

LEY 23/2001, de 31 de diciembre, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.

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 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 23/2001, de cesión de finca o de edificabilidad a cambio de construcción futura.

PREÁMBULO

La presente Ley regula la cesión de una finca o de una determinada edificabilidad incluida en la finca de la persona cedente a cambio de la adjudicación de una construcción futura o resultante de rehabilitación. Esta figura permite a los propietarios de terrenos o de fincas edificadas obtener viviendas, locales u otras construcciones, nuevos o rehabilitados, sin tener que intervenir directamente en el proceso de gestión y construcción de los mismos.

Para la persona cedente, el interés de esta figura parte del hecho de que, normalmente, no dispone de los medios suficientes ni de la capacidad de gestión necesaria para llevar a cabo la construcción o la rehabilitación ; en este sentido, las dificultades se acentúan especialmente en el caso de que el planeamiento urbanístico haya determinado para la finca objeto de cesión un volumen edificable importante y unos plazos de edificación forzosa.

A la persona cesionaria, que normalmente es promotora o constructora, la cesión de la finca le permite

construir sin tener que hacer un desembolso inicial para adquirir el suelo o el volumen edificable. En este sentido, la cesión le evita, o bien tener que inmovilizar un capital propio para adquirirlos, capital que no recuperará hasta la venta de las viviendas, los locales o las edificaciones ya terminados, o bien tener que asumir unos gastos financieros importantes a fin de adquirir inicialmente la finca o el volumen edificable, gastos que, lógicamente, tienen repercusión en el coste total de la obra terminada.

De esta forma, la Ley se inserta en las determinaciones del ordenamiento vigente sobre la figura del promotor.

La cesión de finca o de edificabilidad a cambio de una construcción futura puede hacerse mediante la transmisión total de los mismos a cambio de la mencionada construcción, o mediante la transmisión de una parte de la finca o de edificabilidad en la proporción que la persona cedente y la cesionaria determinen, constituyendo una situación de comunidad.

En ambas modalidades, las medidas de protección de la persona cedente, desprovista, total o parcialmente, de su propiedad, han de ser especialmente intensas.

En este sentido, hay que estipular en el contrato de cesión las características de la obra, las condiciones de realización y el inicio y el plazo de finalización de las obras, de conformidad con la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda, que exige el establecimiento de plazos de finalización y entrega de las viviendas acabadas que en el momento de la venta están en proyecto o en construcción.

La persona cedente tiene, además, una facultad de resolución del contrato de carácter cautelar, independientemente del régimen normal de la resolución por incumplimiento en el plazo estipulado. Esta facultad nace cuando la persona cesionaria no ha iniciado las obras de construcción en el plazo pactado o

cuando la licencia no se ajusta a los pactos establecidos, por una causa que no le es imputable.

La presente Ley establece, además de la facultad de resolver el contrato por incumplimiento, una medida que favorece que la persona promotora realice efectivamente la obra. Esta medida consiste en reforzar la eficacia de la condición resolutoria expresa que las partes puedan haber estipulado. En este sentido, el cumplimiento de la condición se puede acreditar por acta notarial o por certificación de la autoridad administrativa competente que acredite que la obra no se ha realizado en las condiciones y con las características establecidas.

En todos los casos de resolución del contrato, la persona cedente recupera la propiedad de lo que había cedido y hace suya, por accesión, la obra realizada, con la obligación de resarcir por ello a la persona cesionaria.

Sin embargo, la persona cedente puede exigir a la cesionaria el derribo de la obra a cargo de esta última, si el coste de finalización o adaptación de las obras ejecutadas a las efectivamente pactadas es superior a la mitad del coste de la construcción prevista.

Artículo 1. Concepto.

El contrato de cesión de una finca o de una determinada edificabilidad a cambio de la adjudicación de una construcción futura o resultante de la rehabilitación requiere, en el momento de formalizarlo, que se determinen las viviendas, los locales o las demás edificaciones con indicación de cada uno de los adjudicatarios y, cuando lo que se haya de construir o lo que resulte de la rehabilitación sean viviendas o locales de una edificación, que se constituya el régimen de propiedad horizontal como identificación necesaria.

Artículo 2. Modalidades.

1. La cesión puede hacerse mediante:

- a) La transmisión total de una finca o de la edificabilidad a cambio de la construcción futura.
- b) La transmisión de una cuota de una finca o de la edificabilidad en la proporción que la persona cedente y la cesionaria determinen, constituyendo una situación de comunidad.

2. En el caso de transmisión total de una finca, la construcción futura se puede situar en una finca distinta de la que ha sido cedida.

Artículo 3. Régimen general.

1. En los contratos de cesión otorgados antes de la obtención de la licencia de obra correspondiente se han de hacer 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 licencia de obra correspondiente hay que incorporar el contenido de la misma, así como las determinaciones del proyecto o, si procede, la certificación emitida por el facultativo o facultativa de la obra, y la memoria de calidades según el proyecto redactado por el facultativo o facultativa correspondiente.

3. Ambas partes pueden acordar la constitución de un aval bancario o cualquier otra garantía a fin de asegurar el cumplimiento de la obligación de la persona cesionaria.

4. La persona cedente, después de un requerimiento fehaciente, puede instar la resolución del contrato si la licencia no se ajusta a los pactos

acordados, en el caso establecido por el apartado 1, o si las obras no se han iniciado en el plazo pactado por una causa que no le sea imputable.

5. La obligación de la persona cesionaria sólo se entiende cumplida cuando la entrega de la obra se hace en las condiciones y con las características pactadas.

Si no se ha estipulado nada en este sentido, la obra ha de ser entregada íntegramente, con todos los requisitos de habitabilidad o los que sean necesarios para el uso a que se destine.

6. La obra puede ser realizada y entregada por una persona distinta a la cesionaria, salvo que se haya pactado lo contrario.

Artículo 4. Adquisición en la transmisión total.

Si la cesión se hace mediante la transmisión total de la finca o de la edificabilidad a cambio de la construcción futura, la entrega de las viviendas, los locales o las demás edificaciones que correspondan a la persona cedente se hace una vez finalizada la obra.

Artículo 5. Adquisición en la transmisión parcial.

Si la cesión se hace mediante la transmisión de una cuota de la finca o de la edificabilidad, en la descripción de las diferentes viviendas, de los locales o de las edificaciones proyectados ha de constar la respectiva adjudicación a cada uno de los propietarios, que ha de hacerse efectiva a medida que la obra se complete.

Artículo 6. Incumplimiento del contrato.

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

2. Las partes contratantes pueden estipular que la no realización de la obra en las condiciones, las características y los plazos de ejecución estipulados tenga el carácter de condición resolutoria automática.

3. La acreditación del incumplimiento de las condiciones, las características y los plazos puede hacerse por acta notarial o, si procede, por certificación de la autoridad administrativa.

Artículo 7. Resolución automática del contrato.

Para que opere la resolución automática establecida por el artículo 6.2 se precisa:

a) La notificación fehaciente de la resolución a la persona cesionaria y a los terceros titulares de derechos constituidos sobre la finca.

b) La no oposición de la persona cesionaria a la resolución, en el plazo de quince días.

Artículo 8. Efectos.

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

2. No obstante lo que establece el apartado 1, cuando 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 sea superior a la mitad

del coste de la construcción pactada, la persona cedente puede optar por el derribo a cargo de la persona cesionaria.

Artículo 9. Oposición del contrato ante terceros.

El contrato de cesión de finca o de edificabilidad es oponible ante terceros desde que se haya hecho su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Disposición final. Entrada en vigor.

La presente Ley entra en vigor a los tres meses de su publicación en el "Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña".

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, 31 de diciembre de 2001.

JOSEP-DELFÍ GUÀRDIA I CANELA,

Consejero de Justicia

JORDI PUJOL,

Presidente

(Publicada en el "Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña" número 3556, de 18 de enero de 2002)