los menores o incapacitados cuando se extingue su representación.

Artículo 623-6. Cultivador directo y personal.

1. Se entiende por cultivador directo y personal la persona física que, sola o con la colaboración de personas que conviven con ella o, si no existe convivencia, de descendientes o de ascendientes, lleva a cabo efectivamente la actividad agraria y asume los riesgos de la explotación si el 50% de su renta total se obtiene de actividades agrarias u otras complementarias, siempre que la parte de la renta procedente directamente de la actividad agraria efectuada en su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total, sin perjuicio de que pueda contratar personal auxiliar.



2. Tienen la condición de cultivador directo y personal las sociedades agrarias de transformación, las comunidades de bienes, las cooperativas o secciones de cooperativa de producción agraria y las sociedades civiles, mercantiles y laborales, para el cultivo de que se trate, siempre que incluyan en su objeto social finalidades de carácter agrario y que la mayoría de derechos de voto corresponda a las personas físicas a que se refiere el apartado 1.

3. Las administraciones públicas y sus empresas y entidades vinculadas arrendatarias de fincas rústicas tienen la condición de cultivador directo y personal a todos los efectos de la presente ley.

Artículo 623-7. Forma.

1. Los contratos de cultivo deben formalizarse por escrito.

2. Las partes del contrato de cultivo pueden exigirse en cualquier momento, con los gastos a cargo de la parte que formule la pretensión, que el contrato se formalice íntegramente en documento público y que conste en el mismo una descripción de la finca objeto del contrato y, si procede, un inventario de los elementos y de los derechos vinculados a la explotación que se cede y cualquier otra circunstancia que sea necesaria para desarrollar y ejecutar adecuadamente el contrato.

Artículo 623-8. Régimen jurídico.

1. Los contratos de cultivo se rigen por lo establecido imperativamente por el presente código, por los pactos convenidos entre las partes contratantes o, en su defecto, por el uso y costumbre de la comarca. Supletoriamente, les son de aplicación las demás disposiciones del presente código.

2. Las disposiciones del presente código relativas a los derechos de adquisición preferente no son de aplicación si el cultivador no lo es de forma directa y personal.

3. Las disposiciones del presente código sobre el contrato de arrendamiento se aplican al resto de contratos de cultivo en la medida en que lo permita su naturaleza.

Artículo 623-9. Uso y costumbre de buen payés.

Es obligación derivada del contrato de cultivo la de cultivar según uso y costumbre de buen payés de la comarca, incluso, donde proceda, con relación a los derechos de espigar y de rastrojo, de acuerdo con las buenas prácticas agrarias y las limitaciones específicas a que estén sometidas determinadas zonas del territorio en función de la normativa en vigor, aunque no haya sido pactada expresamente.

Artículo 623-10. Año agrícola.

El año agrícola empieza el 1 de noviembre de un año y termina el 31 de octubre del año siguiente, salvo lo pactado por las partes de acuerdo con los usos concretos de cada comarca y los referidos a los distintos tipos de cultivo.



www.civil-mercantil.com

Subsección segunda. Arrendamiento rústico

Artículo 623-11. Derechos y obligaciones de las partes.

1. El arrendador debe entregar la finca al arrendatario y debe garantizarle el uso pacífico por todo el tiempo de duración del contrato. A cambio, tiene derecho a percibir un precio o renta.

2. El arrendatario debe cultivar la finca y puede hacerlo con las plantaciones o siembras que más le convengan para hacer suyos los frutos. El arrendatario tiene la obligación de pagar una renta al arrendador y de devolverle la finca en el estado en que la ha recibido.

Artículo 623-12. Renta.

1. La renta de los contratos es la que las partes libremente convienen satisfacer en dinero, salvo que convengan su pago en una cantidad determinada y no alícuota de frutos.

2. Son nulos de pleno derecho los pactos por los que se obliga al arrendatario al pago total o parcial de cualquiera de los tributos que gravan la propiedad de la finca arrendada.

3. Las partes pueden pactar que la contraprestación del arrendatario consista, en todo o en parte, en la obligación de mejorar la finca arrendada, que puede incluir los trabajos de roturación de la tierra, artigarla, ponerla en cultivo y hacer explanaciones, construcciones u otras obras análogas.

4. Las partes pueden pactar la actualización de la renta cada año agrícola. Si no determinan ningún sistema, la renta se actualiza de acuerdo con el índice de precios percibidos agrarios que el Gobierno publica anualmente en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

5. La renta convenida debe pagarse de acuerdo con lo que las partes determinen en el contrato. Si este no lo establece, la renta debe pagarse por anualidades vencidas en el domicilio del arrendador y en el plazo de un mes, o mediante cualquier otra forma de pago de la que quede constancia o, en su caso, según la costumbre de la comarca.

6. El arrendador debe entregar al arrendatario un recibo de la renta pagada.

Artículo 623-13. Duración.

1. Los arrendamientos deben tener una duración mínima de siete años. Las partes pueden establecer una duración superior.

2. El contrato de arrendamiento se entiende prorrogado de cinco años en cinco años, siempre que una de las partes no avise a la otra, al menos un año antes del vencimiento, de su voluntad de darlo por extinguido.

3. El arrendatario puede renunciar a la duración mínima del contrato o de la prórroga y abandonar el cultivo de la finca al final de cada año agrícola si notifica esta voluntad al arrendador al menos con seis meses de anticipación.

Artículo 623-14. Gastos ordinarios.

1. Los gastos ordinarios de conservación y reparación de la finca o la explotación agraria derivados de la actividad de cultivo van a cargo del arrendatario, que no tiene derecho a reembolso.

2. Si el arrendatario, habiendo sido requerido a asumir los gastos ordinarios, no los asume, puede hacerlo el arrendador, con derecho a reembolso.

Artículo 623-15. Gastos extraordinarios.

1. Los gastos extraordinarios de conservación y reparación de la finca o la explotación agraria derivados de la obligación de mantenerla en un estado que sirva a la actividad de cultivo van a cargo del arrendador, que no tiene derecho a aumentar la renta.

2. Si el arrendador, habiendo sido requerido a asumir los gastos extraordinarios, no los asume, puede hacerlo el arrendatario, con derecho a reembolso.

Artículo 623-16. Mejoras obligatorias.

1. El arrendador y, si procede, el arrendatario deben llevar a cabo las obras o mejoras que les sean impuestas por ley, por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo de una comunidad de regantes u otras entidades similares en las que se integre la finca.

2. Si las obras obligatorias debe llevarlas a cabo el arrendador y conllevan un incremento notable en el rendimiento de la finca, como su transformación de secano en regadío, el arrendador tiene derecho a aumentar la renta en proporción al incremento del rendimiento, y el arrendatario tiene el derecho de abandono si no le conviene.

3. Si el arrendador, habiendo sido requerido a efectuar las obras o mejoras obligatorias, no las efectúa, puede hacerlo el arrendatario, con derecho a reembolso.

4. Si las obras obligatorias debe llevarlas a cabo el arrendatario y conllevan una mejora notable en la finca que subsiste al final del contrato, el arrendatario tiene derecho a ser compensado por el arrendador por el importe del coste material de la mejora.

Artículo 623-17. Mejoras voluntarias.

1. El arrendatario puede llevar a cabo obras ordinarias de mejora de la finca, como los accesos, el rellanamiento de tierras o la supresión de separaciones entre piezas de tierra, previa notificación al arrendador de forma fehaciente.

2. El arrendador puede oponerse a la realización de las obras ordinarias de mejora en un plazo de quince días a contar desde el momento en que recibe la notificación. Si no se opone expresamente, las obras se entienden autorizadas.

3. En caso de que las obras ordinarias conlleven una mejora de la finca, el arrendador no tiene derecho a incrementar la renta y, en caso de que subsistan en el momento del final del contrato, el arrendatario tiene derecho a ser compensado por el arrendador por el incremento del valor de la finca que las mejoras han generado.



Artículo 623-18. *Prescripción.*

Las pretensiones por gastos y por obras y mejoras prescriben al cabo de un año desde el momento en que se extingue el contrato y el arrendatario deja la finca.

Artículo 623-19. *Extinción del contrato.*

El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a) La finalización del plazo inicial o de las prórrogas.
- b) La resolución del contrato, en los casos establecidos por la ley o convenidos por las partes.
- c) La pérdida o expropiación total de la finca arrendada.
- d) La denuncia anticipada del contrato por el arrendatario, de acuerdo con lo establecido por el artículo 623-13.3.
- e) El acuerdo de las partes de extinguirlo anticipadamente.
- f) El cambio de calificación urbanística de la finca, como suelo urbano o urbanizable, si implica un impedimento de uso para la producción agraria.
- g) Los demás casos convenidos en el contrato o que resulten del presente código.

Artículo 623-20. *Resolución del contrato.*

1. El incumplimiento por una de las partes de obligaciones contractuales o legales da derecho a la otra, si ha cumplido las que le corresponden, a resolver el contrato.

2. La parte que ha cumplido sus obligaciones tiene derecho a resolver el contrato y a la indemnización por los daños y perjuicios sufridos, si bien también puede optar por reclamar la indemnización y mantener el contrato.

3. Son casos de incumplimiento por parte del arrendatario:

- a) Dejar de cultivar la finca por abandono o destinarla a un uso distinto de los establecidos por el artículo 623-1, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial específica.
- b) Dañar o agotar gravemente la finca o sus producciones.
- c) Subarrendar la finca sin consentimiento del arrendador.
- d) No pagar la renta convenida en el contrato o no llevar a cabo las mejoras acordadas.
- e) Realizar obras voluntarias de mejora con la oposición del arrendador o sin haber efectuado la notificación establecida por el artículo 623-17.1.
- f) Incumplir las obligaciones convenidas o que derivan de la ley, las buenas prácticas agrarias y el uso y costumbre de la comarca.

Artículo 623-21. *Pérdida o expropiación parciales de la finca.*

El arrendatario, si la finca se pierde o es expropiada en parte, puede optar por la extinción total del contrato de arrendamiento o por dejarlo subsistente en la parte que quede de la finca, con la reducción proporcional de la renta.

Artículo 623-22. *Derecho a recoger los frutos.*

El arrendatario, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, tiene derecho a todo lo que sea preciso para recoger y aprovechar los frutos pendientes y debe permitir al nuevo arrendatario el acceso a la finca a fin de preparar el próximo cultivo.

Artículo 623-23. *Sucesión del arrendador.*

1. Los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento subsisten durante el plazo legal, pactado o prorrogado, aunque la propiedad de la finca se transmita por cualquier título o se constituya en la misma un derecho real.

2. El desconocimiento por el adquirente de la existencia del arrendamiento de la finca no priva al arrendatario de sus derechos.

Artículo 623-24. *Sucesión del arrendatario.*

1. El derecho del arrendatario se transmite por causa de muerte a título universal o particular, con la consiguiente subrogación del adquirente en la posición jurídica del arrendatario.

2. El adquirente del derecho a cultivar puede optar por continuar o por extinguir el contrato. Debe notificarlo al arrendador dentro de los seis meses siguientes a la muerte del causante y, en cualquier caso, debe hacerse cargo del cultivo hasta la finalización del año agrícola. Si no se efectúa el aviso dentro de este plazo, el arrendador puede dar por extinguido el contrato.

3. Si existe una pluralidad de adquirentes, a falta de designación efectuada por el causante, los adquirentes deben determinar quien continúa el arrendamiento y notificarlo al arrendador dentro de los seis meses siguientes a la muerte del causante. A falta de acuerdo entre los adquirentes notificado al arrendador dentro de este plazo, el arrendador puede dar por extinguido el contrato y, en cualquier caso, los adquirentes deben hacerse cargo del cultivo hasta la finalización del año agrícola.

Artículo 623-25. *Disolución de una sociedad.*

Si el arrendatario es una sociedad y se disuelve, el derecho a continuar el arrendamiento corresponde al socio al que se haya adjudicado este derecho en la liquidación. Esta circunstancia debe notificarse al arrendador. Si no se efectúa la notificación, el arrendador puede dar por extinguido el arrendamiento pasados seis meses del acuerdo de disolución.

Artículo 623-26. *Subarrendamiento.*

1. El arrendatario no puede subarrendar la finca, salvo autorización en el contrato o consentimiento expreso del arrendador.

2. La cesión de aprovechamientos marginales no es subarrendamiento, siempre que estos no representen más de una décima parte del rendimiento total que se obtiene de la finca.



Artículo 623-27. Preferencia adquisitiva del arrendatario.

1. El arrendatario tiene el derecho de tanteo y retracto de la finca arrendada en caso de enajenación onerosa, dación en pago o aportación a sociedad por el propietario, excepto en los siguientes casos:

a) Si la enajenación se efectúa a favor del copropietario de la finca o de su cónyuge, conviviente en pareja estable, ascendientes, descendientes o parientes consanguíneos o por adopción hasta el segundo grado.

b) Si la finca no tiene la calificación de rústica.

2. El derecho de tanteo y retracto del arrendatario no puede renunciarse anticipadamente y es preferente al retracto legal de colindantes, regulado por los artículos 568-16 a 568-21.

3. En el caso de transmisión de una finca solo arrendada en parte o a diferentes arrendatarios, el derecho del arrendatario se limita a la parte de la finca que se tiene en arrendamiento, salvo que el otro arrendatario no ejerza este derecho, supuesto en el cual el derecho del otro arrendatario se extiende a toda la finca. Si la finca arrendada no se puede segregar o dividir por aplicación de la legislación sobre unidades mínimas de cultivo, puede ejercer este derecho el arrendatario que tiene la porción de terreno de menor extensión y, en igualdad de circunstancias, decide la suerte.

4. Los arrendatarios o propietarios de fincas colindantes, si ejercen el derecho de tanteo y retracto, están obligados a destinar la finca adquirida a actividades agrícolas, ganaderas o forestales durante un período mínimo de cinco años. El incumplimiento de esta obligación o la enajenación onerosa, dación en pago o aportación a sociedad de la finca antes de terminar los cinco años faculta a los propietarios anteriores y sus sucesores a solicitar la reversión a la situación anterior, siempre que lo reclamen en el plazo de un año a contar desde la finalización de los cinco años mencionados.

Artículo 623-28. Derecho de tanteo.

1. El propietario debe notificar fehacientemente al arrendatario la voluntad de enajenar, dar en pago o hacer aportación a una sociedad, el precio o valor y las demás circunstancias del acto jurídico de transmisión.

2. El arrendatario puede ejercer el derecho de tanteo en los dos meses siguientes a la notificación, mediante el pago o la consignación notarial del precio o valor.

Artículo 623-29. Derecho de retracto.

1. El arrendatario goza del derecho de retracto sobre la finca arrendada si el propietario no le notifica la voluntad de enajenar, dar en pago o hacer aportación a una sociedad de la finca arrendada, o la transmite a un tercero antes del plazo de dos meses, o lo hace por un precio o unas condiciones sustanciales distintas de las comunicadas.

2. El arrendatario puede ejercer el retracto dentro de los dos meses siguientes al momento en que tenga conocimiento de la enajenación, o en el momento de la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad, si se ha producido antes.



3. En toda enajenación de una finca rústica debe manifestarse si está o no arrendada y si se ha hecho la notificación al arrendatario de acuerdo con lo establecido por el artículo 623-28.

4. Tanto si existe derecho de tanteo y retracto como si no existe, para inscribir en el Registro de la Propiedad el título de adquisición de una finca rústica arrendada, debe justificarse que se ha notificado fehacientemente al arrendatario.

Subsección tercera. Aparcería y masovería

Artículo 623-30. Aparcería.

1. En el contrato de aparcería el propietario cede al aparcero la explotación de una finca a cambio de una participación en los productos obtenidos, con contribución o sin contribución del propietario en los gastos.

2. Las partes correspondientes al aparcero y al propietario pueden convenirse libremente sin que deban corresponder al valor de su contribución en la explotación de la finca.

Artículo 623-31. Obligaciones del aparcero.

1. El aparcero debe informar adecuadamente al propietario sobre el desarrollo del cultivo y, si procede, sobre las demás actividades de la explotación, independientemente del derecho del propietario a efectuar las comprobaciones que considere convenientes.

2. El aparcero debe avisar con anticipación al propietario para que, si quiere, pueda presenciar la recolección de los productos obtenidos con el cultivo de la finca.

3. El aparcero, salvo pacto en contrario, se ocupa de la comercialización de los productos de la explotación, con la obligación de rendir cuentas al propietario con la periodicidad convenida o, en defecto de pacto, según el uso y costumbre de la comarca.

Artículo 623-32. Extinción de la aparcería.

Son causas específicas de resolución del contrato de aparcería:

- a) La manifiesta deficiencia en el cultivo de la finca.
- b) El incumplimiento de los deberes de información y comunicación a cargo del aparcero.
- c) La deslealtad en perjuicio del propietario en el cómputo de la parte que le corresponde y en la entrega de los productos de la finca.

Artículo 623-33. Masovería.

1. El cultivador tiene la condición de masovero cuando habita en el mas que hay en la finca como obligación derivada del contrato.

2. El masovero no debe pagar ninguna contraprestación por el uso del mas, pero este sigue la suerte del contrato.



3. El masovero está obligado a explotar y cultivar la finca o explotación agraria según uso y costumbre de buen payés y llevar a cabo las demás actividades que le haya encomendado el propietario, de acuerdo con la naturaleza del contrato.

4. La masovería se rige por lo que libremente hayan convenido las partes o, en defecto de pacto, por los usos y costumbres de la comarca o, en su defecto, por las normas del arrendamiento rústico, en lo que sea compatible.

SECCIÓN SEGUNDA. CUSTODIA DEL TERRITORIO

Artículo 623-34. *Contrato de custodia del territorio.*

1. En el contrato de custodia del territorio, de carácter temporal y que tiene por objeto bienes inmuebles, el cedente permite total o parcialmente el uso o la gestión a cambio de que el cesionario, que debe ser una entidad que tenga entre sus fines la custodia del territorio, realice actividades de asesoramiento, de divulgación, de planificación o de gestión y mejora, con el fin de conservar la biodiversidad, el patrimonio natural y cultural y el paisaje o de hacer una gestión sostenible de los recursos naturales.

2. El derecho constituido a favor del cesionario en el contrato de custodia del territorio puede ser de naturaleza obligacional o real, si cumple, en este caso, los requisitos establecidos por la ley.

3. El régimen jurídico del contrato de custodia del territorio, en cuanto a la determinación de las obligaciones de las partes y su incumplimiento, la duración o las garantías, es el que determinan libremente las partes contractuales.

SECCIÓN TERCERA. ARRENDAMIENTO PARA PASTOS

Artículo 623-35. *Arrendamiento para pastos.*

1. El contrato de arrendamiento puede consistir solo en la cesión del aprovechamiento de una finca para pastos.

2. En el arrendamiento para pastos, el arrendatario no está obligado a cultivar la tierra.

3. El contrato de arrendamiento para pastos tiene una duración mínima de cinco años.

4. El arrendamiento para pastos se rige por lo que libremente hayan convenido las partes o, en defecto de pacto, por las normas del arrendamiento rústico, en lo que sean compatibles.»

Artículo 6. *Aprobación de las secciones primera y segunda del capítulo IV del título II del libro sexto.*

Se aprueban las secciones primera y segunda del capítulo IV del título II del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:



www.civil-mercantil.com

«CAPÍTULO IV

Contratos aleatorios

SECCIÓN PRIMERA. EL VIOLARIO

Artículo 624-1. *Concepto.*

Por el contrato de violario, una persona se obliga a pagar a otra una pensión periódica en dinero durante la vida de una o más personas que vivan en el momento de la constitución.

Artículo 624-2. *Constitución.*

1. El violario puede constituirse a título oneroso, en cuyo caso tiene como causa la percepción de un capital en bienes muebles o inmuebles, o a título gratuito, en cuyo caso tiene como causa la mera liberalidad.

2. Si el violario se constituye a título gratuito, se le aplican las normas sobre las donaciones y los legados. El constituyente puede determinar expresamente en el momento de la constitución que el beneficiario no puede transmitir la pensión.

3. Si el violario se constituye a título oneroso, se le aplican las normas de conformidad en los mismos términos que en la compraventa.

4. El violario debe constar en escritura pública.

Artículo 624-3. *Duración.*

1. El violario puede constituirse sobre la vida del deudor, del acreedor o beneficiario, de quien eventualmente entrega el capital o de una tercera persona o más de una. No puede constituirse el violario sobre la existencia de una persona jurídica por un tiempo superior a treinta años.

2. Si la prestación del violario se constituye sobre la vida de varias personas, el derecho a percibirla íntegramente subsiste hasta que muera la última de estas personas.

3. En caso de duda sobre la duración del violario, se entiende que es por la vida del acreedor.

Artículo 624-4. *Acreedores o beneficiarios.*

1. Los acreedores o beneficiarios del violario pueden ser cualquier persona física, así como los concebidos y no nacidos en el momento en que este se constituye.

2. No es necesario que el acreedor o beneficiario del violario sea quien, si procede, entregue el capital.

3. El acreedor o beneficiario puede ser una persona distinta de la persona o personas sobre cuya vida se constituye la pensión. En este caso, si el acreedor o beneficiario premuere a

estas personas, transmite el derecho a cobrar el violario a sus herederos, hasta la extinción del derecho.

4. Si la pensión se constituye a favor de una pluralidad de acreedores o beneficiarios, la designación puede ser simultánea o sucesiva. Si la designación es simultánea, la parte o cuota de cada una de las personas que muera incrementa la de las demás. Si la designación es sucesiva, se le aplican las limitaciones establecidas para la sustitución fideicomisaria.

5. Si la pensión se constituye a favor de una tercera persona distinta de quien entrega el precio o capital, la designación del beneficiario puede ser revocada antes de ser aceptada. En este caso, así como en el de renuncia del beneficiario, salvo que haya una persona sustituta, la pensión se paga a quien entregó el capital.

Artículo 624-5. Pago de la pensión.

1. Las pensiones se pagan de la forma convenida en el título de constitución o, en su defecto, por adelantado y en el domicilio del acreedor o beneficiario.

2. La pensión correspondiente al período en el que se ha producido la defunción de la persona o de la última de las personas sobre cuya vida se había constituido la pensión debe pagarse íntegramente.

3. En caso de duda sobre la periodicidad de la pensión, es preciso atenderse a la de los pagos efectuados.

4. La pensión puede sujetarse a una cláusula de estabilización del valor.

Artículo 624-6. Incumplimiento y garantías.

1. El acreedor o beneficiario de la pensión tiene acción para reclamar las pensiones vencidas y no satisfechas. La reclamación de las pensiones exige la acreditación de que la persona con relación a la cual se constituyó la pensión está viva.

2. En caso de impago reiterado de las pensiones, puede solicitarse a la autoridad judicial que se adopten las medidas de garantía necesarias para asegurar el pago de las pensiones futuras. Si no se constituyen las garantías en el plazo de tres meses, puede solicitarse la resolución del contrato.

3. La pensión puede asegurarse mediante una garantía real. Si se constituye una hipoteca en garantía de las pensiones, se aplica el artículo 626-4.2 y 3.

4. El pacto expreso de resolución del contrato de constitución a título oneroso de la pensión por falta de pago de pensiones es válido.

5. La resolución del contrato conlleva la restitución del capital entregado previamente y no conlleva la devolución de las pensiones percibidas.

Artículo 624-7. Extinción.

1. El derecho al violario se extingue por las siguientes causas:



a) La muerte de las personas con relación a la vida de las cuales se había constituido, excepto si el deudor ha sido condenado por sentencia firme por haber participado a causar su muerte. En este caso, sin perjuicio de la responsabilidad civil exigible, subsiste íntegro el derecho del beneficiario o sus sucesores a percibir la pensión, hasta que la persona sobre cuya vida se constituyó el viario hubiera llegado a la edad de noventa años.

b) La redención, que puede tener efecto, a voluntad del pagador de la pensión si está al corriente del pago de las pensiones vencidas, con la restitución íntegra del capital. La restitución se efectúa al constituyente o a sus herederos, salvo que se haya pactado a favor del beneficiario o de otra persona. La redención debe formalizarse en escritura pública.

2. Es nulo el viario constituido sobre la vida de una persona muerta en la fecha del otorgamiento o que sufra una enfermedad que le cause la muerte en los dos meses siguientes a la fecha de la constitución.

SECCIÓN SEGUNDA. CONTRATO DE ALIMENTOS

Artículo 624-8. *Concepto.*

Por el contrato de alimentos, una de las partes se obliga a prestar alojamiento, manutención y todo tipo de asistencia y cuidado a una persona durante su vida, salvo que se haya pactado otro contenido, a cambio de la transmisión de un capital en bienes o derechos.

Artículo 624-9. *Incumplimiento y garantías.*

1. Cualquiera de las partes puede instar la resolución del contrato por incumplimiento de la otra. La parte que incumple, además de restituir todo lo recibido, debe indemnizar a la otra por los daños y perjuicios.

2. Las partes pueden pactar que el incumplimiento del cesionario de los bienes o derechos tenga el carácter de condición resolutoria explícita inscribible. También pueden pactar cualquier otra garantía en cumplimiento de las obligaciones del cesionario. En el caso de constitución de hipoteca, se aplican los artículos 569-37 y 569-38.

Artículo 624-10. *Conmutación de la prestación.*

La autoridad judicial, a solicitud de una de las partes del contrato de alimentos, puede declarar la conmutación de la prestación por una renta dineraria en los siguientes casos:

a) Si en el cumplimiento del contrato surgen diferencias continuadas y graves entre las partes.

b) Si la obligación de prestar alimentos se ha transmitido a los herederos de la persona obligada a prestarlos.

Artículo 624-11. *Transmisión y extinción de la obligación.*

1. Cuando la persona que presta los alimentos muere, la obligación se transmite a sus herederos.

2. El derecho de la persona que recibe los alimentos es intransmisible y se extingue con su muerte o declaración de fallecimiento.»

Artículo 7. *Aprobación de la sección primera del capítulo V del título II del libro sexto.*

Se aprueba la sección primera del capítulo V del título II del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO V

Contratos de cooperación

SECCIÓN PRIMERA. LA COOPERACIÓN EN LA EXPLOTACIÓN GANADERA

Subsección primera. Contrato de integración

Artículo 625-1. *Concepto.*

1. La integración es el contrato por el que se establece una relación de colaboración entre el integrador y el integrado en la que ambos participan económicamente en la producción obtenida en función de las aportaciones de cada uno.

2. El integrador proporciona los animales, los medios de producción y los servicios que se pacten.

3. El integrado aporta las instalaciones y los bienes y servicios necesarios para la explotación, y se compromete al cuidado y el mantenimiento del ganado.

Artículo 625-2. *Modalidades y contratos excluidos.*

1. El contrato de integración debe determinar el objeto y el alcance de la colaboración para la obtención de productos pecuarios, debe especificar las obligaciones y derechos de cada una de las partes y debe establecer la participación económica en función de sus aportaciones y de la producción obtenida.

2. Si el contrato de integración tiene por objeto la obtención de crías u otros productos pecuarios, puede establecerse que la retribución del integrado consista en la adquisición, al final del período, de la propiedad de una parte de la producción, en una participación en el precio de venta o en una cantidad por unidad de producto.

3. El contrato de integración no pierde su carácter si el integrador facilita también espacios para que pascen el ganado, siempre que las instalaciones fijas las aporte el integrado.

4. No son contratos de integración aquellos en los que se establece una relación laboral entre la persona que proporciona los animales y los medios de producción y la persona que aporta las instalaciones y los demás bienes necesarios para el cuidado y el mantenimiento del ganado.

Artículo 625-3. *Régimen jurídico.*

1. El contrato de integración se rige por los pactos convenidos entre las partes, siempre que no sean contrarios a las disposiciones del presente código y a la normativa sectorial aplicable a la actividad objeto del contrato.

2. Son nulos en todos los casos los pactos que hacen participar al integrado en las pérdidas en una proporción superior a la que le corresponde en las ganancias.

Artículo 625-4. *Forma y duración.*

1. El contrato de integración debe formalizarse por escrito según el modelo homologado por una resolución del consejero del departamento competente en materia de ganadería.

2. La duración mínima del contrato de integración debe coincidir con la duración del correspondiente ciclo productivo.

3. El contrato que tiene las características establecidas por los artículos 625-1 y 625-2 no pierde la calidad de contrato de integración si el nombre empleado para designarlo es otro.

Artículo 625-5. *Contenido mínimo.*

El contrato de integración debe contener, como mínimo, los siguientes datos y estipulaciones:

- a) La identificación de las partes.
- b) El objeto y la duración del contrato, y las condiciones de renovación y rescisión.
- c) El régimen de gestión de la explotación, con indicación del sistema de producción y de las condiciones técnico-sanitarias y de bienestar animal en que esta se lleva a cabo.
- d) La identificación de la especie, la edad y el número de animales que aporta el integrador y, si procede, el número mínimo y máximo de animales que entrarán en la explotación, la edad o el peso de salida una vez finalizada la estancia o el tiempo de estancia previsto. Si procede, también deben hacerse constar el número de engordes al año o, en caso de reproductoras, las condiciones concretas de gestión.
- e) La ubicación y descripción de las instalaciones de la explotación, con indicación de la capacidad máxima para cada tipo de ganado, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la normativa específica.
- f) La especificación de los suministros de alimentos, productos zoonosanitarios y servicios de atención veterinaria que aporta cada una de las partes, y cualesquiera otros bienes o servicios que quieran establecerse en función del objeto del contrato, así como la atribución de responsabilidades que se deriven de su utilización incorrecta.
- g) Los pactos económicos, que deben fijarse en función de la producción obtenida o el número de animales que han salido en el período o la retribución a tanto alzado por plaza y período de tiempo calculados en función de la capacidad de producción de la granja y de los costes derivados de la gestión de las deyecciones ganaderas, de otras obligaciones ambientales y de los servicios asumidos por las partes.
- h) El sistema de compensación mutua por los daños ocasionados por la muerte o el sacrificio del ganado o por la interrupción del contrato por causas ajenas a las partes, en



supuestos de caso fortuito o por causa de fuerza mayor, en función del valor de los animales afectados y de los gastos o inversiones efectuados por las partes sobre los mismos.

i) La indicación de la existencia o no de un seguro público y, si procede, de la póliza contratada y del titular del contrato.

j) El sistema de gestión de las deyecciones, de los subproductos ganaderos y de los residuos generados por la explotación, con la indicación del correspondiente sistema de atribución de responsabilidades entre las partes.

k) Las obligaciones establecidas por el artículo 625-9.

l) El sistema legal de atribución de responsabilidades por daños e infracciones, que es el establecido por el artículo 625-10.

m) La fecha de retribución al integrado, que debe ser inferior a treinta días a contar desde la fecha de la primera salida de los animales de la explotación.

Artículo 625-6. Régimen de tenencia del ganado.

El contrato de integración no transfiere la propiedad al integrado, el cual tiene las cabezas de ganado en depósito mientras dura el contrato y en ningún caso puede disponer de ellas ni puede grabarlas por su cuenta, salvo que se haya estipulado lo contrario en el contrato.

Subsección segunda. Partes contratantes

Artículo 625-7. Obligaciones del integrador.

Son obligaciones del integrador:

a) Entrar el ganado y proporcionar los medios de producción y, si procede, los servicios en las condiciones, el lugar y el momento pactados y en las condiciones sanitarias y de identificación adecuadas.

b) Hacerse cargo de la dirección y la gestión técnica de la explotación.

c) Retirar el ganado una vez terminado el período fijado y alcanzado el peso pactado.

d) Hacerse cargo de los costes de entrada, retirada y transporte de los animales al matadero, asumiendo las bajas y las depreciaciones que se produzcan por este hecho.

e) Cumplir las obligaciones económicas pactadas.

f) Hacerse cargo de todos los pagos de derecho público correspondientes a la propiedad del ganado.

g) Comunicar al departamento competente en materia de ganadería las enfermedades de los animales objeto del contrato, de acuerdo con lo establecido por la normativa vigente.

h) Comunicar por escrito al departamento competente en materia de ganadería, en un plazo de quince días a contar desde la firma del contrato, la relación de explotaciones que tiene integradas y cualquier cambio en esta situación.

i) Colaborar con el integrado, en régimen de corresponsabilidad por el incumplimiento, para que la gestión de las deyecciones se haga de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 625-8. Obligaciones del integrado.

Son obligaciones del integrado:

a) Efectuar todas las actuaciones necesarias para la alimentación, el abrevado, la sanidad, el bienestar y el cuidado del ganado, y seguir los planes sanitarios y de manejo

establecidos por el integrador, si se ha pactado así, en todo lo que no se opone a la normativa vigente.

- b) Disponer de la mano de obra necesaria para el manejo y el cuidado del ganado.
- c) Hacerse cargo de los pagos correspondientes a los espacios e instalaciones afectos a la producción y al personal que trabaja en la explotación.
- d) Facilitar el acceso del integrador y de las personas que este designe a las instalaciones de la explotación para realizar las actuaciones que les corresponden, así como de las personas y los vehículos que el integrador designe para el suministro y la retirada del ganado.
- e) Comunicar al integrador toda sospecha de enfermedad infecciosa que afecte a los animales.
- f) Mantener la explotación, los espacios y las instalaciones en las condiciones legales y administrativas requeridas para el ejercicio de la actividad y en las condiciones ambientales de higiene y sanidad adecuadas.

Artículo 625-9. Constancia expresa de las obligaciones.

En el contrato de integración deben constar expresamente las obligaciones asumidas por cada una de las partes respecto a:

- a) El suministro de los alimentos, los productos zoonosanitarios, los servicios de atención veterinaria y los demás bienes o servicios que sean precisos para la producción, en las condiciones de calidad y sanidad adecuadas.
- b) La dirección y la gestión sanitaria de la explotación.
- c) El cumplimiento de las obligaciones de bienestar y sanidad animal exigidas por la normativa sectorial, de los programas de actuación agroambientales y de las buenas prácticas ganaderas.
- d) La gestión de las deyecciones ganaderas establecida por el correspondiente plan de gestión, así como de los otros subproductos ganaderos o residuos generados por la explotación y el coste que se deriva, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 625-10. Responsabilidad.

1. El alcance de las obligaciones derivadas de la responsabilidad y de las infracciones de la normativa específica durante la vigencia del contrato se determina en función del alcance de las obligaciones asumidas por cada parte.

2. El integrador debe indemnizar al integrado:

- a) Por los daños y perjuicios ocasionados por la muerte o las enfermedades del ganado si son consecuencia del estado sanitario de los animales en el momento de la entrega o de la misma operación de descarga en las instalaciones convenidas.
- b) Por los daños y perjuicios sufridos por razón del retraso en la entrega y la recogida del ganado.

3. El integrado debe compensar al integrador por los daños y perjuicios que sean consecuencia de su actuación.

4. Si la decisión corresponde al integrador y la ejecución o aplicación al integrado, ambos son responsables solidariamente, salvo que sea posible atribuir la responsabilidad a una de las partes.

5. Si en la carne de los animales en el matadero se detectan residuos de antibióticos o de otras sustancias prohibidas, o sustancias que superan los límites de presencia autorizados, es responsable el propietario de los animales, salvo que la actuación objeto de infracción administrativa sea imputable al integrado.

Artículo 625-11. Indemnizaciones de la Administración.

1. Son objeto de indemnización, por la autoridad competente, de acuerdo con los baremos aprobados oficialmente y en la forma y con las condiciones establecidas por reglamento:

a) El sacrificio obligatorio de los animales y, si procede, la destrucción de los medios de producción que se consideren contaminados.

b) Los animales que mueran por causa directa después de haber sido sometidos a tratamientos o manipulaciones preventivos o con fines de diagnosis, y, en general, los que hayan muerto en el contexto de las medidas de prevención o lucha contra una enfermedad como consecuencia de la ejecución de actuaciones impuestas por la autoridad competente.

c) Los abortos, las incapacidades productivas permanentes y las vicisitudes análogas siempre que se demuestre y se establezca la relación de causa con el tratamiento aplicado.

2. El propietario de los animales o de los medios de producción, para tener derecho a la indemnización, debe haber cumplido la normativa de sanidad animal aplicable en cada caso.

3. Si se establece una indemnización para el propietario de los animales, este debe compensar al integrado de modo proporcional a los días de permanencia de los animales en la explotación y, si procede, de modo proporcional a los demás perjuicios derivados de la situación que ha dado lugar a la indemnización.

Artículo 625-12. Extinción.

El contrato de integración, además de las causas generales de extinción de las obligaciones, se extingue por las siguientes causas:

a) Por el vencimiento del plazo establecido en el contrato. Si una de las partes quiere resolver anticipadamente el contrato, debe avisar a la otra parte por escrito con una antelación mínima equivalente a la mitad del ciclo productivo.

b) Por fallecimiento o extinción de cualquiera de las partes contratantes, una vez terminado el proceso en curso, aunque no haya finalizado la duración del contrato, salvo acuerdo entre el contratante superviviente y los sucesores del premuerto o salvo el caso en que los sucesores sean profesionales de la ganadería y colaboradores principales y directos en la producción afectada a la integración, en cuyo caso tienen derecho a suceder al premuerto en condiciones idénticas a las establecidas en el contrato y hasta el vencimiento del plazo que consta en el mismo.

c) Por muerte o extinción de la persona jurídica de cualquiera de las partes contratantes, en el momento de finalización del proceso en curso, aunque no haya vencido el plazo del contrato. En este caso no se extingue si existe acuerdo entre el contratante



superviviente y los sucesores del premuerto. Cuando los sucesores sean profesionales de la ganadería y colaboradores principales y directos en la producción afectada a la integración, estos suceden al premuerto en las mismas condiciones establecidas en el contrato y hasta la finalización del plazo que consta en el mismo.»

Artículo 8. Aprobación de la sección primera del capítulo VI del título II del libro sexto.

Se aprueba la sección primera del capítulo VI del título II del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO VI

Contratos de financiación y de garantía

SECCIÓN PRIMERA. EL CENSAL

Artículo 626-1. Concepto.

Por el contrato de censal una persona transmite a otra la propiedad de bienes concretos o de una cantidad determinada de dinero, y esta última se obliga a pagar a una persona y a sus sucesores una prestación periódica en dinero por tiempo indefinido.

Artículo 626-2. Forma y contenido.

1. El censal debe constar en escritura pública.
2. En el contrato de censal debe constar el capital recibido, el importe de la prestación y la forma de pago.
3. Además de lo establecido por el apartado 2, en el censal también pueden constar:
 - a) La cantidad convenida a efectos de la redención, si el capital es en bienes.
 - b) Las garantías que se establezcan para asegurar el pago de la prestación.
 - c) La cláusula de estabilización del valor de la prestación.
 - d) El pacto de mejora.
 - e) El pacto de irredimibilidad.

Artículo 626-3. Pensión.

1. La pensión del censal solo puede consistir en dinero y, si no se ha pactado de otro modo, se paga por anualidades vencidas.
2. Son de aplicación a la pensión las normas de inexigibilidad de las pensiones relativas a los censos.
3. La pensión del censal puede sujetarse a una cláusula de estabilización del valor.

Artículo 626-4. Garantías.



1. El pago de la prestación puede asegurarse con una garantía personal o real, o por medio de un pacto de mejora, para garantizarlo o para mejorar la garantía que se haya establecido.

2. En caso de constitución de una hipoteca, se aplican el artículo 569-38 y la legislación hipotecaria y la hipoteca no prescribe mientras no prescriba la pensión, aunque, a diferencia de esta, que es por tiempo indefinido, la hipoteca puede constituirse por un plazo predeterminado.

3. En caso de venta de la finca hipotecada, puede pactarse que el adquirente se subrogue en la obligación de pagar las pensiones y, si procede, en la de mejorar la garantía, de modo que el vendedor quede liberado de las obligaciones desde que el acreedor de la pensión consienta la subrogación de forma expresa o con una conducta clara y concluyente, salvo que el adquirente sea insolvente en el momento de la subrogación.

Artículo 626-5. Pacto de mejora.

1. Si se ha constituido el censal con pacto de mejora, el censalista, que es el perceptor de la pensión, no puede exigir, durante el tiempo estipulado o, si no existe tiempo estipulado, hasta después de transcurridos cinco años, la garantía, personal o real, o la mejora de la que se haya establecido.

2. Si el pagador de la pensión incumple el pacto de mejora, puede ser compelido a restituir el capital del censal.

Artículo 626-6. Resolución.

1. El perceptor de la prestación puede exigir la resolución del contrato y la indemnización por daños y perjuicios:

- a) Por falta de pago de la prestación, siempre que la haya requerido fehacientemente.
- b) Por falta de constitución de las garantías pactadas, en el plazo de tres meses contados desde que las ha exigido fehacientemente.

2. La resolución del contrato de censal no supone, en ningún caso, la devolución de las pensiones percibidas y no perjudica a los terceros amparados por la legislación hipotecaria.

Artículo 626-7. Redención.

1. El pagador de la prestación puede extinguir el censal mediante la redención si está al corriente de pago de las pensiones vencidas. Salvo que se haya pactado otra cosa, la restitución se hace al constituyente o a sus sucesores.

2. Puede pactarse que el censal sea irredimible, pero solo temporalmente, aplicando los límites establecidos para los censos.

3. La redención del censal debe formalizarse en escritura pública y debe pagarse en dinero el importe total del capital recibido.



4. En el supuesto de que no conste la valoración del capital, este debe determinarse, a efectos de la redención del censal, a partir de la capitalización de la pensión inicial al interés legal del dinero en el momento en que se constituyó.»

Artículo 9. *Aprobación de la parte final del libro sexto.*

Se aprueban las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales del libro sexto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Los seguros en los contratos de cultivo.*

1. El coste de los seguros que se contraten relativos al cultivo de la finca va íntegramente a cargo del cultivador, salvo pacto en contrario.

2. La falta de seguro de los riesgos de la actividad de cultivo por parte del cultivador no repercute en la ejecución del contrato.

3. Lo establecido en los apartados 1 y 2 se entiende sin perjuicio de la normativa vigente en materia de seguros.

Segunda. *Junta de Arbitraje y Mediación de los Contratos de Cultivo y los Contratos de Integración.*

1. La Junta de Arbitraje y Mediación de los Contratos de Cultivo y de los Contratos de Integración, adscrita al departamento competente en esta materia, es el órgano competente para resolver extrajudicialmente las cuestiones litigiosas.

2. Cualquiera de las partes puede acceder a la Junta de Arbitraje y Mediación de los Contratos de Cultivo y de los Contratos de Integración si se ha pactado expresamente en el contrato la cláusula de sumisión arbitral o se ha acordado posteriormente. El laudo de la Junta Arbitral es de obligado cumplimiento para las partes y se rige por lo dispuesto por la legislación de arbitraje.

3. Las partes, con carácter voluntario y de común acuerdo, pueden solicitar la intervención de la Junta de Arbitraje y Mediación de los Contratos de Cultivo y de los Contratos de Integración para que designe a una persona mediadora. El procedimiento de mediación se rige por lo dispuesto por la legislación específica.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Contratos de compraventa y de permuta.*

Las normas del libro sexto del Código civil de Cataluña que regulan el contrato de compraventa y de permuta se aplican a los contratos concluidos a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

Segunda. *Contratos de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura.*

Los contratos de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura constituidos antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por las disposiciones que les son de aplicación de la Ley 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.

Tercera. Contratos de cultivo.

Los contratos de cultivo constituidos antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por las disposiciones que les son de aplicación de la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo.

Cuarta. Contratos aleatorios.

Los violarios constituidos antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por las disposiciones que les son de aplicación de la Ley 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas.

Quinta. Contratos de financiación y de garantía.

Los censales constituidos antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por las disposiciones que les son de aplicación de la Ley 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas.

Sexta. Contratos de integración.

Los contratos de integración constituidos antes de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por las disposiciones que les son de aplicación de la Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración.

Séptima. Cesiones de créditos o préstamos hipotecarios.

La modificación del artículo 569-28 no es de aplicación a las cesiones de créditos o préstamos hipotecarios que hayan tenido lugar antes de la entrada en vigor de la presente ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. La presente ley sustituye el Decreto legislativo 1/1984, de 19 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Compilación del derecho civil de Cataluña.

2. Se derogan las siguientes leyes:

- a) La Ley 10/1987, de 25 de mayo, de reforma del artículo 6 de la Compilación del derecho civil de Cataluña.
- b) La Ley 12/1988, de 21 de noviembre, de modificación de la Ley 11/1985, de 13 de junio, de protección de menores.
- c) La Ley 8/1990, de 9 de abril, de modificación de la regulación de la legítima.
- d) La Ley 7/1991, de 27 de abril, de filiaciones.
- e) La Ley 39/1991, de 30 de diciembre, de tutela e instituciones tutelares.



- f) La Ley 8/1993, de 30 de septiembre, de modificación de la Compilación en materia de relaciones patrimoniales entre cónyuges.
- g) La Ley 10/1996, de 29 de julio, de alimentos entre parientes.
- h) La Ley 11/1996, de 29 de julio, de modificación de la Ley 39/1991, de 30 de diciembre, de tutela e instituciones tutelares.
- i) La Ley 12/1996, de 29 de julio, de la potestad del padre y de la madre.
- j) La Ley 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas.
- k) La Ley 22/2000, de 29 de diciembre, de acogida de personas mayores.
- l) La Ley 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.
- m) La Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración.
- n) La Ley 3/2005, de 8 de abril, de modificación de la Ley 9/1998, del Código de familia, de la Ley 10/1998, de uniones estables de pareja, y de la Ley 40/1991, del Código de sucesiones por causa de muerte en el derecho civil de Cataluña, en materia de adopción y tutela.
- o) La Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Modificación del libro primero del Código civil de Cataluña.*

1. Se modifican las letras a y b del artículo 121-16 del Código civil de Cataluña, que quedan redactadas del siguiente modo:

«a) En las pretensiones de las que sean titulares personas menores de edad o que tengan la capacidad judicialmente modificada mientras no dispongan de representación legal o mientras no hayan nombrado a un apoderado, de acuerdo con lo establecido por el artículo 222-2.1, en el ámbito de sus funciones.

«b) En las pretensiones entre cónyuges, mientras dura el matrimonio, hasta la separación legal o de hecho.»

2. Se modifica la letra e del artículo 121-16 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«e) En las pretensiones entre la persona que ejerce los cargos de tutor, curador, administrador patrimonial, defensor judicial o acogedor y la persona menor o que tenga la capacidad judicialmente modificada, mientras se mantiene la función correspondiente.»

Segunda. *Modificación del libro segundo del Código civil de Cataluña.*

1. Se añade un apartado, el 4, al artículo 211-3 del Código civil de Cataluña, con el siguiente texto:

«4. La autoridad judicial debe pronunciarse expresamente sobre la capacidad para ejercer el derecho de sufragio cuando declare la modificación de la capacidad de una persona, de acuerdo con lo establecido por la legislación procesal y la de régimen electoral.»

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 211-7 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:



«2. La capacidad del menor emancipado se complementa con la asistencia del cónyuge o del conviviente mayor de edad en caso de matrimonio o de convivencia estable en pareja del emancipado, de los progenitores o, en su defecto, del curador.»

3. Se suprime la letra a del apartado 1 del artículo 211-8 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 211-8. *Formas de emancipación*

1. La emancipación puede tener lugar:

- a) Por consentimiento de quienes ejercen la potestad parental o la tutela.
- b) Por resolución judicial.

2. La emancipación es irrevocable y debe hacerse constar en el Registro Civil. Mientras no se inscriba, no produce efectos contra terceros.»

4. Se modifica el apartado 1 del artículo 222-21 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El tutor y, en su defecto, el administrador patrimonial deben hacer inventario del patrimonio del tutelado, en el plazo de dos meses a partir de la toma de posesión del cargo. El letrado de la Administración de justicia puede prorrogar este plazo por justa causa hasta un máximo de dos meses.»

5. Se modifica el artículo 222-29 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 222-29. *Conflicto de intereses.*

En el caso de conflicto de intereses con el tutelado, si existen dos tutores o un tutor y un administrador patrimonial, la persona afectada es sustituida por la otra. Si solo existe un tutor o si el conflicto de intereses también existe con relación a la persona que debería sustituirlo, el letrado de la Administración de justicia debe nombrar a un defensor judicial.»

6. Se modifica la letra a del artículo 223-1 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«a) Los menores de edad emancipados, si los progenitores han muerto o han quedado impedidos para ejercer la asistencia prescrita por la ley, salvo el menor emancipado casado o conviviente en pareja estable con una persona plenamente capaz.»

7. Se modifica el artículo 223-7 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Si existe conflicto de intereses entre la persona puesta en curatela y el curador, así como en el caso de imposibilidad, el letrado de la Administración de Justicia debe designar un defensor judicial.»

8. Se modifica la letra b del artículo 223-9 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«b) El matrimonio o la convivencia en pareja estable del menor emancipado con una persona plenamente capaz.»

9. Se modifica el artículo 224-1 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 224-1. Defensor judicial.

El letrado de la Administración de Justicia debe nombrar un defensor judicial en los siguientes casos:

a) Si existe conflicto de intereses entre el tutor y el tutelado, o entre el curador y la persona puesta en curatela.

b) Si lo exigen las circunstancias de la persona que debe ser tutelada, mientras la tutela no se constituya.

c) Mientras no se constituya la curatela de pródigos o de personas en situación de incapacidad relativa.

d) En los supuestos en que por cualquier causa los tutores o curadores no ejerzan sus funciones, mientras no finalice la causa o no se designe otra persona para el ejercicio de los cargos.

e) En los demás casos determinados por la ley.»

10. Se modifica el artículo 224-2 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 224-2. *Nombramiento.*

1. El letrado de la Administración de Justicia nombra defensor judicial, de oficio o a petición del Ministerio Fiscal, del tutor, del curador, del propio menor o de cualquier persona con un interés legítimo.

2. El nombramiento debe recaer en la persona que el letrado de la Administración de Justicia crea más idónea, teniendo en cuenta el hecho que determina el nombramiento.»

11. Se modifica el artículo 224-3 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 224-3. *Actuación.*

En los casos de conflicto de intereses, la actuación del defensor judicial se limita a los actos que hayan determinado su nombramiento.»

12. Se modifica el artículo 231-26 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 231-26. *Ineficacia por nulidad, separación legal o divorcio*



Los capítulos quedan sin efecto si se declara nulo el matrimonio, si existe separación legal o si el matrimonio se disuelve por divorcio, pero conservan su eficacia:

- a) El reconocimiento de hijos efectuado por cualquiera de los cónyuges.
- b) Los pactos efectuados en previsión de ruptura matrimonial.
- c) Los pactos sucesorios en los casos en que lo establece el presente código.
- d) Los pactos que tienen los capítulos como instrumento meramente documental.»

13. Se modifica el apartado 1 del artículo 231-30 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Corresponde al cónyuge superviviente, no separado legalmente o de hecho, la propiedad de la ropa, del mobiliario y de los utensilios que forman el ajuar de la vivienda conyugal. Dichos bienes no se computan en su haber hereditario.»

14. Se modifica el artículo 231-31 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 231-31. *Año de viudedad.*

1. Durante el año siguiente a la muerte o declaración de fallecimiento de uno de los cónyuges, el superviviente no separado legalmente o de hecho que no sea usufructuario universal del patrimonio del premuerto tiene derecho a continuar usando la vivienda conyugal y a ser alimentado a cargo de este patrimonio, de acuerdo con el nivel de vida que habían mantenido los cónyuges y con la importancia del patrimonio. Este derecho es independiente de los demás que le correspondan en virtud de la defunción del premuerto.

2. El cónyuge superviviente pierde los derechos a que se refiere el apartado 1 si, durante el año siguiente a la muerte o declaración de fallecimiento de su cónyuge, vuelve a casarse o pasa a vivir maritalmente con otra persona, así como si abandona o descuida gravemente a los hijos comunes en potestad parental. En ningún caso está obligado a devolver el importe de los alimentos percibidos.»

15. Se modifica la letra a del apartado 1 del artículo 232-16 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«a) La nulidad o disolución del matrimonio o la separación legal.»

16. Se modifica la letra a del apartado 1 del artículo 232-36 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«a) La nulidad o disolución del matrimonio o la separación legal.»

17. Se modifica la rúbrica del capítulo III del título III del libro segundo del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«CAPÍTULO III

Los efectos de la nulidad del matrimonio, del divorcio y de la separación legal»

18. Se modifica el artículo 233-2 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 233-2. *Medidas definitivas.*

1. Si los cónyuges llegan a un acuerdo sobre las medidas reguladoras de la separación o el divorcio o sobre las consecuencias de la nulidad del matrimonio, deben formular un convenio con el contenido que proceda de conformidad con los apartados 4, 5 y 6.

2. Si los cónyuges tienen hijos menores no emancipados o con la capacidad modificada judicialmente que dependan de ellos, deben presentar el convenio a la autoridad judicial para que sea aprobado. También deben hacerlo, en todo caso, si se trata de un convenio regulador de las consecuencias de la nulidad del matrimonio.

3. Si los cónyuges no se encuentran en los supuestos del apartado 2, pueden formular el contenido del convenio ante un letrado de la Administración de Justicia o en escritura pública ante notario. En estos casos, es preciso que los cónyuges intervengan personalmente en el otorgamiento, estén asistidos por un letrado en ejercicio y expresen la voluntad inequívoca de separarse o divorciarse.

4. Si los cónyuges tienen hijos comunes que están bajo su potestad, el convenio regulador debe contener:

- a) Un plan de parentalidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 233-9.
- b) Los alimentos que deben prestarles, tanto respecto a las necesidades ordinarias como a las extraordinarias, indicando su periodicidad, modalidad de pago, criterios de actualización y, si lo han previsto, garantías.
- c) Si procede, el régimen de relaciones personales con los abuelos y los hermanos que no convivan en el mismo domicilio.

5. Además de lo establecido por el apartado 4, el convenio regulador también debe contener, si procede:

- a) La prestación compensatoria que se atribuye a uno de los cónyuges, indicando su modalidad de pago y, si procede, la duración, los criterios de actualización y las garantías.
- b) La atribución o distribución del uso de la vivienda familiar con su ajuar.
- c) La compensación económica por razón de trabajo.
- d) La liquidación del régimen económico matrimonial y la división de los bienes en comunidad ordinaria indivisa.

6. Además de lo establecido por los apartados 4 y 5, en el convenio regulador los cónyuges también pueden acordar alimentos para los hijos mayores de edad o emancipados que no tengan recursos económicos propios.»

19. Se modifica el apartado 1 del artículo 233-3 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. En los supuestos establecidos por el apartado 2 del artículo 233-2, los pactos adoptados en convenio regulador deben ser aprobados por la autoridad judicial, salvo los puntos que no sean conformes con el interés de los hijos menores.»

20. Se modifica el apartado 1 del artículo 233-7 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Las medidas establecidas por un proceso matrimonial o por un convenio otorgado ante notario o letrado de la Administración de Justicia pueden modificarse, mediante una resolución judicial posterior, si varían sustancialmente las circunstancias concurrentes en el momento de dictarlas. También pueden modificarse, en todo caso, de común acuerdo entre los cónyuges dentro de sus facultades de actuación.»

21. Se modifica el apartado 1 del artículo 233-8 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La nulidad del matrimonio, el divorcio o la separación no alteran las responsabilidades que los progenitores tienen hacia sus hijos de acuerdo con el artículo 236-17.1. En consecuencia, estas responsabilidades mantienen el carácter compartido y, en la medida de lo posible, deben ejercerse conjuntamente.»

22. Se modifica el artículo 233-14 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 233-14. *Prestación compensatoria.*

1. El cónyuge cuya situación económica, como consecuencia de la ruptura de la convivencia, resulte más perjudicada tiene derecho a una prestación compensatoria que no exceda del nivel de vida de que gozaba durante el matrimonio ni del que pueda mantener el cónyuge obligado al pago, teniendo en cuenta el derecho de alimentos de los hijos, que es prioritario. En caso de nulidad del matrimonio, tiene derecho a la prestación compensatoria el cónyuge de buena fe, en las mismas circunstancias.

2. Se pierde el derecho a reclamar la prestación compensatoria si no se solicita en el primer proceso matrimonial o se establece en el primer convenio regulador.»

23. Se modifica el artículo 233-15 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 233-15. *Determinación de la prestación compensatoria.*

Para fijar el importe y duración de la prestación compensatoria, debe valorarse especialmente:

a) La posición económica de los cónyuges, teniendo en cuenta, si procede, la compensación económica por razón de trabajo o las previsibles atribuciones derivadas de la liquidación del régimen económico matrimonial.

b) La realización de tareas familiares u otras decisiones tomadas en interés de la familia durante la convivencia, si eso ha reducido la capacidad de uno de los cónyuges para obtener ingresos.

c) Las perspectivas económicas previsibles de los cónyuges, teniendo en cuenta su edad y estado de salud y la forma en que se atribuye la guarda de los hijos comunes.

d) La duración de la convivencia.

e) Los nuevos gastos familiares del deudor, si procede.»

24. Se modifica el apartado 2 del artículo 233-16 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Los pactos de renuncia no incorporados a un convenio regulador no son eficaces en lo que comprometan la posibilidad de atender a las necesidades básicas del cónyuge acreedor.»

25. Se añade una letra, la e, al apartado 2 del artículo 233-24 del Código civil de Cataluña, con el siguiente texto:

«e) De común acuerdo entre los cónyuges o por renuncia del cónyuge beneficiario.»

26. Se modifica el artículo 234-6 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 234-6. *Acuerdos alcanzados tras el cese de la convivencia.*

1. Tras el cese de la convivencia, los convivientes pueden acordar los efectos de la extinción de la pareja estable.

2. En el caso de acuerdos alcanzados tras el cese de la convivencia, los convivientes de común acuerdo o uno de los convivientes con el consentimiento del otro pueden someter a la aprobación de la autoridad judicial una propuesta de convenio que incluya todos los efectos que la extinción deba producir respecto a los hijos comunes y entre los convivientes. A los acuerdos incluidos en una propuesta de convenio se les aplica el artículo 233-3.

3. Si no existen hijos comunes que dependen de los convivientes, estos pueden regular los efectos de la extinción de la pareja estable por medio de un convenio formulado ante el letrado de la Administración de Justicia o en escritura pública ante notario.

4. Los acuerdos alcanzados fuera de convenio se rigen por el artículo 233-5.

5. Si no existe acuerdo entre los convivientes, se aplica lo establecido por el artículo 233-4.»

27. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 235-5 del Código civil de Cataluña, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Se tienen por hijos del marido los nacidos después de la celebración del matrimonio y dentro de los trescientos días siguientes a la separación, legal o de hecho, de los cónyuges o a la declaración de nulidad o a la disolución del matrimonio.

2. Los hijos nacidos después de los trescientos días siguientes a la separación legal o de hecho de los cónyuges son matrimoniales si se prueba que han nacido a consecuencia de las relaciones sexuales entre los cónyuges. La misma regla se aplica en el caso de nulidad o de disolución del matrimonio si se prueba que las relaciones han tenido lugar antes de producirse estos efectos.»

28. Se modifica el apartado 3 del artículo 235-16 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«3. En las acciones de filiación, el letrado de la Administración de justicia puede nombrar a un defensor judicial si el hijo debe intervenir por medio de un representante legal y lo justifica su interés.»

29. Se modifica la letra a del apartado 1 del artículo 235-41 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«a) El cónyuge del adoptante, excepto en el caso de separación legal o de hecho, o la persona con quien el adoptante convive en pareja estable.»

Tercera. Modificación del libro tercero del Código civil de Cataluña.

Se modifica el apartado 1 del artículo 333-9 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El patronato debe aprobar las cuentas anuales en los seis meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio. Las cuentas deben presentarse al protectorado en el plazo de treinta días a contar del día en que se aprueban, mediante documentos en soporte electrónico garantizados con los sistemas de firma electrónica admitidos por las administraciones públicas.»

Cuarta. Modificación del libro cuarto del Código civil de Cataluña.

1. Se modifica la letra b del apartado 2 del artículo 421-17 del Código civil de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Que se presente ante el notario competente a fin de que sea adverado y protocolizado.»

2. Se modifica el artículo 421-18 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 421-18. *Adveración.*

1. El notario competente para adverar el testamento ológrafo debe comprobar su autenticidad de acuerdo con la ley.

2. El notario, si resulta que el testamento ológrafo es auténtico, debe protocolizarlo. En caso contrario, debe denegarlo.

3. Tanto si se autoriza la protocolización del testamento ológrafo como si no se autoriza, los interesados pueden hacer valer sus derechos en el juicio correspondiente.»

3. Se modifica el artículo 421-19 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 421-19. *Caducidad del testamento.*

1. Los testamentos ológrafos caducan si no se presentan ante el notario competente en el plazo de cuatro años contados desde la muerte del testador para que sean adverbados y protocolizados.

2. Si durante el plazo fijado por el apartado 1 se presenta una demanda por razón de la estimación o desestimación de la adverbación, el testamento debe protocolizarse en el plazo de seis meses contados desde el momento en que la resolución judicial deviene firme.»

4. Se modifica el apartado 1 del artículo 422-13 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La institución de heredero, los legados y las demás disposiciones que se hayan ordenado a favor del cónyuge del causante devienen ineficaces si, después de haber sido otorgados, los cónyuges se separan de hecho o legalmente, o se divorcian, o el matrimonio es declarado nulo, así como si en el momento de la muerte hay pendiente una demanda de separación, divorcio o nulidad matrimonial, salvo reconciliación.»

5. Se modifica el apartado 1 del artículo 429-4 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El cargo de albacea es voluntario, pero, una vez aceptado, aunque sea tácitamente, el aceptante no puede excusarse de continuar en el ejercicio del cargo sin causa justa apreciada por el letrado de la Administración de Justicia o por el notario.»

6. Se modifica el apartado 2 del artículo 429-13 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Si no se ha fijado un plazo para cumplir el encargo y los albaceas no lo han cumplido dentro de un año a contar desde la aceptación del cargo, cualquiera de los interesados puede solicitar al notario o al letrado de la Administración de justicia que requiera a los albaceas para que lo cumplan en el plazo que se fije con sanción de caducidad del cargo y sin perjuicio de las responsabilidades que resulten de la demora.»

7. Se modifica el apartado 1 del artículo 429-15 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Si no queda ningún albacea ni ningún sustituto en el ejercicio del cargo y no se ha cumplido aún totalmente la misión o el encargo de los albaceas universales, o los encargos atribuidos a los particulares, cualquiera de los interesados en la sucesión puede solicitar al letrado de la Administración de justicia o al notario que, si lo estima procedente, designe a uno o más albaceas dativos con las mismas funciones y facultades que los albaceas testamentarios.»

8. Se modifica el apartado 1 del artículo 442-6 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El cónyuge viudo no tiene derecho a suceder ab intestato al causante si en el momento de la apertura de la sucesión estaba separado de este legalmente o de hecho o si

estaba pendiente una demanda de nulidad del matrimonio, de divorcio o de separación, salvo que los cónyuges se hubieran reconciliado.»

9. Se modifica el apartado 2 del artículo 442-12 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«2. En el caso a que se refiere el apartado 1, la herencia es aceptada a beneficio de inventario mediante resolución administrativa.»

10. Se modifica el apartado 1 del artículo 461-6 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La repudiación de la herencia debe hacerse de forma expresa en documento público.»

11. Se modifica el artículo 461-12 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 461-12. *Delación e interpelación al llamado.*

1. El derecho del llamado a aceptar o repudiar la herencia no está sometido a plazo.

2. Las personas interesadas en la sucesión, incluidos los acreedores de la herencia o del llamado, pueden solicitar al notario, una vez haya transcurrido un mes a contar desde la delación, que requiera personalmente al llamado a fin de que, en el plazo de dos meses, le manifieste si acepta o repudia la herencia, con advertencia expresa de que, si no la acepta, se entiende que la repudia.

3. El requerimiento personal al llamado debe hacerse, como mínimo, dos veces en días diferentes. Si este requerimiento deviene infructuoso, el notario debe realizar el requerimiento por correo certificado y, en caso de que no pueda notificarse, debe realizarse mediante edictos publicados en los dos periódicos de mayor tirada.

4. Una vez transcurrido el plazo de dos meses sin que el llamado haya aceptado la herencia en escritura pública, se entiende que la repudia, salvo que sea un menor de edad o una persona con la capacidad modificada judicialmente, en cuyo caso se entiende que la acepta a beneficio de inventario.»

12. Se modifica el apartado 2 del artículo 461-15 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El inventario de la herencia debe formalizarse ante notario. Puede aprovecharse el inventario tomado para detraer las cuartas del fideicomiso o de la herencia gravada con legados. Sin embargo, el inventario formalizado por el heredero en documento privado que se presente a la Administración pública competente para la liquidación de los impuestos relativos a la sucesión también produce los efectos legales del beneficio de inventario.»

13. Se modifica el artículo 464-11 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:



«Artículo 464-11. *Garantía de conformidad.*

1. Una vez realizada la partición, los coherederos están obligados, recíprocamente y en proporción a su haber, a la garantía de la conformidad de los bienes adjudicados, salvo que:

- a) La partición haya sido hecha por el causante y el testamento no disponga lo contrario o permita presumirlo de forma clara.
- b) Los coherederos la excluyan expresamente o renuncien a ella.
- c) La privación del bien proceda de una causa posterior a la partición o la sufra el coheredero adjudicatario por culpa propia.

2. En caso de falta de conformidad por defectos materiales, el adjudicatario tiene derecho a ser compensado en dinero por la diferencia entre el valor de adjudicación del bien y el valor que efectivamente tenía a causa del vicio.

3. La responsabilidad derivada de la falta de conformidad de los bienes adjudicados se rige por los plazos fijados por los artículos 621-29 y 621-44.»

Quinta. *Modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.*

1. Se modifica el artículo 531-13 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 531-13. *Garantía de conformidad.*

1. Los donantes no deben garantizar ni los defectos jurídicos ni los defectos materiales de los bienes donados.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, los donantes, si entregan el bien sabiendo que es ajeno o conociendo sus defectos ocultos, deben indemnizar a los donatarios de buena fe por los perjuicios sufridos.

3. No obstante lo establecido por el apartado 1, los donantes, si la donación es modal o con carga, deben garantizar la conformidad hasta el valor del gravamen.»

2. Se modifica el artículo 552-12 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 552-12. *Efectos de la división.*

1. La división atribuye a cada adjudicatario en exclusiva la propiedad del bien o del derecho adjudicado.

2. La división no perjudica a las terceras personas, que conservan íntegramente sus derechos sobre el objeto de la comunidad o los que resultan después de la división.

3. Los titulares de créditos contra cualquiera de los cotitulares pueden concurrir a la división y, si se hace en fraude de sus derechos, impugnarla, pero no pueden impedirla.



4. Los cotitulares están obligados recíprocamente y en proporción a sus derechos a garantizar la conformidad por defectos jurídicos y materiales de los bienes adjudicados.»

3. Se modifica el apartado 2 del artículo 561-14 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El usufructo, si se ha constituido en consideración expresa al matrimonio o a la unión estable de pareja de los favorecidos, en caso de divorcio, nulidad o separación legal o de hecho de los cónyuges o de extinción de la relación de pareja, se extingue totalmente, salvo que se demuestre que es otra la voluntad del constituyente.»

4. Se añade un apartado, el 5, al artículo 565-11 del Código civil de Cataluña, con el siguiente texto:

«5. A efectos de lo dispuesto por el apartado 1. c, el plazo puede interrumpirse por notificación notarial al censatario o bien por nota al margen de la inscripción del censo, que debe practicarse en virtud de una instancia firmada por el censalista con este fin.»

5. Se modifica el artículo 568-1 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 568-1. *Concepto.*

1. Son derechos de adquisición voluntaria los siguientes:

a) La opción, que faculta a su titular para adquirir un bien en las condiciones establecidas por el negocio jurídico que la constituye.

b) El tanteo, que faculta a su titular para adquirir a título oneroso un bien en las mismas condiciones pactadas con otro adquirente.

c) El retracto, que faculta a su titular para subrogarse en el lugar del adquirente con las mismas condiciones convenidas en un negocio jurídico oneroso una vez ha tenido lugar la transmisión.

d) El derecho de redimir en la venta a carta de gracia, que faculta al vendedor para readquirir el bien vendido.

2. El tanteo y el retracto son derechos de adquisición legales en los casos en que lo establece el presente código. Estos derechos se rigen por la norma sectorial específica correspondiente.»

6. Se añade una sección, la quinta, al capítulo VIII del título VI del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el siguiente texto:

«SECCIÓN QUINTA. DERECHO DE REDIMIR EN LA VENTA A CARTA DE GRACIA

Artículo 568-28. *Concepto y régimen jurídico.*

El derecho de redimir, como derecho de adquisición voluntaria que faculta al vendedor para readquirir el bien vendido, se rige por lo establecido por la presente sección y, si no es de aplicación, por las normas del derecho de opción, en la medida que sean de aplicación.

**Artículo 568-29. Duración.**

La duración del derecho de redimir es la pactada, pero no puede superar los veinte años si el bien vendido es un inmueble, o los tres años si es un bien mueble. En el caso de inmuebles, el plazo del derecho de redimir puede fijarse por la vida de una o dos personas determinadas existentes en el momento de suscribirse el contrato. Por excepción, si el vendedor o sus sucesores ocupan la finca vendida a carta de gracia o la poseen por cualquier título, el derecho de redimir no se extingue por el simple transcurso del plazo pactado y es preciso un requerimiento especial, con la fijación de un nuevo plazo improrrogable, que no puede ser inferior a tres meses.

Artículo 568-30. Indivisibilidad.

El derecho de redimir es indivisible, salvo que varias cosas sean vendidas a carta de gracia en una misma compraventa y se establezca una parte de precio individualizada para cada una. En este caso, puede obtenerse la redención de cada cosa a medida que se satisface la parte de precio correspondiente.

Artículo 568-31. Ejercicio.

Para obtener la redención, el redimente debe pagar al titular de la propiedad gravada:

- a) El precio fijado para la redención en el momento de la venta, que puede ser diferente del precio de esta. Si no se fija expresamente ningún precio para la redención, se entiende que este es el mismo de la venta, calculado en dinero constante desde la fecha de la venta.
- b) Las adiciones posteriores al precio cuyo valor se justifique.
- c) Los gastos de reparación de la cosa, pero no los de simple conservación.
- d) Los gastos útiles, estimados en el aumento de valor que por estos haya experimentado la cosa en el momento de la redención, los cuales no pueden exceder del precio de coste ni, en ningún caso, el 25% del precio fijado para la redención.
- e) El coste de los gastos inherentes a la constitución de las servidumbres adquiridas en provecho de la cosa inmueble vendida, calculado en dinero constante desde la fecha de la venta.
- f) Los gastos de cultivo relativos a la producción de los frutos pendientes en el momento de la redención, salvo que el redimente autorice al titular de la propiedad gravada a recogerlos en el tiempo de la cosecha.
- g) Los gastos que haya ocasionado el contrato de venta a carta de gracia, incluidos los impuestos y el laudemio, si se ha pactado así.

Artículo 568-32. Adquisición por el redimente.

1. Una vez redimida la cosa vendida a carta de gracia, queda libre de las cargas o los gravámenes que el comprador o los sucesivos titulares de la propiedad gravada le hayan impuesto desde la fecha de la venta, pero el precio de la redención queda afecto, hasta donde alcance, al pago de tales cargas o gravámenes. Con este fin, el propietario del bien redimido debe depositar o consignar el precio recibido a favor de los titulares de las cargas o los gravámenes, a quienes debe notificar el ejercicio de la redención y el depósito o la consignación constituidos a su favor. Sin embargo, el redimente puede resolver los arrendamientos notoriamente onerosos que haya realizado el propietario.

2. En el momento de la restitución, el titular de la propiedad gravada debe indemnizar al redimiente por la disminución de valor que la cosa haya sufrido por causa imputable a él mismo y a los titulares anteriores.»

7. Se modifica el apartado 3 del artículo 569-7 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los retenedores, si no existe un acuerdo para la venta directa, pueden enajenar el bien retenido por subasta pública notarial, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La subasta, salvo pacto en contrario, debe hacerse en cualquier notaría del municipio donde los deudores tienen el domicilio, si es en Cataluña, a elección de los acreedores. Si no existe ninguna notaría en dicho municipio, debe hacerse en cualquiera de las que hay en la capital del distrito notarial correspondiente.

b) A la subasta deben ser citados los deudores y, si son personas distintas, los propietarios, en la forma establecida por la legislación notarial y, si no se encuentra a alguna de estas personas, por edictos. La subasta debe anunciarse, con un mínimo de diez y un máximo de quince días hábiles de antelación respecto a la fecha de la misma, en uno de los periódicos de mayor circulación en el municipio donde deba tener lugar y en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

c) El tipo de la subasta debe ser el acordado entre los acreedores y los propietarios. En defecto de acuerdo, el tipo debe ser, como mínimo, igual al importe de las obligaciones que han originado la retención más los gastos previstos para la enajenación y la entrega del bien. Sin embargo, puede establecerse como tipo el importe que resulte de un peritaje técnico aportado por los retenedores si es más alto que el anterior.

d) Si en la subasta no se presenta ninguna puja, los retenedores pueden hacer suyo el bien si otorgan una carta de pago de todo el crédito y asumen los gastos del procedimiento.»

8. Se modifica el apartado 3 del artículo 569-8 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los retenedores, en defecto de acuerdo para la venta directa, pueden hacer la enajenación por subasta pública notarial, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La subasta debe hacerse en la notaría del lugar donde está situada la finca o, si hay más de una, en la que le corresponda por turno.

b) Los retenedores deben requerir al notario competente la iniciación del procedimiento y deben aportar la inscripción en escritura pública de la constitución de la retención o, si procede, la resolución judicial correspondiente.

c) El notario, después de haber examinado la documentación presentada, debe solicitar al Registro de la Propiedad el certificado de dominio y cargas de la finca o el derecho inscritos sobre los que recae el derecho objeto de la retención. La expedición del certificado debe hacerse constar en el margen de la inscripción del derecho de retención.

d) Una vez transcurridos cinco días hábiles desde la recepción del certificado del Registro de la Propiedad, sin necesidad de requerir el pago a los deudores, el notario debe notificar el inicio de las actuaciones a los titulares del derecho retenido, a los propietarios de la finca si son personas distintas y, en ambos casos, si consta que se trata de su vivienda familiar, a los cónyuges o convivientes.

e) Una vez se ha hecho la notificación, los deudores y los propietarios pueden paralizar la subasta depositando ante el notario, en los veinte días hábiles siguientes, el importe



suficiente para satisfacer la deuda, con los intereses correspondientes y los gastos originados hasta el momento de hacer dicho depósito. Una vez transcurrido este plazo, debe anunciarse la subasta, con una antelación de al menos quince días hábiles, en uno de los periódicos de mayor circulación en el municipio donde debe realizarse y en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

f) El tipo de la subasta es el acordado por los acreedores y los propietarios de acuerdo con el artículo 569-7.

g) Si en la subasta no se presenta ninguna puja, los retenedores pueden hacer suyo el bien si otorgan una carta de pago de todo el crédito y asumen los gastos del procedimiento.»

h) Una vez adjudicada la finca o el derecho retenidos, sus titulares o, si se niegan o no existen, la autoridad judicial deben otorgar una escritura de venta a favor de los adjudicatarios, que pueden inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad. Las cargas anteriores a la adjudicación subsisten y las posteriores se extinguen y se cancelan.»

9. Se modifican las letras c y d del apartado 4 del artículo 569-20 del Código civil de Cataluña, que quedan redactadas del siguiente modo:

«c) En la subasta no se admiten pujas inferiores al importe de la deuda garantizada por la prenda más un 20% por los gastos del procedimiento.

d) Si el bien no se enajena en la subasta, los acreedores pueden hacerlo suyo si otorgan una carta de pago de todo el crédito y asumen los gastos del procedimiento.»

10. Se modifica el artículo 569-28 del Código civil de Cataluña, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 569-28. *Obligaciones garantizadas por una hipoteca y cesión del crédito hipotecario.*

1. Puede constituirse una hipoteca en garantía de todas las clases de obligaciones, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y con lo que, para cada caso, dispone la subsección segunda.

2. El titular de un crédito o préstamo hipotecario que transmite su derecho debe notificarlo fehacientemente al deudor y, si procede, al titular registral del bien hipotecado, como presupuesto para la legitimación del cesionario, indicando el precio convenido o el valor que se da al derecho y las condiciones esenciales de la cesión. La renuncia del deudor a la notificación en cualquier momento es nula.»

11. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 569-36 del Código civil de Cataluña, que quedan redactados del siguiente modo:

«Artículo 569-36. *Hipoteca en garantía de pensiones compensatorias.*

1. Los cónyuges con derecho a percibir una prestación compensatoria en forma de pensión o una pensión alimentaria, en caso de nulidad del matrimonio, divorcio o separación legal, pueden exigir que se les garantice la percepción por medio de una hipoteca sobre los bienes de los cónyuges deudores.

2. Las condiciones de la hipoteca pueden establecerse de común acuerdo entre los cónyuges en el convenio regulador aprobado judicialmente u otorgado ante notario o en un convenio posterior. En defecto pacto, a petición del cónyuge con derecho a pensión, la

autoridad judicial que ha conocido del procedimiento puede fijar las condiciones mediante una resolución, dando audiencia a ambas partes.»

Sexta. *Modificación de la Ley 5/2006, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.*

Se añade una disposición transitoria, la vigésimo primera, a la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, con el siguiente texto:

«Vigésima primera. *Aplicación del artículo 565-11.5.*

El artículo 565-11.5 del Código civil de Cataluña se aplica a todos los censos, cualquiera que sea la fecha de constitución. El cómputo del plazo se inicia en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.»

Séptima. *Modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.*

Se modifica la letra k del artículo 3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada del siguiente modo:

«k) Masovería urbana: el contrato oneroso en virtud del cual el propietario de un inmueble lo cede al masovero urbano para que haga las obras de reparación, mantenimiento y mejora necesarias para que el inmueble sea habitable o para mantenerlo en condiciones de habitabilidad. Se rige por lo que hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, la duración del contrato es de cinco años. Las obras deben constar en el contrato y el propietario puede resolverlo si el masovero no las lleva a cabo en el plazo acordado, que, en defecto de pacto, es de cinco años.»

Octava. *Habilitación.*

Se habilita al departamento competente en materia de agricultura, ganadería y desarrollo del mundo rural, para que, reglamentariamente, en el plazo de seis meses, establezca los modelos de contratos de cultivo.

Novena. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor el 1 de enero de 2018, salvo el apartado 1 de la disposición final segunda, el apartado 11 de la disposición final cuarta y la disposición final sexta, que entran en vigor el 1 de marzo de 2017.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 15 de febrero de 2017

CARLES PUIGDEMONT I CASAMAJÓ
Presidente de la Generalidad de Cataluña

CARLES MUNDÓ I BLANCH
Consejero de Justicia