

Disposició final 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.

Disposició final 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 pertoqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 31 de desembre de 2001.

JOSEP-DELFÍ GUÀRDIA
I CANELA,
Conseller de Justícia

JORDI PUJOL,
President

(Publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 3556, de 18 de gener de 2002)

2201 LLEI 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura. («BOE» 29, de 2-2-2002.)

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

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 recuperará 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'enderroament 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.

Disposició 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 pertochi la facin complir.

Palau de la Generalitat, 31 de desembre de 2001.

JOSEP-DELFÍ GUÀRDIA I CANELA,
Conseller de Justícia

JORDI PUJOL,
President

(Publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 3556, de 18 de gener de 2002)

MINISTERI D'AFERS EXTERIORS

2281 APLICACIÓ provisional de l'Acord entre el Regne d'Espanya i la República Dominicana relatiu a la regulació i l'ordenació dels fluxos migratoris laborals, fet a Madrid el 17 de desembre de 2001. («BOE» 31, de 5-2-2002.)

ACORD ENTRE EL REGNE D'ESPANYA I LA REPÚBLICA DOMINICANA RELATIU A LA REGULACIÓ I L'ORDENACIÓ DELS FLUXOS MIGRATORIS LABORALS

El Govern del Regne d'Espanya i el Govern de la República Dominicana, en endavant parts contractants.

Animats per l'afany comú de reafirmar els seus especials vincles històrics i culturals mitjançant el contacte fluid i permanent de les seves poblacions;