

I. Disposicions generals

CAP DE L'ESTAT

28992 LLEI 42/1998, de 15 de desembre, sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries. («BOE» 300, de 16-12-1998.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Amb el terme impropri de «multipropietat» es denominen totes aquelles fórmules per les quals es transmet el dret a gaudir d'un allotjament durant un període determinat cada any. L'interès a realitzar una adquisició d'aquesta naturalesa sol estar justificat en la utilització vacacional de l'immoble: d'una banda, l'adquirent disposa d'un lloc estable i segur per a les vacances anuals; d'altra banda, ho fa sense haver d'adquirir, i pagar, la propietat total de l'immoble, amb la qual cosa redueix considerablement la inversió i l'ajusta a les seves possibilitats reals de gaudi.

Des del punt de vista jurídic, la figura implica una divisió temporal del dret de gaudir del bé. Malgrat que el 6 de juliol de 1960 es va inscriure en el Registre de la propietat industrial una patent d'invenció d'unes anomenades «pòlisses d'estiu», que atribuïen als seus titulars el dret de gaudir d'un allotjament de vacances per «períodes fixos o variables», aquest sistema d'explotació turística d'immobles era desconegut a Espanya fins a un temps relativament recent; sí que es poden trobar en canvi fórmules similars d'explotació en altres àmbits, com són, per exemple, el règim jurídic de dules, tradicional a les Canàries, que consisteix a dividir temporalment l'explotació de l'aigua entre els seus titulars, o les comunitats prodivís amb la concurrència dels drets dominicals d'hivernacle, agostejador, pastures i de llaurada (cada dos, tres o sis anys), propis d'Extremadura, així com, en el nostre dret històric, la dula d'aprofitaments de pastures i la divisió temporal de l'ús i gaudi d'una finca per raó de diversos cultius.

Sigui com sigui, des que aquesta figura es va començar a aplicar, ha tingut un ampli desenvolupament, fins a fer d'Espanya el segon país del món en nombre de complexos explotats d'aquesta manera.

Molt poc després de la introducció de la figura, es va convertir en un lloc comú la idea que la legislació existent era insuficient per dotar-la d'un marc legislatiu

adequat. Aquesta idea resultava com a mínim precipitada. El problema no era tant de configuració jurídica com de garantir el gaudi efectiu de cada dret.

D'altra banda, per a la Unió Europea ja fa temps que ha estat motiu de preocupació la gran quantitat d'abusos que s'han donat en aquest sector: des de la «proposta de Resolució sobre la necessitat d'omplir la llacuna jurídica existent en matèria de multipropietat», que va ser presentada al Parlament Europeu el 17 d'octubre de 1986, fins a la Directiva 94/47/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 d'octubre de 1994, «relativa a la protecció dels adquirents pel que fa a determinats aspectes dels contractes d'adquisició d'un dret d'utilització d'immobles en règim de temps compartit». Fites importants en aquest camí van ser les resolucions del Parlament Europeu de 13 d'octubre de 1988 i d'11 de juny de 1991. També cal esmentar la Resolució de 14 de setembre de 1989, que s'emmarca en el camp de les adquisicions immobiliàries transfrontereres.

Finalment, la mateixa Unió Europea va arribar al convenciment que el problema no era tant una teòrica insuficiència legislativa com el fet de tractar-se d'un sector on el consumidor està especialment desprotegit, de manera que el procedent era elaborar d'una Directiva que establís una normativa de caràcter excepcional i que limités, en aquest àmbit, l'autonomia de la voluntat fins on fos aconsellable.

Les mesures concretes adoptades per la Directiva són les següents:

Estableix, en favor de l'adquirent, un dret de desistiment unilateral durant els deu dies següents a la celebració del contracte. La Directiva, en la traducció a l'espanyol, l'anomena «dret de resolució», i afegeix la caracterització «ad nutum» per indicar que aquest dret s'exerceix sense necessitat d'allegar cap motiu o raó. Tanmateix, precisament perquè no és necessari allegar cap motiu, i no ho és perquè no cal que n'hi hagi cap, per tal com és una facultat que es concedeix a l'adquirent pel mer fet de ser-ho i que pot exercitar lliurement sense necessitat que hi concorri cap condició ulterior, sembla més ajustat denominar-ho facultat de «desistiment», que és una expressió que accentua aquest caràcter unilateral i incondicionat.

A més d'aquesta facultat de desistiment, la Directiva imposa al venedor una obligació d'informació, que es desglossa en els aspectes següents: en primer lloc, el venedor ha de disposar, a favor de qualsevol que ho solliciti, d'un document informatiu, en el qual es recullin determinats aspectes; en segon lloc, el contracte ha de contenir certes mencions, que tenen per objecte, en definitiva, informar l'adquirent d'aspectes essencials del que està adquirint. Per fer plenament eficaç aquest deure d'informació, s'estableix que, en el cas que el contracte no contingui alguna de les mencions exigides, l'adquirent té el dret de resoldre unilateralment el contracte en el termini de tres mesos, a comptar des de la seva signatura. Aquesta facultat conserva en el text la denominació de «facultat de resolució», perquè té una naturalesa diferent de la del desistiment, per tal com és necessari que hi

hagi una condició prèvia, com és l'incompliment, per part del venedor, del deure d'informació que l'incumbeix.

Com a disposició complementària de les facultats de desistiment i de resolució, la Directiva estableix que, per al cas que l'adquisició s'hagi finançat amb un préstec del venedor o d'un tercer, amb l'acord previ fet entre el tercer i el venedor, l'exercici de la facultat de desistiment o de resolució ha d'implacar, igualment, la resolució del préstec.

La Directiva s'ocupa, finalment, d'altres aspectes, com són el de la llengua en la qual ha d'anar redactat el contracte que firma l'adquirent o la subjecció a determinats furs.

La figura suscitava dues qüestions jurídiques: una d'ordre terminològic i una altra de política legislativa.

El terme «multipropietat» tenia el gran avantatge d'haver-se introduït en l'opinió pública, fins al punt de ser, de molt, la forma més habitual de denominar entre nosaltres la institució, independentment que s'hagi constituït com una forma de propietat o com una forma de dret personal. Però és precisament aquest caràcter globalitzador amb què s'utilitza normalment, d'una banda, i el fet de fer referència a una forma concreta de propietat, per una altra, el que el fa un terme inadequat per equívoc.

Una altra opció era utilitzar la fórmula emprada a la Directiva: «temps compartit». Tanmateix, aquesta forma de denominar la institució també resulta poc satisfactòria. En principi, sembla un terme més genèric que el de «multipropietat», però s'ha de tenir en compte que «temps compartit» no és més que la traducció a l'espanyol de la forma anglesa «time-sharing». L'expressió «temps compartit», encara que no sembla que presenti inconvenients seriosos per denominar la forma societària del dret francès, no és adequada per incloure qualssevol altres fórmules, tant si són de dret personal (el multiarrendament grec) o de dret real (el dret d'habitació periòdica portuguès). A més, té l'inconvenient que sembla donar a entendre que, entre els titulars d'aquests drets, el que es comparteix és el temps, quan és precisament el contrari, ja que els titulars ho són respecte de períodes de temps diferents i excloents. Per això, resulta preferible l'expressió «dret d'aprofitament per torn», en primer lloc, perquè és menys compromesa, en el sentit que és una expressió més genèrica i més descriptiva i, en segon lloc, perquè s'ajusta perfectament a la regulació que se'n fa. Res no obsta, tanmateix, que es mantingui la utilització d'aquesta denominació, o de qualsevol altra, en particular a efectes de promoció, sempre que no contingui la paraula propietat, o no pugui ser equívoca quant al contingut del dret al qual es fa referència.

La qüestió clau de política legislativa consistia a determinar si s'havien de regular diverses fórmules institucionals o si s'havia de limitar la regulació a una de sola i deixar fora de la llei les altres. S'ha optat per una via intermèdia que consisteix en la regulació detallada d'un nou dret real d'aprofitament per torn, però no obstant això es permet la configuració del dret com una variant de l'arrendament de temporada, al qual resulten aplicables el conjunt de disposicions de la Llei en el que no contradigui la seva naturalesa jurídica.

La Llei, d'altra banda, no es limita a la transposició estricta de la Directiva, sinó que procura dotar la institució d'una regulació completa. Així, determina la possibilitat de constituir un dret de naturalesa real, pel qual s'adquireix la facultat de gaudir d'un immoble durant un període determinat de l'any; regula com es constitueix sobre un immoble el règim jurídic de l'aprofitament per torn i disposa com han d'exercitar-se a Espanya els drets de desistiment i resolució que estableix la Directiva europea.

No és la primera vegada que un text comunitari és origen d'una regulació interna més àmplia que l'exigida

per aquell i, encara més, tractant-se de directives que estableixen unes garanties mínimes de protecció.

Totes aquestes qüestions poden enquadrar-se dins del dret privat civil i mercantil de l'Estat i, per tant, la Llei es dicta a l'empara del que ha establert l'article 149.1.6a, 8a i 14a de la Constitució. Això s'entén, lògicament, sens perjudici de les competències que la mateixa Constitució reconeix quant a la conservació, modificació o desenvolupament dels drets civils de les comunitats autònomes.

A més, la Llei conté una expressa menció de l'empresa de serveis, essencial per a la vida del règim i per al gaudi adequat del dret adquirit. Sense empresa de serveis, o si aquesta funciona incorrectament, el dret no pot ser exercitat a la pràctica i de poc serveix a l'adquirent que el seu contingut jurídic estigui en altres aspectes perfectament determinat.

II

El text està dividit en dos títols (normes civils i mercantils i normes tributàries) i desplegat en vint articles, tres disposicions addicionals, tres disposicions transitòries i una disposició final. El Títol I es divideix en tres capítols (disposicions generals, règim jurídic i incompliment dels serveis); el capítol II, al seu torn, està dividit en dues seccions (constitució i condicions de promoció i transmissió).

El capítol I està dedicat a les disposicions generals. Quan defineix l'àmbit d'aplicació, la Llei utilitza l'expressió «allotjaments» per denominar els elements subjectes al règim. Aquesta expressió inclou tan sols els elements que siguin susceptibles de ser utilitzats com a allotjament. Per això, després s'exclouen de la constitució els locals, entenen per tals tots els elements que no poden tenir aquesta destinació i per això s'exigeix, abans de la constitució del règim, l'obtenció de les corresponents cèdules d'habitabilitat, requisit que només té sentit per a elements destinats a allotjament.

A més, s'estableix que el règim només pot recaure sobre un edifici, conjunt immobiliari o sector d'aquests diferenciat arquitectònicament per evitar que en una edificació o grup d'edificacions el propietari de només algun o alguns allotjaments, físicament dispersos, constitueixi un règim de drets d'aprofitament per torn sobre ells. No s'impedeix l'extinció parcial del règim sempre que es respecti aquesta identitat física i els drets preexistents. No obstant això, es permet l'explotació mixta d'un immoble sempre que el tipus d'explotació que hagi de conviure amb un règim de drets d'aprofitament per torn sigui un altre tipus d'explotació turística, perquè, en aquest cas, les dues activitats, a efectes materials de convivència, són tan pròximes que no se'n pot derivar cap perjudici greu per als clients i els titulars dels drets.

L'àmbit d'aplicació restrictiu ha aconsellat establir una norma per determinar el règim dels drets d'aprofitament per torn o de similars a aquests que es constitueixin sense ajustar-se a la Llei, ja que encara que és evident que es tractaria de supòsits de frau de llei i, en conseqüència, s'han de sotmetre a la solució de l'article 6.4 del Codi Civil, aquesta no sembla per si sola una norma suficient per evitar que, de fet, el frau de llei es produeixi a la pràctica.

No obstant això, com ha quedat esmentat, s'inclouen a tots els efectes en l'àmbit de la Llei els arrendaments de temporada que tinguin per objecte més de tres temporades i en els quals s'avancin les rendes corresponents a algunes o a totes les temporades contractades.

S'estableix una durada mínima (tres anys) i màxima (cinquanta anys) del règim. Dins d'aquests límits hi caben totes les opcions del que pot ser un temps raonable per exhaurir les possibilitats reals de gaudi de l'adquirent.

Aquesta limitació de la durada del règim és, a més, la que permet que el propietari que l'ha constituït segueixi, durant la vida d'aquest, vinculat a l'immoble. Aquesta vinculació és desitjable a partir del moment en el qual es considera que el que ofereix el propietari no és només una titularitat immobiliària, sinó també un servei durant l'existència del dret, que és el que explica la naturalesa necessàriament complexa de la relació entre el titular d'un dret d'aprofitament per torn i el propietari de l'immoble. Així doncs, el propietari ha de garantir que els titulars dels drets rebin els serveis implícits deguts en la seva titularitat. Aquesta garantia mínima exigible existeix des del moment en què el propietari continua vinculat a l'immoble, la qual cosa només pot ser així perquè els drets per ell alienats no són plens, sinó limitats. I la limitació, en aquest cas, només pot afectar la durada del règim.

III

La formalització del règim en escriptura pública s'estableix com a constitutiva, i s'imposa com a obligatòria la inscripció en el Registre de la Propietat, a fi d'evitar que es puguin iniciar les transmissions de drets d'aprofitament per torn abans que tant el fedatari autoritzant com el registrador controlin la legalitat del règim i es faci públic. Així, els adquirents, abans o després de l'adquisició, poden comparèixer al Registre per recollir la informació essencial sobre el règim al qual es troba sotmesa la seva adquisició, amb plena garantia de la seva adequació a la legalitat.

A l'atorgament de l'escriptura reguladora ha de córrer l'empresa que ha de prestar els serveis propis del contingut essencial del dret d'aprofitament per torn, llevat del fet que el propietari o promotor manifesti expressament que assumeix directament la prestació d'aquests serveis.

A la secció dedicada a les «condicions de promoció i transmissió» es traslladen la majoria de les normes de la Directiva de 1994. A part de la seva naturalesa restrictiva del principi d'autonomia de la voluntat, a la transposició no hi ha problemes especials, excepte pel que es refereix al cas que el contracte es faci directament davant de notari. La intervenció del fedatari públic seria suficient per considerar innecessari concedir a l'adquirent la facultat de desistiment, ja que la seva presència impedeix que l'altra part faci valer la seva preponderància, però, com que la Directiva no estableix cap excepció en favor d'aquests contractes intervinguts, ha calgut conservar aquesta facultat de desistiment, si bé exigint que aquest es faci per acta notarial, com a document públic equivalent a l'escriptura en la qual s'ha formalitzat el contracte sobre un dret d'aprofitament per torn.

La facultat resolutòria que, llevat de pacte en contrari, es reconeix al transmissent en el contracte d'adquisició d'un dret d'aprofitament per torn (article 13) està justificada per la singular naturalesa d'aquest dret, on el seu valor depèn tant dels serveis com del seu contingut, de manera que és perfectament lògic que la manca de pagament d'aquells pugui implicar la resolució del dret. Així mateix, es permet pactar una clàusula penal que compensi el propietari o promotor que opta per resoldre el contracte quan l'adquirent deixi de pagar les quotes degudes al prestador de serveis.

IV

La Llei, d'àmbit estrictament civil, no imposa sancions administratives per al cas d'incompliment de les seves normes. Però és obvi que això no impedeix que aquests incompliments, quan l'activitat sigui qualificada de turística per les comunitats autònomes o mitjançant el des-

plegament de la normativa autonòmica en matèria de protecció als consumidors i usuaris, puguin ser considerats per la legislació d'aquelles com a infraccions administratives sancionables, sens perjudici dels drets que la Llei reconeix als titulars dels drets d'aprofitament per torn. No obstant això, la Llei intenta que, a través de l'exigència d'uns requisits previs molt rigorosos, el compliment dels quals és indispensable per constituir el règim i el control dels quals s'atribueix a notaris i registradors, els incompliments siguin aïllats o, almenys, poc freqüents, i sigui mínima la necessitat de la intervenció administrativa.

V

El Títol II conté una sèrie de normes tributàries aplicables als drets que preveu aquesta Llei i que tenen per finalitat no discriminar en el pla fiscal els titulars dels drets reals d'aprofitament per torn en relació amb els titulars d'altres possibles fórmules d'utilització d'immobles a temps parcial.

En efecte, si no s'introdueix aquesta regulació, els drets reals esmentats seguirien el règim previst en les diferents lleis dels tributs per als drets d'aquesta naturalesa i, com a conseqüència del seu caràcter de drets reals de gaudi sobre béns immobles, donarien lloc, en alguns supòsits, a l'aplicació de tipus impositius superiors als previstos per a la transmissió o adquisició de drets de caràcter personal.

D'acord amb l'anterior, i tenint present el caràcter particular de les normes previstes en aquest Títol, que no constitueixen, en puritat, un règim tributari específic, sinó que contenen, únicament, certes especialitats que no impedeixen l'aplicació, en el que no s'ha previst expressament, de la normativa tributària general i de les disposicions pròpies de l'impost sobre el patrimoni, de l'impost sobre el valor afegit i de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, als quals es fa referència en el Títol esmentat.

A l'impost sobre el patrimoni, sigui quina sigui la naturalesa del dret en qüestió, s'unifica el criteri per a la seva valoració, a efectes d'integrar-lo a la base imposable d'aquest impost, i determinar la valoració pel preu de l'adquisició.

A l'impost sobre el valor afegit, es generalitza l'aplicació del tipus reduït al 7 per 100 a les prestacions de serveis consistents en la cessió dels drets d'aprofitament per torn de béns immobles com en altres formes d'utilització dels béns immobles per període determinat o determinable de l'any, amb la prestació d'algun dels serveis complementaris propis de la indústria hotelera.

En l'àmbit de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats s'estableix, finalment, l'aplicació del tipus de gravamen del 4 per 100, propi de la transmissió de drets de caràcter personal.

En definitiva, doncs, el règim tributari previst en aquesta Llei assimila el tractament en els supòsits que aquesta Llei preveu dels drets reals d'aprofitament per torn de béns immobles i d'altres de drets de naturalesa personal diferents dels anteriors, amb la finalitat ja assenyalada de no discriminar negativament els primers.

Aquesta finalitat respon plenament a l'objecte de la present Llei, així com de la Directiva 94/47/CE, pel fet que incentiva substancialment l'adquisició dels drets previstos.

VI

La disposició addicional segona està justificada per la mateixa Directiva, que en l'article 9 exigeix als Estats membres adoptar les mesures necessàries perquè, en qualsevol cas, l'adquirent no quedi privat de la protecció

que aquesta Directiva li concedeix. La disposició pretén precisament això, en tant que es tracti de drets d'aprofitament per torn sobre béns immobles situats a Espanya, deixant de banda la possibilitat que el contracte se sotmeti a la jurisdicció pactada per les parts. En definitiva, es tracta d'evitar els possibles frauds de llei, els anomenats «frauds de llei internacionals», que es poden donar emparant-se en l'existència, dins d'un espai comú, d'Estats on la Directiva comunitària no hagi estat traslladada perquè no s'hagi sentit la necessitat de fer-ho perquè en els seus territoris no es comercialitzen aquesta classe de drets. Aquest mateix camí és el que la Unió Europea tracta de prendre pel que fa a directives comunitàries de protecció als consumidors, per evitar precisament que la seva falta de transposició en alguns Estats serveixi de mitjà per defugir l'aplicació de les normes dictades pels altres per a la integració en els seus respectius ordenaments. I així, en aquest sentit es dirigeix la iniciativa comunitària relativa a les accions de cessació en matèria de protecció dels interessos dels consumidors. La disposició, a més, recolza, ultra això, en els articles 16 dels convenis de Brusselles de 27 de setembre de 1968 i de Lugano de 16 de setembre de 1988, i en els articles 3 i 4 del Conveni de Roma, sobre la Llei aplicable a les obligacions contractuals, de 19 de juny de 1980.

VII

Quant al règim transitori, tracta que la Llei sigui aplicable, pel que fa als règims existents, a la promoció i transmissió de drets que contenen la facultat de gaudir d'un allotjament per un temps a l'any, i a més estableix per a aquests règims, en tot cas, l'obligació d'adaptar-se en el termini de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor de la Llei. L'adaptació que exigeix la disposició transitòria segona no pretén, naturalment, la transformació dels règims preexistents, sinó tan sols que es doni publicitat dels règims preexistents i de la seva forma d'explotació, amb ple respecte dels drets ja adquirits. Per això, la disposició exigeix només els requisits de l'article 5 i no el compliment de totes les obligacions que la Llei imposa al que es proposi constituir un règim de drets d'aprofitament per torn, una vegada que hagi entrat en vigor i, fins i tot aquells, només en la mesura que siguin compatibles amb la mateixa naturalesa del règim preexistent.

TÍTOL I

Normes civils i mercantils

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Àmbit objectiu.

1. És objecte d'aquesta Llei la regulació de la constitució, exercici, transmissió i extinció del dret d'aprofitament per torn de béns immobles, que atribueix al seu titular la facultat de gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any, d'un allotjament susceptible d'utilització independent pel fet que té sortida pròpia a la via pública o a un element comú de l'edifici al qual està integrat, i que està dotat, de manera permanent, amb el mobiliari adequat a l'efecte, i el dret a la prestació dels serveis complementaris. La facultat de gaudi no comprèn les alteracions de l'allotjament ni del seu mobiliari. El dret d'aprofitament per torn pot cons-

tituir-se com a dret real limitat o de conformitat amb el que disposa l'apartat 6 d'aquest article.

2. El règim d'aprofitament per torn només pot recaure sobre un edifici, conjunt immobiliari o sector d'ells diferenciat arquitectònicament. Tots els allotjaments independents que l'integrin, amb l'excepció necessària dels locals, han d'estar sotmesos al règim esmentat. Cal que el conjunt tingui, almenys, deu allotjaments. No obstant això, es permet que un mateix conjunt immobiliari estigui subjecte, alhora, a un règim de drets d'aprofitament per torn i a un altre tipus d'explotació turística, sempre que els drets d'aprofitament per torn recaiguin sobre allotjaments concrets i per a períodes determinats.

3. El període anual d'aprofitament no pot ser mai inferior a set dies seguits. En tot cas, dins d'un règim, els torns han de tenir tots la mateixa durada. A més, ha de quedar reservat per a reparacions, neteja o altres finalitats comunes un període de temps que no pot ser inferior a set dies per cada un dels allotjaments subjectes al règim.

4. El dret real d'aprofitament per torn no es pot vincular en cap cas a una quota indivisa de la propietat, ni denominar-se multipropietat, ni de qualsevol altra manera que contingui la paraula propietat.

Als efectes de publicitat, comercialització i transmissió del dret d'aprofitament per torn de béns immobles, es pot utilitzar qualsevol altra denominació, sempre que no indueixi a confusió als consumidors finals i se'n desprenguin amb claredat la naturalesa, les característiques i les condicions jurídiques i econòmiques de la facultat de gaudi.

Cada un dels drets reals d'aprofitament per torn grava, en conjunt, la propietat total de l'allotjament o de l'immoble, segons si està prèviament constituïda o no una propietat horitzontal sobre ell. La reunió d'un dret real d'aprofitament i la propietat, o una quota d'ella, en una mateixa persona no implica extinció del dret real limitat, que subsisteix durant tota la vida del règim.

El propietari de l'immoble, sens perjudici de les limitacions que resulten del règim i de les facultats dels titulars dels drets d'aprofitament per torn, pot disposar lliurement del seu dret de propietat d'acord amb les normes del dret privat.

5. El que disposa aquesta Llei s'aplica al propietari, al promotor i a qualsevol persona física o jurídica que participi professionalment en la transmissió o comercialització de drets d'aprofitament per torn.

6. Els contractes d'arrendament de béns immobles de vacances per temporada, que tinguin per objecte més de tres temporades, fins a un màxim de cinquanta anys, i en els quals s'avancin les rendes corresponents a algunes o a totes les temporades contractades, queden subjectes al que disposa aquesta Llei, sens perjudici del que preveu la Llei d'arrendaments urbans. Aquests contractes han de referir-se necessàriament a una temporada anual determinada que es correspongui amb un període determinat o determinable d'aquesta temporada i a un allotjament determinat o determinable per les seves condicions genèriques, sempre que l'edifici o conjunt immobiliari on es gaudirà del dret estigui especificat.

7. El contracte per virtut del qual es constitueixi o transmeti qualsevol altre dret, real o personal, per un temps superior a tres anys i relatiu a la utilització d'un o més immobles durant un període determinat o determinable a l'any, al marge de la present Llei, és nul de ple dret, i s'han de tornar a l'adquirent o cessionari qualsevol rendes o contraprestacions satisfetes, així com indemnitzar-lo pels danys i perjudicis soferts.

Article 2. *Límits i conseqüències de l'incompliment.*

1. Són nul·les les clàusules mitjançant les quals l'adquirent renunciï avançadament als drets que li atribueix aquesta Llei. Així mateix, són nul·les les clàusules que exonerin el propietari o promotor, o qualsevol persona física o jurídica que participi professionalment en la transmissió o la comercialització dels drets d'aprofitament per torn, de les responsabilitats que li són pròpies segons el que aquella ha establert.

2. Són nul·les les estipulacions de submissió a arbitratge, llevat de si aquestes últimes es concerten una vegada que hagi sorgit la qüestió discutida o són de submissió al sistema arbitral de consum o a un Tribunal arbitral especialitzat que es pugui constituir, sempre que en la seva composició participin, en règim d'igualtat, les organitzacions de consumidors.

Article 3. *Durada.*

1. La durada del règim és de tres a cinquanta anys, a comptar des de la data d'inscripció del règim jurídic o des de la inscripció de l'acabament de l'obra quan el règim s'hagi constituït sobre un immoble en construcció.

2. Extingit el règim per haver transcorregut el termini de durada, els titulars no tenen dret a cap compensació.

CAPÍTOL II

Règim jurídic

SECCIÓ 1^a CONSTITUCIÓ

Article 4. *Constitució del règim.*

1. El règim d'aprofitament per torn ha de ser constituït pel propietari registral de l'immoble. Per poder fer-ho, prèviament ha de:

a) Haver inscrit la conclusió de l'obra en el Registre de la propietat. En el cas que l'obra estigui iniciada, ha d'haver inscrit la declaració d'obra nova en construcció.

b) Haver obtingut de les autoritats competents les llicències necessàries per exercir l'activitat turística, les d'obertura, les necessàries per a la primera ocupació dels allotjaments, les zones comunes i els serveis accessoris que siguin necessaris per a la destinació i la corresponent cèdula d'habitabilitat. En el cas que l'obra estigui tan sols iniciada, és suficient el fet d'haver obtingut la llicència d'obra i la necessària per a l'activitat turística.

Aquesta última, tant si l'obra està acabada com si tan sols està iniciada, només és exigible en les comunitats autònomes on la comercialització de drets que impliquin la facultat de gaudi d'un allotjament durant un període de temps a l'any tingui, d'acord amb la seva legislació, la qualificació d'activitat turística sotmesa a llicència.

c) Haver subscrit, de conformitat amb el que estableix aquesta Llei, el contracte amb una empresa de serveis que reuneixi, en les comunitats autònomes on s'estableixin, els requisits que se'ls exigeixin, llevat del fet que el propietari, complint els mateixos requisits, hagi decidit assumir-los ell directament.

Les empreses de serveis no poden estar domiciliades en paradisos fiscals i han de tenir, almenys, una sucursal domiciliada a Espanya.

d) Haver concertat les assegurances a què es refereix l'article 7.

2. El propietari que constitueix el règim sobre un immoble en construcció, a més, ha de contractar a favor dels futurs adquirents de drets d'aprofitament per torn un aval bancari amb alguna de les entitats registrades al Banc d'Espanya, o una assegurança de caució amb una entitat autoritzada que garanteixi la devolució de les quantitats lliurades a compte per a l'adquisició del dret, actualitzades d'acord amb l'índex anual de preus al consum, si l'obra no ha estat finalitzada en la data fixada o no s'hi ha incorporat el mobiliari descrit en l'escriptura reguladora quan l'adquirent del dret opti per la resolució del contracte en els termes que preveu l'article 10 d'aquesta Llei. Les quantitats així rebudes són independents de les que hagi de satisfer el propietari o promotor en concepte d'indemnització de danys i perjudicis, conseqüència de l'incompliment de les seves obligacions.

Les garanties de les quantitats lliurades a compte es regeixen, en tot allò que els és aplicable, per la Llei 57/1968, de 27 de juliol, sobre percepció de quantitats avançades en la construcció i venda d'habitatges, i les seves normes de desplegament.

Mentre no estigui inscrita l'acta notarial on consti la finalització de l'obra, en cap cas pot quedar alliberat l'aval constituït, ni extingir-se el contracte d'assegurança.

3. El règim d'aprofitament per torn d'un immoble es constitueix mitjançant la seva formalització en escriptura pública, i s'ha d'inscriure al Registre de la propietat. A l'atorgament de l'escriptura hi ha de concórrer l'empresa que ha assumit l'administració i la prestació dels serveis, llevat que el propietari manifesti expressament que ell ho assumeix directament.

Als contractes per virtut dels quals es constitueixin o es transmetin drets d'aprofitament per torn abans d'estar constituït vàlidament el règim, se'ls ha d'aplicar el que disposa l'article 1.7 d'aquesta Llei.

4. Els notaris no han d'autoritzar una escriptura reguladora d'un règim d'aprofitament per torn i els registradors no l'han d'inscriure mentre no se'ls acrediti el compliment dels requisits que estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article.

Article 5. *Espectura reguladora.*

1. L'escriptura pública reguladora del règim d'aprofitament per torn ha d'expressar, almenys, les circumstàncies següents:

1r La descripció de la finca sobre la qual es constitueix el règim d'aprofitament per torn i de l'edifici o edificis que hi ha a la finca, amb una ressenya dels serveis comuns als quals tenen dret els titulars dels aprofitaments. Si la construcció únicament està començada, s'ha d'indicar la data límit d'acabament.

2n La descripció de cada un dels allotjaments que integren cada edificació, als quals s'ha de donar una numeració correlativa amb referència a la finca. Si l'immoble s'ha de destinar a explotació turística alhora que sobre ell es constitueix un règim d'aprofitament per torn, s'ha de determinar quins dels allotjaments són susceptibles de ser gravats amb drets d'aprofitament per torn i per a quins períodes a l'any.

3r A cada allotjament destinat a aprofitament per torn s'ha d'expressar el nombre d'aquests, la seva durada, amb indicació del dia i l'hora inicial i final, la quota que correspon a cada torn amb relació a l'allotjament, si està constituïda prèviament la divisió horitzontal, o amb relació al total de l'immoble, si no ho està, el mobiliari que té destinat, així com el seu valor, i els dies de l'any no configurats com a torns d'aprofitament perquè estan reservats, en aquest allotjament, a reparacions

i manteniment. A cada aprofitament s'ha de donar també un número correlatiu respecte a cada allotjament.

4t Referència als serveis que s'han de prestar i que són inherents als drets d'aprofitament per torn, explicant que els assumeix directament el propietari o una empresa de serveis.

5è Si s'escau, els estatuts als quals es sotmet el règim d'aprofitament per torn. D'aquests estatuts no pot resultar per als titulars dels drets cap obligació o limitació contrària al que estableix aquesta Llei.

6è La situació registral, cadastral, urbanística i, si s'escau, turística de l'immoble. S'hi ha d'acompanyar igualment el plànol de distribució dels diferents allotjaments a la respectiva planta.

7è La retribució dels serveis i, si s'escau, les despeses de comunitat.

8è Durada del règim.

2. A més, han d'incorporar-se a l'escriptura, originals o per testimoni, el contracte subscrit amb l'empresa de serveis i els contractes d'assegurança a la qual es refereix l'article 7. S'hi ha d'adjuntar una còpia autenticada per arxivar-la al Registre.

En el cas que l'immoble es trobi en construcció, s'hi ha d'incorporar un document acreditatiu d'haver-se constituït l'aval o l'assegurança de caució a què es refereix l'article 4.2.

La persona o persones físiques que atorguin l'escriptura són responsables de la realitat dels contractes incorporats.

3. En el cas que el règim s'hagi constituït sobre un immoble en construcció, l'acabament de l'obra s'ha de fer constar al Registre de la propietat en el termini de tres mesos a comptar des de la seva conclusió. Per fer tal constància, cal portar les llicències a les quals es refereix l'article 4.1, lletra b), i que no es van aportar en el moment d'inscriure l'obra nova en construcció.

El propietari o promotor, una vegada inscrit l'acabament de l'obra, ha de notificar el fet als qui van adquirir drets d'aprofitament per torn sobre l'immoble en qüestió mentre aquest últim estava en construcció.

Article 6. *Inscripció del règim i la seva modificació.*

1. Presentada l'escriptura reguladora per a la inscripció al Registre de la propietat, el registrador n'ha de suspendre la inscripció d'aquells apartats o articles dels estatuts que imposin als titulars dels drets d'aprofitament per torn alguna obligació o limitació contrària al que estableix aquesta Llei.

Si en inscriure el règim en el Registre mitjançant l'escriptura reguladora no consten com a finques registrals independents els diferents allotjaments destinats a aprofitaments per torn, el registrador els ha d'obrir foli, encara que en l'escriptura reguladora no es faci la divisió horitzontal de l'immoble. Quan ho faci, ha d'expressar, a cada un d'ells, els torns i les altres circumstàncies a què es refereix el número 3r de l'apartat 1 de l'article anterior.

En inscriure la primera adquisició d'un dret d'aprofitament per torn es pot inscriure així mateix, si així s'ha pactat en l'escriptura o en el contracte elevat a públic, la subrogació en la part proporcional del crèdit hipotecari que pesi sobre la totalitat de l'immoble sense necessitat del consentiment del creditor hipotecari si, quan es va constituir la hipoteca, es va pactar un sistema objectiu de distribució de la responsabilitat hipotecària entre tots els drets d'aprofitament per torn resultants de la constitució del règim.

2. Una vegada inscrita l'escriptura reguladora, i abans de restituir el títol al presentant, el registrador ha d'arxivar una còpia dels contractes incorporats a l'escriptura, i ha de fer-ho constar a la inscripció del règim

i en tota la publicitat que doni, tant de l'immoble, com dels drets d'aprofitament per torn, i ha d'adjuntar una còpia d'aquests contractes a les certificacions que expedeix relatives a l'immoble sobre el qual s'ha constituït el règim, quan així se li hagi demanat expressament en la sol·licitud de certificació.

3. Si després d'haver-se constituït el règim s'aporten per arxivar al Registre un nou contracte amb una empresa de serveis, en el cas que el propietari no vulgui continuar fent-se'n càrrec o per haver-se extingit el contracte, o en cas de resolució, o una acta de manifestacions en la qual el propietari es faci càrrec directament dels serveis o quan s'aporti el document informatiu al qual es refereix l'article 8.2, el registrador n'ha d'arxivar una còpia i ha de fer constar el fet per nota al marge de la inscripció del règim amb referència al lligall on hagin estat arxivats. El registrador ha de suspendre l'arxiu si a l'acta el propietari o, en el nou contracte, l'empresa de serveis no fan assumpció expressa de les condicions de l'anterior, si el contracte s'ha subscrit abans de la constitució del règim o si el document informatiu no conté les mencions exigides a l'article 8.2. El registrador també ha de suspendre l'arxiu d'aquells contractes que no tinguin les signatures legitimades notarialment.

Qualsevol modificació que es faci en els contractes i el document anteriors, sempre que estigui permesa per aquesta Llei, no és vàlida mentre no es faci constar al Registre de la propietat de conformitat amb el que disposa el paràgraf anterior.

4. El règim només pot ser modificat pel propietari registral, amb el consentiment de l'empresa de serveis i de la comunitat de titulars, de conformitat amb el que estableix l'article 15.4 d'aquesta Llei, i la modificació ha de constar en escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, en els termes que assenyala l'article 4.3.

Article 7. *Assegurança.*

Abans de la constitució del règim de drets d'aprofitament per torn, el propietari ha de subscriure i mantenir en vigor una pòlissa d'assegurança que cobreixi, per tot el temps que duri la promoció i fins a la transmissió de la totalitat dels drets d'aprofitament per torn, el risc de naixement a càrrec seu de l'obligació d'indemnitzar tercers pels danys causats i perjudicis causats per ell o qualsevol dels seus dependents, fins que la transmissió esmentada es produeixi.

A més, ha de subscriure i mantenir en vigor una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil en la qual puguin incórrer els ocupants dels allotjaments derivada de la seva utilització, així com una assegurança d'incendis i altres danys generals de l'edifici o del conjunt de les seves instal·lacions i equips. Sens perjudici de la responsabilitat del propietari o promotor amb la companyia d'assegurances, aquest i l'empresa de serveis poden pactar que aquesta última es faci càrrec del pagament de les primes d'aquestes assegurances.

SECCIÓ 2ª CONDICIONS DE PROMOCIÓ I TRANSMISSIÓ

Article 8. *Informació general.*

1. Sens perjudici del que disposa l'article 1.4 d'aquesta Llei, està prohibida la transmissió de drets d'aprofitament per torn amb la denominació de multipropietat o qualsevol altra que contingui la paraula propietat.

2. El propietari, el promotor o qualsevol persona física o jurídica que es dediqui professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament per torn, que es proposi iniciar la transmissió d'aquests drets, ha d'editar, d'acord amb la normativa que, si s'escau, aprovi la comunitat

autònoma competent en matèria de consum, un document informatiu amb el caràcter d'oferta vinculant, que ha de lliurar gratuïtament, després d'haver estat arxivat en el Registre de la propietat corresponent, a qualsevol persona que sol·liciti informació. En aquest document s'han d'esmentar els aspectes següents:

a) La identitat i el domicili del propietari o promotor i de qualsevol persona física o jurídica que participi professionalment en la transmissió o la comercialització dels drets d'aprofitament per torn.

b) La naturalesa real o personal dels drets que són objecte de transmissió, amb indicació de la data en què, segons el que resulti de la nota del Registre de la propietat al peu de l'escriptura reguladora, s'ha d'extingir el règim.

c) Si l'obra és en construcció, indicació de la data límit per al seu acabament, també segons el que resulti de l'escriptura reguladora, i indicació de la data estimada d'extinció del règim, calculada sobre la data límit de l'acabament de l'obra.

d) Descripció precisa de l'immoble sobre el qual s'ha constituït el règim i de la seva situació, i si l'obra està acabada o és en construcció.

e) Serveis comuns dels quals pot gaudir l'adquirent i les condicions d'aquest gaudi.

f) Instal·lacions d'ús comú a què el titular pot tenir accés i, si s'escau, condicions per a aquest accés, amb indicació expressa de l'import o de les bases per determinar-lo.

g) Indicació, si s'escau, de l'empresa de serveis que s'ha de fer càrrec de l'administració, amb expressió de la seva denominació i les seves dades d'inscripció al Registre Mercantil.

h) Preu mitjà dels drets d'aprofitament per torn i preu dels que el tinguin més alt. Així mateix, l'import de la primera quota anual que ha de satisfer-se per la utilització de les instal·lacions i els serveis comuns, o la seva estimació, i el procediment de càlcul de les futures anualitats.

i) Informació sobre el nombre d'allotjaments susceptibles d'aprofitament per torn i del nombre de torns per allotjament.

j) Informació sobre els drets de desistiment i de resolució unilateral que té l'adquirent, amb expressió del temps de què disposa, segons aquesta Llei, per exercitar-los, que no té a càrrec seu cap despesa per l'exercici d'aquest, i indicació de la persona i el domicili a qui s'ha de comunicar, si s'exercita. Si l'obra és en construcció, indicació de l'aval o de l'assegurança constituïda per garantir l'acabament de l'obra.

k) Si hi ha o no la possibilitat de participar en un sistema d'intercanvi i, en cas positiu, el nom, la denominació o la raó social del tercer que s'ha de fer càrrec del servei, fent menció del document que, amb caràcter anual, ha d'expedir el tercer esmentat amb acreditació de la participació del règim en el programa d'intercanvi. El document, firmat pel representant legal de l'empresa d'intercanvi, ha d'expressar que el contracte de l'adquirent o titular del dret d'aprofitament amb l'empresa d'intercanvi és un contracte independent i diferent del contracte que vincula l'adquirent amb el promotor o propietari del règim d'aprofitament per torn. En el document s'ha de fer constar a més la quota de participació com a soci en el programa d'intercanvi i les quotes d'intercanvi corresponents.

En el document s'ha d'expressar a més el nombre total de socis afiliats al programa d'intercanvi, així com el nombre de règims que participen en el programa esmentat i una ressenya general sobre el funcionament del sistema. El document expedit per la societat d'intercanvi s'ha d'incorporar al document informatiu que

preveu aquest article i ha de formar part integrant d'aquest.

3. El propietari, el promotor o qualsevol persona física o jurídica que es dediqui professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament per torn, d'acord amb la normativa que, si s'escau, aprovi la comunitat autònoma competent en matèria de consum, ha d'informar l'adquirent sobre com pot sol·licitar informació genèrica i gratuïta sobre els drets que, en general, l'assisteixen en els organismes i als professionals oficials següents, i indicar l'adreça i el telèfon dels més pròxims al lloc on sigui l'immoble sobre el qual s'ha constituït el règim:

Oficines de Turisme.

Institut Nacional del Consum.

Organismes de les comunitats autònomes competents en matèria de turisme i consum.

Oficines municipals de consum.

Registradors de la propietat.

Notaris.

Tot això sens perjudici de la informació que puguin prestar els col·legis professionals d'arquitectes, agents de la propietat immobiliària, administradors de finques, advocats, notaris i registradors.

4. El propietari, el promotor o qualsevol persona física o jurídica que es dediqui professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament per torn ha de tenir també a disposició de les persones a qui proposi subscriure el contracte, d'acord amb la normativa que, si s'escau, aprovi la comunitat autònoma competent en matèria de consum, un inventari complet de tots els mobles, instal·lacions i aixovar amb els quals compti l'allotjament i en el qual consti seu el valor global.

5. Qualsevol publicitat, inclòs el document informatiu al qual es refereix l'apartat 2 del present article, promoció o oferta relativa a drets d'aprofitament per torn, ha d'indicar les dades d'inscripció del règim en el Registre de la propietat, i expressar la titularitat i càrregues, amb l'avertiment que aquell s'ha de consultar a efectes de conèixer la situació jurídica de la finca i el contingut íntegre del règim d'aprofitament per torn.

Article 9. *Contingut mínim del contracte.*

1. El contracte subscrit per qualsevol persona física o jurídica en el marc de la seva activitat professional i relatiu a drets d'aprofitament per torn d'allotjaments ha de constar per escrit i s'hi han d'expressar, almenys, els aspectes següents:

1r La data de subscripció del contracte, les dades de l'escriptura reguladora del règim, amb indicació del dia de l'atorgament, del notari que l'autoritza i del número del seu protocol, i les dades d'inscripció en el Registre de la propietat.

2n Referència expressa a la naturalesa real o personal del dret transmès, fent constar la data en què el règim s'extingeix de conformitat amb les disposicions d'aquesta Llei.

3r Descripció precisa de l'edifici, de la seva situació i de l'allotjament sobre el qual recau el dret, amb referència expressa a les seves dades registrals i al torn que és objecte del contracte, amb indicació dels dies i les hores en els quals s'inicia i s'acaba.

4t Expressió que l'obra està conclosa o és en construcció. En aquest últim cas, s'ha d'indicar:

a) Fase en la qual es troba la construcció.

b) Termini límit per a l'acabament de l'immoble.

c) Referència a la llicència d'obra i indicació i domicili de l'Ajuntament que l'ha expedit.

d) Fase en la qual es troben els serveis comuns que permetin la utilització de l'immoble.

e) Domicili indicat per l'adquirent on se li ha de notificar la inscripció de l'acabament de l'obra i la data a partir de la qual es computa la durada del règim.

f) Una memòria de les qualitats de l'allotjament objecte del contracte.

g) Relació detallada del mobiliari i l'aixovar amb què ha de comptar l'allotjament, així com el valor que se li ha atribuït a efectes de l'aval o de l'assegurança a què es refereix l'article 4.2.

h) Referència expressa a aquest aval o assegurança, amb indicació de l'entitat on s'ha constituït o amb qui s'ha contractat i que l'aval pot ser executat o reclamat per l'adquirent en el cas que l'obra no estigui conclosa en la data límit establerta a l'efecte o si no s'incorpora a l'allotjament el mobiliari establert.

5è El preu que ha de pagar l'adquirent i la quantitat que segons l'escriptura reguladora hagi de satisfer anualment, una vegada adquirit el dret, a l'empresa de serveis o al propietari que se n'hagi fet càrrec en l'escriptura reguladora, amb expressió que s'ha d'actualitzar d'acord amb l'índex de preus al consum que publica l'Institut Nacional d'Estadística, llevat del fet que les parts hagin establert una altra forma d'actualització, que no pot quedar a l'albir d'una d'elles, amb indicació, a títol orientatiu, de quina ha estat la mitjana de l'esmentat índex en els últims cinc anys. També s'ha d'expressar l'import dels impostos que, de conformitat amb el que estableix aquesta Llei, porta aparellada l'adquisició, així com una indicació sumària dels honoraris notariais i registrals per al cas que el contracte s'elevi a escriptura pública i s'inscrigui al Registre de la propietat.

6è Inserció literal del text dels articles 10, 11 i 12, fent constar el seu caràcter de normes legals aplicables al contracte.

7è Serveis i instal·lacions comunes de què l'adquirent té dret de gaudir i, si s'escau, les condicions per a aquest gaudi.

8è Si hi ha o no la possibilitat de participar en serveis d'intercanvi de períodes d'aprofitament. Quan hi hagi aquesta possibilitat, s'han d'expressar els eventuais costos i s'ha de fer referència al document acreditatiu sobre l'intercanvi que preveu l'article 8.2.k) d'aquesta Llei.

9è Expressió del nom o la raó social, amb les dades de la inscripció en el Registre mercantil en el cas que es tracti de societats, i el domicili:

- a) Del propietari o el promotor.
- b) Del transmissor, amb indicació precisa de la seva relació jurídica amb el propietari o el promotor en el moment de la subscripció del contracte.
- c) De l'adquirent.
- d) De l'empresa de serveis.
- e) Del tercer que s'hagi fet càrrec de l'intercanvi, si s'escau. Aquest tercer, si és una persona jurídica, ha de tenir sucursal oberta i inscrita a Espanya.

10è Durada del règim, amb referència a l'escriptura reguladora i a la data de la inscripció d'aquesta. Si l'immoble és en construcció, amb referència a la data límit en què s'ha d'inscriure l'acta d'acabament de l'obra.

11è Expressió del dret que assisteix l'adquirent de:

- a) Comprovar la titularitat i les càrregues de l'immoble, i sol·licitar la informació del registrador competent, el domicili i el número de fax del qual han de constar expressament.
- b) Exigir l'atorgament d'escriptura pública.
- c) Inscriure l'adquisició en el Registre de la Propietat.

12è Lloc i signatura del contracte.

2. L'inventari i, si s'escau, les condicions generals no incloses en el contracte, així com les clàusules estatutàries inscrites, han de figurar com a annex inseparable subscrit per les parts.

3. El contracte i els documents informatius previnuts per aquesta Llei s'han de redactar en la llengua o en una de les llengües, elegida per l'adquirent, de l'Estat membre de la Unió Europea en el qual resideixi. A més, s'han de redactar en castellà o en qualsevol de les altres llengües espanyoles oficials en el lloc de subscripció, a elecció de l'adquirent.

Els adquirents estrangers que no tinguin la nacionalitat d'algun Estat membre de la Unió Europea ni siguin residents en aquests poden exigir que el contracte i els altres documents se'ls lliurin traduïts a la llengua d'un Estat membre de la Unió Europea que ells triïn.

Els propietaris, els promotors o qualsevol persona física o jurídica que es dediqui professionalment a la transmissió de drets d'aprofitament per torn han de conservar, a disposició de les organitzacions de consumidors que preveu la disposició addicional primera d'aquesta Llei i, si s'escau, de les autoritats turístiques, les traduccions dels documents que han de lliurar a qualsevol adquirent i de les clàusules que tinguin la consideració de condicions generals.

Sens perjudici de les responsabilitats que es puguin produir, en cas que hi hagi alguna divergència entre les diferents versions, s'ha d'aplicar la més favorable a l'adquirent.

4. Tota la informació continguda en el document informatiu que preveu l'apartat 2 de l'article anterior s'ha d'incorporar i formar part integrant del contracte. L'incompliment d'aquesta obligació implica l'incompliment del deure d'informació als efectes que estableix l'article següent.

Article 10. *Desistiment i resolució del contracte.*

1. L'adquirent de drets d'aprofitament per torn té un termini de deu dies, comptats des de la signatura del contracte, per desistir del contracte al seu lliure albir. Si l'últim dia del termini esmentat és inhàbil, queda exclòs del còmput, el qual acabarà el dia hàbil següent. Exercit el desistiment, l'adquirent no ha d'abonar cap indemnització ni cap despesa.

2. Si el contracte no conté alguna de les mencions o els documents als quals es refereix l'article 9, o en el cas que l'adquirent no hagi resultat prou informat perquè s'ha contravingut la prohibició de l'article 8.1, o s'ha incomplert alguna de les obligacions dels restants apartats d'aquest mateix article, o si el document informatiu lliurat no es correspon amb l'arxivat al Registre, l'adquirent ho pot resoldre en el termini de tres mesos, a comptar des de la data del contracte, sense que se li pugui exigir el pagament de cap pena o despesa.

En el cas que hi hagi manca de veracitat en la informació subministrada a l'adquirent, sens perjudici de la responsabilitat penal en la qual hagi pogut incórrer el transmissor i sens perjudici del que estableix el paràgraf anterior, l'adquirent pot instar l'acció de nul·litat del contracte de conformitat amb el que disposen els articles 1.300 i següents del Codi civil.

Completada la informació abans que expiri el termini esmentat, l'adquirent pot desistir dins dels deu dies següents al de l'esmena, segons el que estableix l'apartat 1 d'aquest article.

Transcorreguts els tres mesos sense que s'hagi completat la informació i sense que l'adquirent hagi fet ús del seu dret de resolució, aquest pot igualment desistir

dins dels deu dies següents al d'expiració del termini, segons el que estableix l'apartat 1 d'aquest article.

3. El desistiment o la resolució del contracte s'ha de notificar al propietari o promotor en el domicili que a aquests efectes figuri necessàriament en el contracte. La notificació es pot fer per qualsevol mitjà que garanteixi la constància de la comunicació i de la recepció, així com de la data de la seva tramesa. Tractant-se de desistiment, és suficient que la tramesa es faci abans de l'expiració del termini.

Si el contracte se subscriu davant de notari en el cas de l'article 14.2, el desistiment s'ha de fer constar en acta notarial. Aquesta acta és un títol hàbil per reinscriure el dret d'aprofitament a favor del transmissor.

Article 11. *Prohibició d'avançaments.*

1. Queda prohibit el pagament de qualsevol avançament per l'adquirent al transmissor abans que expiri el termini d'exercici de la facultat de desistiment o mentre disposi de la facultat de resolució a què es refereix l'article anterior. No obstant això, les parts poden establir els pactes i les condicions que tinguin per convenients per garantir el pagament del preu ajornat, sempre que no siguin contraris a l'esmentada prohibició i no impliquin que el transmissor rebi, directament o indirectament, qualsevol tipus de contraprestació en cas d'exercici de l'esmentada facultat de desistir.

2. Si l'adquirent ha avançat alguna quantitat al transmissor, té dret a exigir en qualsevol moment la devolució de la quantitat esmentada duplicada, i pot optar entre resoldre el contracte en els tres mesos següents a la seva signatura o exigir-ne el compliment total.

Article 12. *Règim de préstecs a l'adquisició.*

Els préstecs concedits a l'adquirent pel transmissor o per un tercer que hagi actuat d'acord amb ell queden resolts quan el primer desisteixi o resolgui en algun dels casos que preveu l'article 10.

No es poden incloure en els préstecs clàusules que impliquin una sanció o pena imposita a l'adquirent per al cas de desistiment o resolució.

Si l'adquirent s'ha subrogat en un préstec concedit al transmissor, exercitat el desistiment o la resolució, subsisteix el préstec a càrrec d'aquest.

Article 13. *Resolució per falta de pagament de les quotes.*

1. Llevat de pacte en contrari, el propietari té una facultat resolutòria en el cas que l'adquirent titular del dret d'aprofitament per torn, una vegada requerit, no atengui el pagament de les quotes degudes per raó dels serveis prestats durant, almenys, un any.

El propietari pot exercir aquesta facultat de resolució, a instància de l'empresa de serveis, amb el requeriment fefaent previ de pagament al deutor en el domicili registral o, si no en té, en el que consti amb aquesta finalitat en el contracte, sota advertiment de procedir a resoldre'l si en el termini de trenta dies naturals no se satisfan íntegrament les quantitats reclamades.

2. Per dur a terme la resolució, el propietari ha de consignar, a favor del titular del dret, la part proporcional del preu corresponent al temps que li resti fins a la seva extinció.

No obstant això, mitjançant una clàusula penal es pot pactar la pèrdua en tot o en part de les quantitats que d'acord amb el paràgraf anterior correspongui percebre al titular del dret resolt. Tot això sens perjudici

de la facultat moderadora dels tribunals establerta a l'article 1154 del Codi civil.

3. El propietari que exerciti la facultat resolutòria regulada en aquest article queda obligat a atendre els deutes que el titular del dret d'aprofitament per torn tingui pendents amb l'empresa de serveis, llevat de pacte en contrari amb aquesta.

Article 14. *Publicitat registral.*

1. L'adquisició i transmissió de drets d'aprofitament per torn es pot inscriure en el Registre de la propietat; per fer-ho el contracte s'ha d'eleva a escriptura pública i el registrador ha d'obrir foli al torn el dret d'aprofitament del qual sigui objecte de transmissió, i queda sempre exceptuat el que disposa la Llei hipotecària.

En inscriure la primera transmissió d'un dret d'aprofitament per torn, el registrador ha de fer constar, mitjançant una nota marginal, que aquest dret queda gravat amb caràcter real per respondre de les dues últimes quotes, a comptar des del moment de la reclamació per via judicial o notarial, per tot el temps de vida del règim. Per fer efectiva la garantia, el prestador dels serveis pot recórrer a qualsevol dels procediments executius que la Llei de propietat horitzontal permet d'utilitzar a la comunitat de propietaris per reclamar les quotes per despeses comunes així com al procediment extrajudicial d'execució hipotecària.

2. Si el contracte es formalitza davant de notari, aquest ha d'advertir del dret de desistiment que l'article 10 estableix a favor de l'adquirent, que només pot fer-se per una acta notarial, i dels altres drets que li reconeix aquesta Llei.

3. El notari no ha d'autoritzar l'escriptura, ni el registrador ha d'inscriure el dret si el contracte no conté les mencions que exigeix l'article 9.

Article 15. *Facultats del titular de drets d'aprofitament per torn.*

1. El titular d'un dret d'aprofitament per torn pot disposar lliurement del seu dret sense altres limitacions que les que resulten de les lleis i sense que la transmissió d'aquest dret afecti les obligacions derivades del règim.

2. El titular de drets d'aprofitament per torn que participi professionalment en la transmissió o comercialització de drets reals constituïts sobre aquests drets queda subjecte al que disposen els articles 2 i 8 a 12 d'aquesta Llei. Els adquirents d'aquests drets queden subrogats als que corresponguin al titular del dret d'aprofitament per torn d'acord amb aquesta Llei i, en especial, als que li corresponen davant el propietari de l'immoble.

3. En el cas de l'apartat anterior, si el dret d'aprofitament per torn no està inscrit a favor del transmissor del dret real o cedent del dret personal, l'adquirent o cessionari pot sol·licitar la inscripció del dret d'aprofitament per torn a nom del transmissor o cedent, pel procediment que regula l'article 312 del Reglament hipotecari.

4. L'escriptura reguladora del règim d'aprofitament per torn ha de preveure la constitució d'una comunitat de titulars. La comunitat de titulars es regeix pels estatuts previstos en l'escriptura reguladora o pels que lliurement adoptin els titulars dels drets, i els seus acords es regeixen per les normes següents:

1a Els acords que tendeixin a modificar el règim constituït s'han de prendre per la majoria de dos terços dels titulars.

2a Els altres acords requereixen únicament la majoria simple dels titulars del dret d'aprofitament per torn.

3a Cada persona té tants vots com drets dels quals és titular.

4a Si no hi ha majoria, o l'acord perjudica greument els interessats, el jutge ha de proveir a instància de part el que correspongui.

5a Les normes de la Llei de propietat horitzontal reguladores del funcionament de les comunitats de propietaris s'han d'aplicar supletòriament i subsidiàriament a les presents.

CAPÍTOL III

Incompliment dels serveis

Article 16. *Incompliment dels serveis.*

El propietari o promotor és responsable, davant els titulars de drets d'aprofitament per torn, de la prestació efectiva dels serveis. En cas d'incompliment per l'empresa de serveis, el propietari o promotor ha de resoldre el contracte i exigir el rescabament de danys i perjudicis. L'acció de resolució correspon al propietari o promotor. En tot cas, qualsevol titular d'un dret d'aprofitament per torn pot reclamar del propietari la prestació efectiva dels serveis i les indemnitzacions que corresponguin en cas que la prestació no s'efectuï. Una vegada resolt el contracte subscrit amb la primitiva empresa de serveis, el propietari o promotor ha d'assumir directament la prestació del servei o contractar-la amb una altra empresa de serveis. Qualsevol alteració del contracte no ha de perjudicar, en cap cas, els titulars dels drets d'aprofitament per torn.

TÍTOL II

Normes tributàries

Article 17. *Àmbit d'aplicació.*

Les normes tributàries que preveu aquest títol s'apliquen als drets que regula aquesta Llei, sens perjudici del que disposen els tractats i els convenis internacionals que han passat a integrar l'ordenament intern.

En el que no preveu el present títol, s'han d'aplicar les disposicions tributàries generals.

Article 18. *Impost sobre el patrimoni.*

Els drets que preveu aquesta Llei, tinguin la naturalesa que tinguin, es valoren, d'acord amb el que preveu l'article 10.3.b) de la Llei 19/1991, de 6 de juny, de l'impost sobre el patrimoni, pel seu preu d'adquisició.

Article 19. *Impost sobre el valor afegit.*

1. S'aplica el tipus reduït del 7 per 100 a les operacions següents:

1r Les prestacions de serveis que consisteixen en la cessió dels drets d'aprofitament per torn de béns immobles previstos en l'article 1 d'aquesta Llei.

2n Qualsevol altra forma d'utilització dels béns immobles per un període determinat o determinable de l'any amb la prestació d'algun dels serveis complementaris propis de la indústria hotelera.

3r Els serveis previstos en l'article 91.u.2.segon de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, prestats per les persones físiques o jurídiques a les quals es refereix l'article 4.3 d'aquesta Llei.

2. A les operacions assenyalades en l'apartat anterior, quan es facin en la Comunitat Autònoma de les Canàries, els és aplicable el tipus reduït que, d'acord amb la seva legislació, estigui previst per a l'impost general indirecte canari.

Article 20. *Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.*

A les transmissions entre particulars no subjectes a l'impost sobre el valor afegit o a l'impost general indirecte canari dels drets previstos en aquesta Llei, tinguin la naturalesa que tinguin, els és aplicable el tipus de gravamen del 4 per 100 en l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Disposició adicional primera. *Organitzacions de consumidors i usuaris.*

Les organitzacions de consumidors i usuaris constituïdes legalment tenen dret a rebre, a costa del propietari o promotor, una còpia de tota la documentació que, en compliment de les normes d'aquesta Llei, hagi elaborat el propietari o promotor, per tal de verificar si aquestes normes han estat observades.

Disposició adicional segona. *Imperativitat de la Llei.*

Tots els contractes que es refereixin a drets relatius a la utilització d'un o més immobles situats a Espanya durant un període determinat o determinable de l'any queden subjectes a les disposicions d'aquesta Llei, siguin quins siguin el lloc i la data de la seva formalització.

Disposició adicional tercera. *Règims fiscals forals.*

Les normes tributàries que preveu aquesta Llei s'entenen sens perjudici dels règims fiscals forals de concert i conveni econòmic, en vigor en els territoris històrics del País Basc i la Comunitat Foral de Navarra, respectivament.

Disposició transitòria primera. *Promoció i transmissió.*

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la promoció de qualsevol dret relatiu a la utilització d'un o més immobles, construïts o en construcció, durant un període determinat o determinable de l'any, queda subjecta al que prescriu aquesta Llei.

2. La transmissió d'aquests drets es regeix pel règim que fins a l'entrada en vigor de la Llei reguli l'immoble. Una vegada transcorregut el període d'adaptació, si aquesta no s'ha fet, s'ha de regir per la present Llei. Si s'ha fet l'adaptació, a partir de la data d'aquesta, la transmissió s'ha de fer de conformitat amb el règim publicat en el Registre.

3. En tot cas són aplicables els articles 2 i 8 a 12 d'aquesta Llei.

Disposició transitòria segona. *Règims preexistents.*

1. Els règims preexistents de drets relatius a la utilització d'un o més immobles, construïts o en construcció, durant un període determinat o determinable de l'any, la constitució dels quals consti de qualsevol forma admesa en dret s'han d'adaptar, en el termini de dos anys, a les disposicions d'aquesta Llei.

Si el règim preexistent està inscrit, es pot sol·licitar al registrador l'informe no vinculant a què es refereix l'article 355 del Reglament hipotecari, sobre la forma com s'ha de fer l'adaptació.

Transcorreguts els dos anys, qualsevol titular d'un dret, real o personal, relatiu a la utilització d'un o més immobles durant un període determinat o determinable de l'any, pot instar judicialment l'adaptació que preveu aquesta disposició.

2. Per a aquesta adaptació cal, en tot cas, atorgar l'escriptura reguladora amb els requisits de l'article 5 que siguin compatibles amb la naturalesa del règim i inscriure-la en el Registre de la propietat, als únics efectes de publicitat i amb respecte ple als drets adquirits. Dels contractes a què es refereix l'article esmentat només s'han d'incorporar els que hi hagi en el moment de l'adaptació. L'escriptura ha de ser atorgada pel propietari únic de l'immoble.

Si el règim preexistent es va constituir de manera que els titulars dels drets són propietaris de l'immoble per quotes indivises que comporten el gaudi d'un torn determinat, l'escriptura d'adaptació ha de ser atorgada pel president de la comunitat de propietaris, amb l'acord previ de la mateixa comunitat adoptat per majoria simple d'assistents a la Junta que es convoqui a aquest efecte.

En l'escriptura d'adaptació, el propietari únic de l'immoble hi ha de descriure el règim preexistent i manifestar que els drets que es transmetin en el futur han de tenir la naturalesa que resulti d'aquell, idèntica a la dels ja alienats. Si vol comercialitzar els torns encara no transmesos com a drets d'aprofitament per torn, ha de constituir, a més, el règim respecte dels períodes disponibles amb els requisits establerts en aquesta Llei, però sense necessitat que el règim es constitueixi sobre tot l'immoble, sinó només respecte dels torns no alienats. Si vol transformar tot el règim per convertir-lo en un règim de drets d'aprofitament per torn, tal com el regula la Llei, pot fer-ho complint tots els requisits que aquesta estableix, però mantenint la durada que tenia el règim preexistent, fins i tot si era indefinida.

3. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, tots els règims preexistents tenen una durada màxima de cinquanta anys, a partir de l'entrada en vigor de la present Llei, llevat que siguin d'una durada inferior, o que en l'escriptura d'adaptació facin declaració expressa de continuïtat per un temps indefinit o termini cert.

Disposició transitòria tercera. *Incompliment de l'obligació d'adaptació.*

L'incompliment, per part del propietari, de l'obligació d'adaptar el règim dona dret als adquirents, encara que no contractin amb ell directament, a resoldre els contractes que s'hagin fet després de l'entrada en vigor de la Llei, i poden exigir-li la devolució de les quantitats satisfetes i la indemnització de danys i perjudicis.

Disposició final única. *Competència constitucional.*

Aquesta norma es dicta a l'empara del que estableix l'article 149.1.6a, 8a i 14a de la Constitució, sens perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allà on n'hi hagi.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 15 de desembre de 1998.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,

JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

28993 LLEI 43/1998, de 15 de desembre, de restitució o compensació als partits polítics de béns i drets confiscats en aplicació de la normativa sobre responsabilitats polítiques del període 1936-1939. («BOE» 300, de 16-12-1998.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Per Decret de 13 de setembre de 1936 van ser declarats il·legals els partits i agrupacions polítiques o socials que integraven el front popular, així com qualssevol altres que s'haguessin oposat a l'alçament militar que va donar lloc a l'inici de la guerra civil; al mateix temps es va decretar la confiscació de tots els béns mobles, immobles, efectes i documents que pertanyien als esmentats partits i agrupacions, que van passar a la propietat de l'Estat. Els termes d'aquest Decret els va confirmar la Llei posterior de 9 de febrer de 1939, que va assenyalar com a fonament de les mesures esmentades la responsabilitat política en què havien incorregut aquestes organitzacions.

Superada la guerra civil i promulgada la Constitució espanyola de 1978, s'han pres decisions d'índole variada, encaminades a la restauració de situacions jurídiques afectades il·legítimament per decisions adoptades a l'empara d'una normativa injusta. Així, hi ha hagut les normes d'amnistia, el reconeixement de drets assistencials a les persones pertanyents a l'exèrcit republicà o la restitució de béns i drets del denominat patrimoni sindical històric confiscat a les organitzacions sindicals, conforme a la Llei 4/1986, de 8 de gener.

En l'actualitat sembla que ha arribat el moment d'avançar en l'esmentat procés reparador, creant el marc jurídic necessari per reintegrar als partits polítics els béns i els drets de què van ser desposseïts durant la guerra civil o un cop finalitzada, en línia amb un dels objectius que va inspirar la nostra Constitució actual de garantir la convivència de tots els espanyols, superant les conseqüències de la guerra civil, i en consonància amb el paper rellevant que la Constitució atorga als partits polítics, als quals incardina en l'essència de l'Estat democràtic, mitjançant la necessitat de la seva concurrència en la formació i la manifestació de la voluntat popular, la qual cosa exigeix d'aquest Estat democràtic un acte de justícia històrica com és la devolució d'allò que els va ser arrabassat, donant-los, d'altra banda, un tracte idèntic al ja donat al seu dia a les organitzacions sindicals.

Aquestes premisses bàsiques permeten reconèixer, en primer terme, el dret a la restitució i l'acotament després dels àmbits objectiu i subjectiu de la Llei, tasca plena de greus dificultats tecnicojurídiques, ja que cal delimitar què es restitueix (béns, drets de contingut patrimonial, drets personals, fruits, rendes, etcètera), així com qui són els beneficiaris de la devolució; tot això és sumament complex, ja que han transcorregut més de cinquanta anys, han desaparegut alguns dels primitius titulars i s'han destruït arxius, protocols i registres.

En aquest context s'ha optat per no reconèixer els drets personals i aquells altres de contingut patrimonial d'avaluació més difícil, com és el cas dels fruits i les rendes. S'ha decidit igualment acotar als partits polítics l'àmbit subjectiu del text legal elaborat en considerar que, tal com estableix l'article 6 de la Constitució, són