

comptar des del venciment del termini o del coneixement del compliment de la condició.

Article 34

Conversió del tanteig en retracte

1. El dret de tanteig implica el de retracte si manca la notificació fefaent de l'acord transmissiu o si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les que constaven en la notificació.

2. El retracte s'ha d'exercir dins un termini igual al pactat per a l'exercici del tanteig o, si no se n'ha pactat cap, dins un termini de seixanta dies, en tots els casos comptat des de la data de la inscripció registral o del coneixement de l'alienació.

Article 35

Extinció

Els drets d'adquisició s'extingeixen un cop exercits, o pel fet d'haver-se complert el termini de la seva durada i, en el cas del dret de tanteig, el termini del seu exercici, o per la renúncia del titular, que pot tenir lloc en relació amb un determinat acord transmissiu i mitjançant un preu.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Els drets d'aprofitament sobre una finca aliena

Els drets reals d'aprofitament establerts en favor d'una persona sobre una finca aliena, amb independència de tota relació entre finques, es regeixen, en allò que no determini el seu títol constitutiu, pel costum i per la Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, ús i habitació, en allò que hi sigui compatible.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

El règim jurídic dels drets de superfície

Aquesta Llei no és aplicable als drets de superfície constituïts, sobre finca situada en territori de Catalunya, abans d'entrar en vigor, els quals es continuen regint per la legislació que els era aplicable.

Segona

L'acreditació de la rabassa morta

1. Totes les persones titulars d'una rabassa morta inscrita en el Registre de la propietat n'han d'acreditar la vigència abans de cinc anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la qual cosa s'ha de fer constar en una nota marginal.

2. L'acreditació de la rabassa morta s'ha de fer mitjançant una instància signada per la persona titular, adreçada al Registre de la propietat en què consti inscrita, en la qual s'identifiqui la rabassa morta i la finca sobre la qual recau i se sol·liciti la nota marginal corresponent.

3. Quan hagi transcorregut el termini de cinc anys sense que s'hagi fet constar la vigència de la rabassa morta en els termes que estableixen els apartats 1 i 2, resta extingida i pot ésser cancel·lada per caducitat, a instància del cedent, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària.

Tercera

El règim jurídic de la rabassa morta

Les rabasses mortes que continuïn vigents, enteses com els contractes en virtut dels quals el

propietari del sòl en cedeix l'ús per plantar-hi vinyes pel temps que visquin els primers ceps plantats, a canvi d'una renda o pensió anual a càrrec del cessionari, en fruits o en diner, es continuen regint per les normes següents:

a) Es té per extingida la rabassa morta als cinquanta anys de la concessió, sempre que no s'hagi fixat un altre termini.

b) S'extingeix per la mort dels primers ceps, o perquè no donen fruits les dues terceres parts dels ceps plantats.

c) El cessionari pot fer tanys i murgons durant el temps que duri el contracte.

d) El contracte no perd el seu caràcter per la facultat de fer altres plantacions en el terreny concedit, sempre que sigui el principal objecte la plantació de ceps.

e) El cessionari pot transmetre lliurement el seu dret a títol oneros o gratuït, però no es pot dividir l'ús de la finca sense que ho hagi consentit el propietari.

f) En les alienacions a títol oneros, el cedent i el cessionari tenen recíprocament els drets de tanteig i retracte, d'acord amb el que hi ha establert per l'emfiteusi i amb l'obligació de donar-se l'avís previ que l'article 33.2 estableix per al tanteig.

g) El cessionari pot dimitir o retornar la finca al cedent quan li convingui, i ha d'abonar els deterioraments que hi hagi causat.

h) El cessionari no té dret a les millores que hi hagi a la finca en el moment de l'extinció del contracte, sempre que siguin necessàries o hagin estat fetes en compliment del que es va pactar.

i) Pel que fa a les millores útils i voluntàries, tampoc no té dret a l'abonament si les ha fet sense el consentiment per escrit del propietari del terreny, en el qual s'obligava al seu abonament. En aquest darrer cas, les millores han d'ésser abonades pel valor que tinguin en el moment de la devolució de la finca.

j) El cedent pot fer ús de l'acció de desnonament pel compliment del termini del contracte.

k) Quan hagi finalitzat el termini de cinquanta anys o el que hagin fixat les parts, si el cessionari continua tenint l'ús i l'aprofitament de la finca amb el consentiment tàcit del cedent, el cessionari no pot ser desnonat sense l'avís previ que el cedent ha de donar-li amb un any d'antelació per a la conclusió del contracte.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Modificació de l'article 342 de la Compilació del dret civil de Catalunya

Es modifica l'article 342 de la Compilació del dret civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

"La usucupació del domini i dels altres drets reals sobre coses immobles, llevat de les servituds, que mai no es poden usucapir, té lloc per la possessió en concepte d'any pel temps de trenta anys, sense necessitat de títol ni de bona fe. Això mateix és aplicable al domini i a tots els altres drets reals sobre coses mobles, però el temps és de sis anys."

Segona

Derogació de normes

Resten derogats l'article 320 de la Compilació del dret civil de Catalunya i els articles 4 a

25 de la Llei 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge.

Tercera

Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor als tres mesos d'haver estat publicada al DOGC.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertochi la facin complir.

Palau de la Generalitat, 31 de desembre de 2001

JORDI PUJOL

President de la Generalitat de Catalunya

JOSEP-D. GUÀRDIA I CANELA

Conseller de Justícia

(01.362.025)

LLEI

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

EL PRESIDENT

DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que estableix l'article 33.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo la següent

LLEI

Preàmbul

Aquesta Llei regula la cessió d'una finca o d'una determinada edificabilitat inclosa en la finca de la persona cedent a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de rehabilitació. Aquesta figura permet als propietaris de terrenys o de finques edificades obtenir habitatges, locals o altres construccions, nous o rehabilitats, sense haver d'intervenir directament en el procés de gestió i construcció d'aquests.

Per a la persona cedent, l'interès d'aquesta figura parteix del fet que, normalment, no disposa dels mitjans suficients ni de la capacitat de gestió necessària per a dur a terme la construcció o la rehabilitació; en aquest sentit, les dificultats s'accentuen especialment en el cas que el planejament urbanístic hagi determinat per a la finca objecte de cessió un volum edificable important i uns terminis d'edificació forçosa.

A la persona cessionària, que normalment és promotora o constructora, la cessió de la finca li permet construir sense haver de fer un desemborsament inicial per a adquirir el sòl o el volum edificable. En aquest sentit, la cessió li evita, o bé haver d'immobilitzar un capital propi per a adquirir-los, capital que no recuperarà fins a la venda dels habitatges, els locals o les edificacions ja acabats, o bé haver d'assumir unes despeses financeres importants per tal d'adquirir inicialment la finca o el volum edificable, despeses que, lògicament, tenen repercussió en el cost total de l'obra acabada.

D'aquesta manera, la Llei s'insereix en les determinacions de l'ordenament vigent sobre la figura del promotor.

La cessió de finca o d'edificabilitat a canvi d'una construcció futura es pot fer mitjançant la transmissió total d'aquestes a canvi de l'esmentada construcció, o mitjançant la transmissió d'una part de la finca o d'edificabilitat en la proporció que la persona cedent i la cessionària determinin, tot constituint una situació de comunitat.

En totes dues modalitats, les mesures de protecció de la persona cedent, desproveïda, totalment o parcialment, de la seva propietat, han d'ésser especialment intenses.

En aquest sentit, cal estipular en el contracte de cessió les característiques de l'obra, les condicions de realització, i el començament i el termini d'acabament de les obres, de conformitat amb la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge, que exigeix l'establiment de terminis d'acabament i lliurament dels habitatges acabats que en el moment de la venda estan en projecte o en construcció.

La persona cedent té, a més, una facultat de resolució del contracte de caràcter cautelar, independentment del règim normal de la resolució per incompliment en el termini estipulat. Aquesta facultat neix quan la persona cessionària no ha iniciat les obres de construcció en el termini pactat o quan la llicència no s'ajusta als pactes establerts, per una causa que no li és imputable.

Aquesta Llei estableix, a més de la facultat de resoldre el contracte per incompliment, una mesura que afavoreix que la persona promotora realitzi efectivament l'obra. Aquesta mesura consisteix a reforçar l'eficàcia de la condició resolutòria expressa que les parts puguin haver estipulat. En aquest sentit, el compliment de la condició es pot acreditar per acta notarial o per certificació de l'autoritat administrativa competent que acrediti que l'obra no s'ha realitzat en les condicions i amb les característiques establertes.

En tots els casos de resolució del contracte, la persona cedent recupera la propietat d'allò que havia cedit i fa seva, per accessió, l'obra realitzada, amb l'obligació de rescabalar-ne la persona cessionària. Això no obstant, la persona cedent pot exigir a la cessionària l'enderrocament de l'obra a càrrec d'aquesta darrera, si el cost de l'acabament o de l'adaptació de les obres executades a les efectivament pactades és superior a la meitat del cost de la construcció prevista.

Article 1 Concepte

El contracte de cessió d'una finca o d'una determinada edificabilitat a canvi de l'adjudicació d'una construcció futura o resultant de la rehabilitació requereix, en el moment de formalitzar-lo, que s'hi determinin els habitatges, els locals o les altres edificacions amb indicació de cada un dels adjudicataris i, quan el que s'hagi de construir o el que resulti de la rehabilitació siguin habitatges o locals d'una edificació, que es constitueixi el règim de propietat horitzontal com a identificació necessària.

Article 2

Modalitats

1. La cessió es pot fer mitjançant:
 - a) La transmissió total d'una finca o de l'edificabilitat a canvi de la construcció futura.
 - b) La transmissió d'una quota d'una finca o de l'edificabilitat en la proporció que la persona cedent i la cessionària determinin, tot constituint una situació de comunitat.
2. En el cas de transmissió total d'una finca, la construcció futura es pot situar en una finca altra que la que ha estat cedida.

Article 3

Règim general

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

Article 4

Adquisició en la transmissió total

Si la cessió es fa mitjançant la transmissió total de la finca o de l'edificabilitat a canvi de la construcció futura, el lliurament dels habitatges, els locals o les altres edificacions que corresponguin a la persona cedent es fa un cop finalitzada l'obra.

Article 5

Adquisició en la transmissió parcial

Si la cessió es fa mitjançant la transmissió d'una quota de la finca o de l'edificabilitat, en la descripció dels diferents habitatges, dels locals o de les edificacions projectats ha de constar la respectiva adjudicació a cada un dels propietaris, que s'ha de fer efectiva a mesura que l'obra es completi.

Article 6

Incompliment del contracte

1. En cas d'incompliment de les condicions, les característiques o el termini inicial o final estipulats, la persona cedent pot exigir el compliment del contracte, o la resolució d'aquest,

en ambdós casos, amb la indemnització de danys i perjudicis corresponent.

2. Les parts contractants poden estipular que la no-realització de l'obra en les condicions, les característiques i els terminis d'execució estipulats tingui el caràcter de condició resolutòria automàtica.

3. L'acreditació de l'incompliment de les condicions, les característiques i els terminis es pot fer per acta notarial o, si escau, per certificació de l'autoritat administrativa.

Article 7

Resolució automàtica del contracte

Per tal que operi la resolució automàtica establerta per l'article 6.2 cal:

- a) La notificació fefaent de la resolució a la persona cessionària i als tercers titulars de drets constituïts sobre la finca.
- b) La no-oposició de la persona cessionària a la resolució, en el termini de quinze dies.

Article 8

Efectes

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

Article 9

Oposició del contracte davant tercers

El contracte de cessió de finca o d'edificabilitat és oposable davant tercers d'ençà que se n'hagi fet la inscripció en el Registre de la propietat.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor al cap de tres mesos d'haver estat publicada al DOGC.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans als quals sigui d'aplicació aquesta Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 31 de desembre de 2001

JORDI PUJOL
President de la Generalitat de Catalunya

JOSEP-D. GUÀRDIA I CANELA
Conseller de Justícia
(01.355.039)

LLEI

25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació.

EL PRESIDENT
DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de Catalunya ha aprovat i jo, en nom del