

L'important desenvolupament que el dret civil català ha experimentat en els últims anys és especialment considerable en l'àmbit del dret patrimonial, en el qual s'han promulgat un nombre important de lleis, d'acord amb la competència resultant dels articles 149.1.8 de la Constitució i 9.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

Algunes d'aquestes normes han tingut com a objecte actualitzar la regulació ja existent de drets com l'usdefruit o la servitud, entre d'altres; en canvi, altres lleis s'han ocupat de regular, per primera vegada, figures jurídiques com el contracte de cessió d'una finca a canvi d'una construcció futura o els drets d'adquisició preferent.

La importància d'aquestes lleis per a la societat actual és evident, ja que incideixen de manera directa en la vida i les activitats diàries de les persones, especialment en la seva economia, i es converteixen en un instrument viu i eficaç al servei dels ciutadans, tal com posa de manifest en el pròleg de l'obra Josep Maria Vallès, conseller de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

A més, totes aquestes lleis tenen un significat que transcendeix la mera promulgació individual, ja que són el germen del futur llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, la primera llei del qual ha significat el punt de partida, que no té tornada enrere, del camí cap a la configuració del dret civil català com un dret amb identitat pròpia i visió de futur.

Es tracta d'una obra de referència que recull una exhaustiva anàlisi de les últimes lleis dictades pel Parlament de Catalunya en l'àmbit del dret patrimonial. Elaborada per un conjunt de prestigiosos registradors i professors universitaris que han treballat de manera coordinada, ha donat com a resultat un es-

tudi de la matèria tant des d'una perspectiva teòrica com des d'una perspectiva pràctica. Així, un registrador i un professor universitari fan de manera conjunta l'estudi de cadascuna de les institucions.

L'estudi de les lleis s'estructura per articles, la qual cosa ajuda a manejar-lo i en facilita la consulta. A més, cadascun dels apartats en els quals es divideix l'obra, dedicats a l'estudi detallat d'una de les lleis, finalitza amb una breu anàlisi del tractament fiscal que rep cadascuna de les figures regulades, a càrrec d'Albert Capell Martínez, Jorge Navarro Flores i José Luis Sarrate i Abadal.

Les lleis que s'analitzen en aquesta obra són:

— La Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques. Fan l'anàlisi Antonio Cumella Gaminde, Esperança Ginebra Molins i Antoni Mirambell i Abancó.

Aquesta llei regula el censal i el violari amb la intenció d'ajustar ambdues figures a la realitat social actual.

El censal, ja configurat en la Compilació com un dret de crèdit de durada indefinida i redimible, incorpora al seu règim jurídic dues novetats amb aquesta llei: la possibilitat de constituir-se per mitjà d'un acte no oneros i la possible redempció parcial sempre que l'accepti el censalista.

El violari, també anomenat en aquesta llei *pensió vitalícia*, suposa l'obligació de pagar una pensió periòdica durant un temps que queda determinat per la durada de la vida d'una o més persones. Atesa l'escassa regulació d'aquesta figura en la Compilació, pot considerar-se que els preceptes que hi dedica aquesta llei introdueixen novetats que tracten sobre la seva naturalesa, classes, efectes, garanties, mitjans de pagament, conseqüències de l'incompliment i causes d'extinció.

— La Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, ús i habitació. Fan l'anàlisi Santiago Espiau Espiau, Eugenia Herrero Oliver, Fernando de la Puente Alfaro i Francisco Rivero Hernández.

Quant al dret d'usdefruit, s'ha optat per regular només les especificitats que ha tingut i haurà de tenir aquesta figura en el futur dret català. Pel que fa a la resta, el supleix el Codi civil, que, atesa la seva arrel romana, és perfectament compatible amb els principis propis del dret català.

De la regulació recollida en la Llei s'ha de destacar el reconeixement de l'alienabilitat del dret, si bé el nu propietari té la possibilitat, d'una banda, d'evitar-ho i, de l'altra, d'exercir el dret d'adquisició preferent; aquesta última opció pot utilitzar-se també si la disposició és a títol gratuït.

També destaca la regulació de l'usdefruit amb facultat de disposició, fins i tot amb consentiment aliè, i del derivat de diners i participacions en fons d'inversió de capitalització. Aquesta última regulació es fa per a adequar-se a una situació cada vegada més freqüent i que té com a peculiaritat que l'usufructuari

pot esperar a l'extinció del fons o l'usdefruit, o pot demanar el rendiment presumpte de la participació en el fons d'inversió.

Finalment, es regulen els drets d'ús i habitació de manera independent, si bé regeix supletòriament la regulació de l'usdefruit. Es configuren com a drets inalienables i, en general, vitalicis, la constitució dels quals pot fer-se tant per la via de la reserva com per la via de la reducció del dret d'usdefruit. Mentre l'abast del dret d'ús es determina en funció de les necessitats del titular i de les persones que viuen amb ell, el dret d'habitació es configura com la utilització parcial d'un habitatge.

— La Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent. Fan l'anàlisi Ferran Bado-sa Coll, Esteve Bosch Capdevila, Albert Capell Martínez, Antonio Cumella Gaminde, Antonio Giner Gargallo, Joaquín Larrondo Lizarraga, Jorge Navarro Flores i Pedro del Pozo Carrascosa.

Aquest estudi es divideix en tres capítols, dedicats respectivament a cadascun dels drets que es regulen.

El capítol I regula el dret de superfície des d'una perspectiva civil, com a dret real limitat sobre una finca aliena, caracteritzat perquè converteix les parts integrants en objectes de dret independents. S'estableix un particular règim jurídic real, legal i voluntari, que, en aquest últim cas, presta una atenció especial a la modificabilitat del títol constitutiu que puguin fer els posteriors titulars del dret o de la finca base. Aquesta llei pretén dotar el dret de superfície de la màxima extensió i convertir-lo, així, en un factor important en la formació del mercat immobiliari i també en la multiplicació dels aprofitaments agraris i forestals, de manera que supera antigues figures jurídiques controvertides.

El capítol II es dedica a la regulació del dret real de servitud i, per tant, deroga la Llei 13/1990. El dret real de servitud es conceptua com un dret real limitat que grava parcialment una finca en benefici d'una altra, i se n'exclouen, consegüentment, els aprofitaments atorgats a favor d'una persona física. La servitud només pot constituir-se per mitjà d'un títol, atorgat voluntàriament o forçosament, però no per mitjà de la usucapió, i poden aplicar-la tant els propietaris d'ambdues finques com els titulars de drets reals possessoris. La Llei admet clarament la servitud sobre una finca pròpia, mentre que l'antiga llei només l'apuntava. El capítol es tanca amb tres seccions més, que es dediquen, respectivament, a les servituds forçoses, l'extinció i la protecció del dret de servitud mitjançant l'acció confessòria.

El capítol III regula dos drets d'adquisició diferents, l'opció, real o personal, i el tempteig, mentre que el dret de retracte es configura com una manifestació real del dret de tempteig, ambdós de constitució voluntària. Per tant, qualsevol dret

d'adquisició pot tenir dues naturaleses: real, si aquesta és la voluntat negocial i es constitueix amb els requisits establerts, o personal, que, alhora, pot ser inscrita i, en conseqüència, oposable a tercers. La naturalesa del dret en determinarà també l'eficàcia adquisitiva. La present llei regula àmpliament, a més, les maneres i els requisits de constitució, així com la durada, l'exercici i les causes d'extinció.

— La Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió d'una finca o edificabilitat a canvi d'una construcció futura. Fan l'anàlisi María del Carmen Gete-Alonso i Calera i Jesús Santos y Ruiz de Eguilaz.

Aquesta llei regula una figura que dona avantatges indubtables tant al cedent com al cessionari, ja que permet que el primer obtingui pisos o locals, nous o rehabilitats, sense haver d'intervenir directament en el procés de construcció, i el segon construeixi sense haver d'immobilitzar un capital propi per a adquirir el sòl. Es regulen dues modalitats de cessió, segons que es transmeti totalment o parcialment la finca; en aquest últim cas, es constitueix una situació de comunitat. Ambdues modalitats comporten, a la vegada, dues maneres d'adquirir la propietat futura. Tota la Llei persegueix dotar el cedent de la màxima protecció, i en aquest sentit s'estableix l'obligatorietat d'estipular en el contracte les característiques, les condicions i el termini d'inici i de finalització de l'obra, i es regula una facultat de resolució de caràcter cautelar. A més, per a afavorir que la persona promotora realitzi efectivament l'obra, s'estableix, al costat de la facultat de resolució per incompliment, una regulació que reforça l'eficàcia de la condició resolutòria expressa pactada. Finalment, en cas de resolució el cedent recupera la propietat d'allò cedit i fa seva la construcció per mitjà de l'accessió, malgrat que en pot sol·licitar l'enderrocament si el cost de finalització de l'obra és superior a la meitat del cost previst.

— La Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació. Fan l'anàlisi Joan Egea Fernández i Joan Marsal Guillamet.

Aquesta llei regula aquestes figures com a títols adquisitius exclusius del dret de propietat.

El títol I, dedicat a l'accessió, estableix, partint del principi general d'accessió a favor del propietari del sòl i diferenciant entre els supòsits de bona fe i els supòsits de mala fe, que recollia l'article 278 de la Compilació, una distinció segons que es tracti d'una accessió immobiliària o d'una accessió mobiliària.

L'accessió immobiliària parteix de dos fonaments: d'una banda, la bona o mala fe, i, de l'altra, el valor més gran del sòl o de la construcció per a solucionar els conflictes d'interessos que puguin sorgir. Així mateix, presta una atenció especial als problemes que suscita la construcció extralimitada, i proposa com a possible solució la indemnització per mitjà de l'adjudicació de pisos en règim de propietat horitzontal. A més, la Llei manté com a garantia el dret de retenció.

L'accessió mobiliària també distingeix entre bona fe i mala fe, però regula tots els supòsits clàssics en un sol concepte d'unió i estableix a qui correspon la propietat de les coses i a qui corresponen els pertinents drets de rescabament.

El títol II es dedica a l'ocupació i, tenint en compte la regulació existent sobre la matèria i amb la finalitat d'adequar-se a la realitat socioeconòmica actual, estableix un règim i unes indemnitzacions més adequades en relació, entre d'altres, amb el descobriment d'objectes de valor especial.

— La Llei 19/2002, de 3 de juliol, de drets reals de garantia. Fan l'anàlisi Juan-Luis Gimeno Gómez-Lafuente, Pedro del Pozo Carrascosa i Mercedes Torro Santonja.

Aquesta llei modifica parcialment la Llei 22/1991, de 29 de novembre, i amplia les modalitats de garantia real.

La principal novetat introduïda per aquesta llei és l'admissió del dret real de retenció sobre béns immobles amb els mateixos efectes que té el dret de retenció sobre béns mobles, la qual cosa implica que el centre de gravetat de la Llei gira a l'entorn de la possessió de la cosa objecte de garantia.

Així doncs, la principal diferència entre el dret de retenció sobre béns immobles i l'anticresi és que, mentre que el primer és de constitució unilateral, l'anticresi és de constitució bilateral.

La Llei, a més, millora els mecanismes de realització de valor de la cosa objecte de la garantia amb la finalitat d'aconseguir el màxim rendiment econòmic i les mínimes despeses possibles en benefici de totes parts.

S'estableix un nou règim del dret de retenció de béns mobles de valor inferior a 500 euros, per tal de simplificar-ne i agilitar-ne la constitució sense restar seguretat jurídica a les persones intervinents.

Respecte al dret de penyora, la present llei elimina el principi d'especialitat, per la seva difícil concreció en la pràctica, i introdueix el principi de subrogació real per a resoldre el problema que genera el venciment anticipat del crèdit pignoratiu respecte del crèdit garantit amb penyora.

Finalment, l'obra acaba amb un conjunt important de referències bibliogràfiques, de gran utilitat perquè es presenten agrupades en funció de la llei a la qual fan referència i, fins i tot pel que fa a aquelles lleis que tracten més d'un dret, organitzades segons el dret per a l'estudi del qual van ser utilitzades.

Ana Giménez Costa
Profesora col·laboradora de dret civil
Universitat Rovira i Virgili