



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VI LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

11 de diciembre de 1997

Núm. 80-10

ENMIENDAS

121/000076 Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (núm. expte. 121/000076).

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de diciembre de 1997.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde**.

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida, presenta la siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (núm. expte. 121/000076).

Palacio del Congreso de los Diputados, 4 de noviembre de 1997.—**José Luis Centella Gómez**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU.

ENMIENDA NÚM. 1

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

De modificación.

Se propone sustituir la actual redacción del título del Proyecto de Ley por la siguiente:

«Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.»

MOTIVACIÓN

Que quede claro desde el propio título de la ley que lo que se va a regular es el aprovechamiento de ciertos inmuebles, inmuebles que se destinarán únicamente a uso turístico.

ENMIENDA NÚM. 2

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

De modificación.

Se sustituye en todo el texto el término «departamento» por:

«alojamiento».

MOTIVACIÓN

El término «departamento» es ajeno a la terminología jurídica española en materia de inmuebles, y es una traslación forzada de la denominación anglosajona de apartamento.

ENMIENDA NÚM. 3**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Federal IU.**ENMIENDA**

Al artículo 1.2

De modificación.

Se solicita que se suprima la siguiente frase:

«... Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a una explotación hotelera y a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, siempre que tales derechos recaigan sobre departamentos concretos y para períodos determinados.

MOTIVACIÓN

No creemos adecuado que un mismo inmueble de uso turístico pueda tener distintos tipos de aprovechamiento, así como la obtención de distintos tipos de licencia. Además la transformación a la que pudiera dar origen este artículo en ciertos ámbitos hoteleros podría tener efectos muy perniciosos sobre el nivel de empleo, ya de por sí muy estacional en las zonas turísticas.

ENMIENDA NÚM. 4**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Federal IU.**ENMIENDA**

Al artículo 1.3

De modificación.

Se propone una nueva redacción de este número, del siguiente tenor literal:

«a) El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos. En todo caso, dentro de un régimen, los turnos han de tener todos la misma duración.

b) Quedará reservado, al menos, un departamento por cada fracción igual o inferior a diez departamentos de un edificio o conjunto inmobiliario. Estos departamentos servirán para su utilización por parte de los propietarios de derechos de uso por turno, en situaciones en que por averías u otros elementos que causaran la imposibilidad del disfrute de dicho derecho, con unos niveles de calidad y prestaciones similares a los demás departamentos existentes en el referido edificio o conjunto inmobiliario, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.2.5.º

c) Un período de tiempo que no podrá ser inferior a quince días por cada uno de los departamentos sujetos al

régimen, reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes.»

MOTIVACIÓN

Es necesario, al menos, garantizar la existencia de departamentos en el mismo edificio o conjunto inmobiliario que ofrezcan la misma calidad y prestación de servicios que los contratados por el propietario de los derechos de uso por turno, independientemente de que en el caso de que estos departamentos reservados estuvieran ocupados por propietarios de derechos de uso por turno del conjunto inmobiliario en el que se encuentran los mismos, la sociedad de servicios tuviera que proporcionarles otro departamento de igual o superior categoría, con los mismos servicios y en la misma zona, tal y como se recoge en el artículo 17 de este proyecto de ley.

ENMIENDA NÚM. 5**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Federal IU.**ENMIENDA**

Al artículo 1.6

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... bienes inmuebles vacacionales...», por la de: «... bienes inmuebles de uso turístico...».

MOTIVACIÓN

Expresión más acorde con el espíritu de la ley.

ENMIENDA NÚM. 6**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Federal IU.**ENMIENDA**

Al artículo 1

De adición.

Se propone añadir un nuevo número 8 del siguiente tenor literal:

«8. El régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles será considerado como actividad turística sometida a licencia y como tal quedará sujeto, en cada caso, a la normativa de tal índole de la Administración competente en la materia.»

MOTIVACIÓN

Dado que el turismo es una de las principales fuentes de ingresos por divisas del país, y que dada la competencia existente en esta materia, se debe tender hacia unos productos de gran calidad tanto en la infraestructura en sí como en los servicios que se prestarán, las distintas Administraciones con competencia en la materia deberán manifestar su opinión y aprobar en su caso la posibilidad de instalación de este tipo de régimen en su territorio, así como dar las licencias oportunas al respecto.

ENMIENDA NÚM. 7

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Se añade una letra e) al apartado 1.

«e) Haber sido inscrito en el Registro que a tal fin constituirán las Consejerías de las Comunidades Autónomas con competencia en materia turística.»

MOTIVACIÓN

Completar el régimen de garantías, añadiendo a la licencia un registro que dé constancia de las concedidas para tan especial actividad.

ENMIENDA NÚM. 8

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 4

De adición.

Se propone la adición de un nuevo número 3-bis del siguiente tenor literal:

«3 bis. Antes de la celebración del primer contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno, el propietario deberá remitir un testimonio de la copia inscrita en el Registro de la Propiedad reguladora del régimen o una certificación literal de la inscripción del mismo, en su caso, a la autoridad competente en materia turística del lugar en que radique el edificio o conjunto inmobiliario.»

MOTIVACIÓN

Dar conocimiento a la autoridad competente en la materia de la puesta en marcha del proceso de venta bajo este régimen del edificio o conjunto inmobiliario en cuestión.

ENMIENDA NÚM. 9

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 5.1.2.º

De modificación.

Se propone sustituir la totalidad del texto recogido en este apartado por otro del siguiente tenor literal:

«2.º La descripción de cada uno de los departamentos que integren la edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Se indicarán en forma precisa aquellos destinados a ser utilizados por los titulares que, por imposibilidad ocasional, no puedan, en su turno, usar el suyo, dichos departamentos habrán de tener la consideración de elementos comunes de todos los titulares de aprovechamientos por turnos.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas y para asegurar la existencia efectiva de departamentos en el mismo edificio o conjunto inmobiliario, para que puedan ser utilizados por los propietarios del derecho al uso de éste, en el caso de que el departamento no estuviera disponible por averías u otras causas que impidieran el disfrute del mismo.

ENMIENDA NÚM. 10

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 5.1.4.º

De modificación.

Se propone sustituir la totalidad de este apartado por el siguiente:

«4.º Referencia al contrato celebrado con la sociedad de servicios haciendo constar los datos esenciales de ésta, la cantidad alzada anual que recibirá como contraprestación, expresando que se actualizará el día inicial de cada año según el Índice de Precios al Consumo previsto por el Gobierno en los Presupuestos Generales del Estado para ese año, así como de la existencia de una cláusula de

revisión para que la retribución de la sociedad permanezca constante en términos reales y la duración del mismo por un tiempo no inferior a diez años. Referencia, en su caso, al contrato celebrado con la sociedad de intercambio expresando las condiciones que deban cumplir los titulares de los derechos para acceder a los mismos, los costes que supondrá este acceso y los derechos tendrán.

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas.
Mayor seguridad jurídica.

ENMIENDA NÚM. 11

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 8.2, párrafo introducción

De adición.

Se propone añadir entre «... promotor...» y que «... se proponga...», el siguiente texto:

«..., o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno...».

MOTIVACIÓN

Se pretende que la figura de las «comercializadoras» y similares que venden por encargo del promotor y que han sido las causantes de gran número de reclamaciones por su irregular modo de actuar, estén expresamente también sometidas a esta disposición.

ENMIENDA NÚM. 12

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 8. Punto 2, párrafo primero, punto 3 y punto 4

De adición.

Se propone añadir en ambos puntos después de: «... El propietario o promotor...», el siguiente texto:

«... o cualquier persona física o jurídica que se dediquen profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno y...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 13

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 8.2.i)

De modificación.

Se da una nueva redacción a esta letra, del siguiente tenor literal:

«i) Información sobre el número de viviendas susceptibles de aprovechamiento por turno y derechos de aprovechamiento por turno susceptible de comercialización por vivienda, así como las viviendas y períodos reservados según lo dispuesto en el artículo 1.3. letras b) y c) respectivamente de esta Ley.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas y para dar una mayor información al posible comprador de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

ENMIENDA NÚM. 14

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 8.2.k)

De adición.

Se propone añadir entre «... cargo del servicio...» y «... Sólo podrá hacerse...», el siguiente texto:

«... así como el coste que supone, en su caso, el acceder a este sistema...».

MOTIVACIÓN

Mayor transparencia e información.

ENMIENDA NÚM. 15

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 8.3, primer párrafo

De adición.

Se propone añadir entre «... promotor...» y que «... se proponga...», el siguiente texto:

«..., o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno...».

MOTIVACIÓN

Se pretende que la figura de las «comercializadoras» y similares que venden por encargo del promotor y que han sido las causantes de gran número de reclamaciones por su irregular modo de actuar, estén expresamente también sometidas a esta disposición.

ENMIENDA NÚM. 16

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 9.1.3.º

De modificación.

Se propone dar una nueva redacción a este apartado, del siguiente tenor literal:

«3.º Descripción precisa del edificio, de su situación y del departamento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y del turno que es objeto del contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.»

MOTIVACIÓN

Mayor transparencia e información

ENMIENDA NÚM. 17

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 9.1.5.º

De modificación.

Se propone sustituir la expresión «... También se hará expresión del importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.», por la de:

«... También se hará expresión del importe de todos los gastos que lleva aparejada la adquisición y en especial y de forma exhaustiva los gastos correspondientes a impuestos, y los de notarios y registro para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad. Asimismo se expresará en el contrato que la adquisición no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en éste.»

MOTIVACIÓN

Mayor transparencia e información al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 18

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 9.1.8.º

De adición.

Se propone incluir después de «... costes...» la siguiente expresión:

«... así como la inclusión o no del transporte en el contrato...».

MOTIVACIÓN

Necesidad de esta inclusión como aclaración de la cobertura o no de este coste añadido.

ENMIENDA NÚM. 19

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 9.1.8.º

De adición.

Se propone introducir después de «...costes...», la siguiente expresión: «incluyendo una estimación de los originados por transporte...».

MOTIVACIÓN

Mayor información al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 20

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 9.1.9.ºb)

De modificación.

Se propone la siguiente redacción para esta letra:

«b) del transmitente o vendedor con indicación precisa de su condición y relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato:».

MOTIVACIÓN

Mayor transparencia e información al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 21

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 9.3. Tercer párrafo

Se propone incluir después de: «... propietario o promotor...», la siguiente expresión:

«... o cualquier persona física o jurídica que se dediquen profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno y...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 22

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 10.3 segundo párrafo

De modificación.

Se propone sustituir este párrafo por otro del siguiente tenor literal:

«... Potestativamente el comprador podrá comunicar el propietario o promotor el desistimiento o resolución del contrato mediante acta notarial.»

MOTIVACIÓN

Por no considerar en absoluto justificada la exigencia de efectuar el desistimiento por acta notarial por ser ésta una formalidad innecesaria que no incrementa la validez de la comunicación prevista en el párrafo primero además de implicar un sobrecoste innecesario y posiblemente una mayor dificultad para el adquirente que quiera ejercer su derecho.

ENMIENDA NÚM. 23

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 11.2

De modificación.

Se propone sustituir la totalidad del texto comprendido en este número, por otro del siguiente tenor literal:

«2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad, tendrá derecho a la devolución de lo entregado y a la indemnización de daños y perjuicios.»

MOTIVACIÓN

Garantizar los derechos del comprador, así como su posible resarcimiento en caso de incumplimiento de contrato.

ENMIENDA NÚM. 24

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 13.1

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... podrá pactarse...», por la de: «... deberá inscribirse...».

MOTIVACIÓN

Mayor seguridad jurídica, y transparencia en el contrato.

ENMIENDA NÚM. 25

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 14.1

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... podrá inscribirse...», por la de: «... deberá inscribirse..».

MOTIVACIÓN

Mayor seguridad jurídica, y transparencia en el contrato.

ENMIENDA NÚM. 26

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 14.2

De modificación.

Se propone suprimir la expresión: «... que el mismo sólo puede hacerse por acta notarial...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 27

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 17.2.5.º

Se propone entre «... correspondiente...», y «... deberán proporcionales...», el siguiente texto: «... por motivos ajenos a éste, o en su caso, los departamentos reservados en el edificio o conjunto inmobiliario para tal efecto, ...».

MOTIVACIÓN

En coherencia con otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 28

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 18.2

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... y su importe será actualizado en el día inicial de cada año según el Índice de Precios al Consumo del año anterior...», por la siguiente expresión:

«... y su importe será actualizado en el día inicial de cada año según el Índice de Precios al Consumo previsto por el Gobierno en los Presupuestos Generales del Estado para ese año, existiendo una cláusula de revisión, al alza o a la baja dependiendo de cada caso, a aplicar al final del año, con el fin de que la retribución a la sociedad permanezca constante en términos reales...».

MOTIVACIÓN

Implantar medidas, similares a las aplicada a otros colectivos, que contribuyan a mejorar nuestra tasa de inflación y mejorar nuestra competitividad.

ENMIENDA NÚM. 29

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Al artículo 18.2

De modificación.

Se propone sustituir la expresión: «... importe estabilizado de las mismas...», por la de: «... importe establecido de las mismas...».

MOTIVACIÓN

Corrección técnica.

ENMIENDA NÚM. 30**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Federal IU.**ENMIENDA**

Al artículo 21.2

De supresión.

MOTIVACIÓN

Estar en contra de esta exención injustificada en el IRPF.

ENMIENDA NÚM. 31**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Federal IU.**ENMIENDA**

A la Disposición Adicional Primera

De modificación.

Se propone sustituir la expresión «Las organizaciones de ámbito estatal de consumidores y usuarios...» por la de «Las organizaciones de consumidores y usuarios de ámbito provincial y en todo caso, las de ámbito estatal...».

MOTIVACIÓN

Creemos necesario que por criterios de proximidad al consumidor también las organizaciones de consumidores de ámbito provincial tengan acceso a este tipo de información y control.

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en el artículo 109 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Palacio del Congreso de los Diputados, 24 de noviembre de 1997.—El Portavoz, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabega**.

ENMIENDA NÚM. 32**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).**ENMIENDA**

De modificación de la Disposición Adicional Primera.

Se propone la siguiente redacción del párrafo primero:

«Las organizaciones de consumidores y usuarios de ámbito estatal o de una Comunidad Autónoma legalmente constituidas...»

JUSTIFICACIÓN

No se encuentra razón alguna para que la facultad preventiva y cuasi inspectora que se les reconoce a las organizaciones de consumidores y usuarios en la Disposición Adicional quede restringida a las pocas que tienen ámbito estatal y no se abra tal posibilidad a las de ámbito autonómico cuando son éstas las más interesadas en llevar a cabo tal control, dado la importancia que en determinadas Comunidades Autónomas tiene el régimen de aprovechamiento de inmuebles concernido, y porque son ellas quienes, prioritariamente, reciben peticiones de información y las quejas de los consumidores en este y en otros sectores de actividad.

De otra parte, si la reserva a las de ámbito estatal se hace descansar sobre el criterio de la disponibilidad en éstas de medios personales y materiales para efectuar tales funciones, ha de señalarse que en igualdad de condiciones, cuando no en mejores, se hallan la mayoría de las organizaciones de consumidores de ámbito autonómico, por lo que resulta conveniente para una mejor vigilancia del mercado en cuestión que también éstas dispongan de aquella capacidad de supervisión.

ENMIENDA NÚM. 33**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).**ENMIENDA**

De supresión, del párrafo segundo, del artículo 9.1.2.º.

Se propone su supresión.

JUSTIFICACIÓN

Dado que la existencia de tal párrafo obedece al deseo expreso de ofrecer al consumidor adquirente una información que ya le facilita el Código Civil (cuyo artículo 1280 exige, por cierto, que la creación de derechos reales sobre inmuebles conste en documento público, y a ello pueden compelerse las partes según el artículo 1279), el párrafo cuya supresión se pretende resulta innecesario y perturbador porque el objetivo al que con él se aspira se logra de modo más acabado para el consumidor con el actual apartado 11.º del mismo artículo 9.1 que obliga a expresar en el contrato que tales derechos asisten al adquirente, luego el mantenimiento de ambas obligaciones no sería sino una reiteración que contribuiría sólo a sobrecargar sin beneficio alguno un contrato ya de por sí denso.

ENMIENDA NÚM. 34

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Vasco
(EAJ-PNV).

ENMIENDA

De modificación de la letra c) del apartado 11.º, del número 1, del artículo 9.

Se propone la supresión del inciso «conforme al párrafo segundo del número 2 de este apartado».

JUSTIFICACIÓN

Al haberse propuesto la supresión de todo el párrafo segundo concernido quedaría sin sentido la remisión que aquí se lleva cabo, luego debe procederse a su desaparición.

Joaquim Molins i Amat, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), y al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta 62 enmiendas al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Palacio del Congreso de los Diputados, 2 de diciembre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), **Joaquim Molins i Amat**.

ENMIENDA NÚM. 35

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto al final del párrafo decimocuarto del apartado I de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

I

Otra opción era utilizar .../... y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace. Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad o no pueda

ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que hace referencia.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las enmiendas planteadas a los artículos 1.4 y 8.1 del Proyecto de Ley, toda vez que, se plantea la posibilidad del uso de otras denominaciones a efectos de comercialización del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

ENMIENDA NÚM. 36

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el párrafo decimoquinto del apartado I de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

I

La cuestión clave de política legislativa .../... dejando fuera de la Ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda planteada al artículo 1, apartado 6, del Proyecto de Ley, en el sentido de configurar el referido derecho como una variante del arrendamiento de temporada.

ENMIENDA NÚM. 37

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

to por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el párrafo decimosexto del apartado I de la Exposición de Motivos.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de modificación del párrafo decimoquinto del apartado I de la Exposición de Motivos.

ENMIENDA NÚM. 38

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar los párrafos decimoséptimo y decimoctavo del apartado I de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

I

La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado al año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno; y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el contenido de las enmiendas planteadas al articulado del Proyecto de Ley y con las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de legislación civil.

ENMIENDA NÚM. 39

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

to por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el vigésimo párrafo del apartado I de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

I

Todas estas cuestiones pueden encuadrarse dentro del Derecho privado, civil y mercantil del Estado y, por tanto, la Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 8.^a y 14.^a de la Constitución. Lógicamente, ello se entiende sin perjuicio de las competencias que la propia Constitución reconoce en cuanto a la conservación, modificación o desarrollo de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de legislación civil.

ENMIENDA NÚM. 40

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el párrafo vigésimo primero del apartado I de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

I

Además, la Ley contiene una expresa mención de la sociedad de servicios, esencial para la vida del régimen y para el adecuado disfrute del derecho adquirido. Sin sociedad de servicios o si ésta funciona incorrectamente, el derecho no podrá ser ejercitado en la práctica y de poco le servirá al adquirente que el contenido jurídico del mismo esté, en otros aspectos, perfectamente determinado incumpliendo la oferta contractual. Sin embargo, atendiendo al carácter eminentemente turístico de los servicios, la regulación de estas sociedades y de sus obligaciones corresponderá a las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión de los artículos 16, 17 y 18, toda vez que, deben ser las Comu-

nidades Autónomas las que, teniendo asumidas estatutariamente competencias en materia de turismo deban regular el régimen de la prestación de servicios.

ENMIENDA NÚM. 41

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el quinto párrafo del apartado II de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

II

No obstante, como ha quedado dicho, se incluyen a todos los efectos en el ámbito de la Ley los arrendamientos de temporada que tengan por objeto más de tres de ellas y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 1.6 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 42

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el sexto párrafo del apartado II de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

II

Se establece una duración mínima (quince años) y máxima (cincuenta años) del régimen. Dentro de estos límites .../... por él enajenados no son plenos, sino limita-

dos. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la duración máxima del régimen de aprovechamiento por turno establecida en la enmienda al artículo 3.1 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 43

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el primer párrafo del apartado III de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

III

La formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad, con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno antes de que tanto el Fedatario autorizante como el Registrador controlen la legalidad del régimen y se haga público. Así, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registro para recabar la información esencial...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de modificación del artículo 4.3 del Proyecto de Ley toda vez que, se establece la eficacia constitutiva de la formalización en escritura pública del régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble.

ENMIENDA NÚM. 44

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modifi-

car el segundo párrafo del apartado III de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

III

Al otorgamiento de la escritura reguladora ha de concurrir la sociedad que ha de prestar los servicios propios del contenido esencial del derecho de aprovechamiento por turno, salvo que el propietario o promotor manifieste expresamente que asume directamente su prestación.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de modificación del artículo 4.3 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 45

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el cuarto párrafo del apartado III de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

III

La especial facultad resolutoria explícita .../... a la sociedad de servicio.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 13 del Proyecto de Ley, toda vez que se estima técnicamente más correcto el término que se sustituye.

ENMIENDA NÚM. 46

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovecha-

miento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir todo el apartado IV de la Exposición de Motivos.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión de los artículos 16, 17 y 18 del Proyecto de Ley, ya que se considera que la regulación de la sociedad de servicios establecida en los mismos no respeta las competencias que tienen asumidas estatutariamente las Comunidades Autónomas en materia turística.

ENMIENDA NÚM. 47
PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1

1. Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo .../... ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

Determinar el ámbito de aplicación objetivo del Proyecto de Ley, en consonancia con el contenido de las enmiendas planteadas al artículo 1 del mismo.

ENMIENDA NÚM. 48

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1

2. El régimen de aprovechamiento .../... un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre departamentos concretos y para períodos determinados.»

JUSTIFICACIÓN

Admitir la explotación mixta de inmuebles en régimen de tiempo compartido en cualquiera de los demás regímenes turísticos y no sólo el hotelero.

Evidentemente existe aún mayor razón de identidad entre el régimen de aprovechamiento por turno y el de apartahotel o el de apartamentos turísticos que del simplemente hotelero. Como dice la Exposición de Motivos «a efectos materiales de convivencia» son muy próximos.

ENMIENDA NÚM. 49

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el primer párrafo del apartado 4 del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

En consonancia con la enmienda de modificación al artículo 1.6 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 50

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un nuevo párrafo en el apartado 4 del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1

4. El derecho .../... palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles podrá utilizarse cualquier otra denominación siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute.

Cada uno de los derechos reales .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Posibilitar el uso de otras denominaciones a efectos de comercialización, como por ejemplo «tiempo compartido».

ENMIENDA NÚM. 51

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 6 del artículo 1.

Redacción que se propone:

«Artículo 1

6. Los contratos de arrendamiento de bienes vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas hasta un máximo de cincuenta años y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse a una temporada que se corresponda con un período específico de cada año y a un departamento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.»

JUSTIFICACIÓN

La enmienda tiene por objeto flexibilizar los regímenes que se constituyan bajo la forma de derecho personal, permitiendo el anticipo de todas las rentas y la posibili-

dad de que el derecho de aprovechamiento por turno, bajo la forma de arrendamiento, pueda ser configurado como derecho «flotante».

ENMIENDA NÚM. 52

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 3.

Redacción que se propone:

«Artículo 3

1. La duración del régimen será de cinco a cincuenta años a contar desde la fecha...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

La limitación a treinta años que contempla el Proyecto de Ley es aleatoria, y no aparece claro que se base en consideraciones económicas ni en la realidad existente. En el entorno de países turísticos entre los que se encuentra España, los regímenes superan no sólo los treinta años, sino también los cincuenta, llegando algunos a perpetuarse de forma indefinida en el tiempo. En consecuencia, en términos empresariales la limitación en España a treinta años conllevará una menor competitividad del producto español.

ENMIENDA NÚM. 53

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el apartado c) del artículo 4.1.

JUSTIFICACIÓN

La participación de la sociedad de servicios queda garantizada ya en la enmienda al artículo 4.3 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 54

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el texto «y, en su caso, el que señala el artículo 16.2» en el apartado d) del artículo 4.1.

JUSTIFICACIÓN

Suprimir la referencia al artículo 16 del Proyecto de Ley en coherencia con la enmienda de supresión del referido artículo.

ENMIENDA NÚM. 55

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 4.

Redacción que se propone:

«Artículo 4

2. El propietario que .../... por turno, un aval bancario con alguna de las entidades registradas en el Banco de España o un seguro de caución con entidad autorizada, que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizada con arreglo al Índice anual de Precios al Consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora, y el titular de los derechos de aprovechamiento por turno enajenados opta por la resolución del contrato en los términos previstos en el artículo 10 de la presente Ley. Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba indemnizar por daños y perjuicios el propietario o promotor por incumplimiento de sus obligaciones.

Las garantías de las cantidades entregadas a cuenta se regirán, en todo aquello que les sea aplicable, por la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus normas de desarrollo.

Mientras no esté inscrita el acta notarial donde conste la finalización de la obra, en ningún caso podrá quedar liberado el aval constituido, ni extinguirse el contrato de seguro.»

JUSTIFICACIÓN

Concretar cuál es el alcance del aval y la cobertura del Seguro de Caución. En particular, según el texto del Proyecto de Ley el riesgo sería inasegurable porque no sólo comprendería la cantidad entregada como precio en el momento de perfeccionamiento del contrato, sino también la indemnización de daños y perjuicios que se correspondería con la naturaleza jurídica de la responsabilidad civil contractual. Asimismo, resulta perfectamente asegurable un seguro de caución que garantice la devolución de las cantidades que los adquirentes del derecho de aprovechamiento hayan anticipado para la adquisición de dicho derecho. Además, se debe coordinar la exigencia del seguro con el ejercicio de la resolución contractual contemplada en el artículo 10.

ENMIENDA NÚM. 56

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 3 del artículo 4.

Redacción que se propone:

«Artículo 4

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y será obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la sociedad que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

A los contratos por virtud de .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Por considerar que el régimen de aprovechamiento por turno se constituye en el momento de su formalización en escritura pública, y no por la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, se debe tener prevista la doble posibilidad de que la prestación del servicio se lleve a cabo o bien, por la sociedad de servicios, o por el mismo propietario.

ENMIENDA NÚM. 57

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe 1.º del apartado 1 del artículo 5.

Redacción que se propone:

«Artículo 5

1. La escritura .../circunstancias:

1.º La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos por estar incluidos en la cuota general que éstos deban satisfacer por la prestación de servicios. Si la construcción...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno no es el lugar adecuado para la inclusión de aquellos servicios complementarios o accesos del complejo y de las bases y condiciones, incluido su importe, para su utilización.

Lo que se debe incluir en la escritura reguladora son aquellos servicios esenciales que forman parte de la propia naturaleza de los derechos constituidos o de la propia edificación sometida a este régimen.

En todo caso, la posibilidad de utilizar servicios no esenciales o complementarios, así como el establecimiento de su importe previo o de las bases para establecerlos, pueden estar reflejados en el contrato de compraventa de estos derechos, tal y como se prevé en la Directiva europea.

ENMIENDA NÚM. 58

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe 2.º del apartado 1 del artículo 5.

Redacción que se propone:

«Artículo 5

1. La escritura pública .../...

2.º La descripción de .../... a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación turística al tiempo...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Se justifica esta modificación por las mismas razones expuestas al proponer la modificación del artículo 1.2 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 59

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe 4.º del apartado 1 del artículo 5.

Redacción que se propone:

«Artículo 5

1. La escritura pública .../...

4.º Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de aprovechamiento por turno, expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una sociedad de servicios.»

JUSTIFICACIÓN

El texto propuesto es concordante con las modificaciones que se proponen a otros artículos del Proyecto de Ley, esencialmente encaminado a diferenciar cuando los servicios son prestados por el propietario o son prestados por una sociedad de servicios.

ENMIENDA NÚM. 60

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe 6.º del apartado 1 del artículo 5.

La mención al plano es genérica e imprecisa, y puede significar la necesidad de incluir todos aquellos planos que fueron base del proyecto, ya sean de planta, alzada, distribución, cimientos, etcétera. Ello encarecería el coste de la escritura reguladora de forma irrazonable, y al tener que ser repercutido dicho coste entre los futuros adquirentes supondría una disfunción entre el coste de la escritura y el propio precio de derecho.

JUSTIFICACIÓN

En cualquier caso, los planos del proyecto están depositados en el Ayuntamiento que concedió las licencias de edificación y de primera ocupación.

ENMIENDA NÚM. 61

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe 7.º del apartado 1 del artículo 5.

Redacción que se propone:

«Artículo 5

La escritura pública .../...

7.º La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.»

JUSTIFICACIÓN

Por razones de coherencia con la enmienda al artículo 4.3 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 62

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el primer párrafo del apartado 2 del artículo 5.

Redacción que se propone:

«Artículo 5

2. Además, deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la sociedad de servicios, en su caso, y los contratos de seguro...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Esta modificación es congruente con la posibilidad antes expresada de que el servicio sea prestado por el propietario directamente, o por una sociedad de servicios.

ENMIENDA NÚM. 63

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 5.

JUSTIFICACIÓN

El contrato celebrado entre el propietario-promotor y el prestador de servicios de intercambio no recoge las condiciones que han de cumplir los titulares de derechos de aprovechamiento para el acceso al programa de intercambio. Este contrato es de estricta naturaleza mercantil, por lo que no parece lógico su archivo en el Registro de la Propiedad.

Si lo que se pretende es que el consumidor conozca el funcionamiento del programa de intercambio, esto se consigue con la entrega de información detallada tanto en el contrato (tal y como lo exige la Directiva) como en el documento informativo del artículo 8 del Proyecto de Ley.

La incorporación del contrato con la sociedad de intercambio a la escritura reguladora no incide de forma apreciable en la protección al consumidor. La referencia a los datos del Registro Mercantil viene recogida en el artículo 9.9.º del Proyecto (contenido mínimo del contrato), por lo que no es necesaria la repetición en este artículo.

ENMIENDA NÚM. 64

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 3 del artículo 6.

Redacción que se propone:

«Artículo 6

3. Si después de constituido el régimen se aportara para su archivo en el registro un nuevo contrato con una sociedad de servicios por haberse extinguido su tiempo de vigencia o en caso de resolución, el Registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde haya sido archivado. El Registrador suspenderá el archivo si en el nuevo contrato con la sociedad de servicios ésta no hace asunción expresa de las condiciones de la anterior. También suspenderá el Registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.»

JUSTIFICACIÓN

No es necesario que el servicio de intercambio, recogido en un contrato de naturaleza mercantil, sea objeto de archivo en un registro que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. El texto del Proyecto atribuye al Registrador de la propiedad unas facultades no propias del mismo, al encargarle la función de calificar las condiciones para acceso al servicio de intercambio. Tampoco parece lógica la necesidad de calificar un contrato mercantil por el Registrador ni la obligación de archivo del contrato.

ENMIENDA NÚM. 65

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 4 del artículo 6.

Redacción que se propone:

«Artículo 6

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario, según el Registro, con el consentimiento de los titulares expresado en el seno de la Comunidad de Titulares en la forma y por las mayorías previstas en el número 5.º del artículo 15 de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

El régimen ha de tener en muchos casos una duración extensa (hasta cincuenta años según las enmiendas pro-

puestas), por lo que someterlo al régimen de la «unanimitad», hará que no se pueda modificar de forma efectiva.

Están actualmente en trámite legislativo propuestas de supresión del requisito de la unanimidad para determinadas modificaciones en las comunidades de propietarios, dada la experiencia existente, por lo que no se justifica ahora este nuevo requisito de la unanimidad, máxime teniendo en cuenta que los titulares de aprovechamiento por turnos serán muy superiores en número a los de cualquier comunidad de propietarios. No obstante lo anterior, es necesario dotar a la comunidad de estos titulares de facultades suficientes, para que, democráticamente y por mayoría, expresen su voluntad, y a través de sus órganos libremente elegidos concierten con el propietario la modificación del régimen para su mejor desenvolvimiento.

No parece necesario el concurso de la sociedad de servicios, ya que el propietario, en este caso, es responsable de su prestación, independientemente de quien efectivamente lo realice.

ENMIENDA NÚM. 66

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el artículo 7.

Redacción que se propone:

«Artículo 7

Antes de celebrar .../... deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros, los daños y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes hasta que dicha transmisión se produzca.

Además deberá suscribir y mantener en vigor un contrato que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los departamentos derivados de la utilización de los mismos, así como de seguro de incendios y otros daños generales del edificio o conjunto y de sus instalaciones y equipos. Sin perjuicio de...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Determinar el lapso de tiempo en que deberá mantenerse en vigor la póliza de seguro, toda vez que, del término «promoción» no se desprende con claridad el plazo de duración de la misma. Del artículo 8 y siguientes del Proyecto de Ley, se desprende que la fase de promoción

finaliza cuando se han transmitido la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, de ahí la necesidad de que con posterioridad se deba suscribir un nuevo contrato de seguro de responsabilidad civil, en el cual, los asegurados son los ocupantes de los departamentos.

Por otro lado, se suprime el término «en el desempeño de esta actividad» ya que es impreciso y limita la responsabilidad derivada de los daños causados por los dependientes.

ENMIENDA NÚM. 67

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 1 del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.4 de la presente Ley, está prohibida la transmisión...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Posibilitar el uso de otras denominaciones para hacer referencia al derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, en consonancia con la enmienda al artículo 1.4 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 68

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto en el primer párrafo del apartado 2 del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

2. El propietario o promotor que se proponga iniciar la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno

deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Respetar el adecuado desarrollo de la Directiva objeto de transposición, así como las competencias autonómicas en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 69

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 2.f) del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

2. El propietario .../...

f) Instalaciones .../... condiciones para este acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.»

JUSTIFICACIÓN

Esta modificación es congruente con la modificación propuesta al artículo 5.1.1.º del Proyecto de Ley, y la justificación de la misma es la que allí se expresa.

ENMIENDA NÚM. 70

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto en el epígrafe g) del apartado 2 del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

2. El propietario .../...

g) Indicación, en su caso, de la sociedad...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 71

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe h) del apartado 2 del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

2. El propietario .../...

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, el importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse por la utilización de las instalaciones y servicios comunes, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda es congruente con la propuesta de enmienda al artículo 5.1.º del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 72

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado k) del artículo 8.2.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

2. El propietario .../...

k) Si existe .../... cargo del servicio, haciéndose mención al documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.

En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo previsto en este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

La Directiva no exige que se preste información sobre el intercambio en el documento informativo pre-contratual. Sin embargo, debido al interés que genera el intercambio entre los posibles adquirentes, parece muy necesario que la ley exija la prestación de información sobre el intercambio antes de celebrarse el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento.

La fórmula más efectiva de prestación de dicha información sería mediante un documento expedido por la sociedad de intercambio en el que de forma sucinta se explique el funcionamiento del sistema y los gastos que deberá abonar el titular para la utilización del programa de intercambio.

En muchas ocasiones ocurre que el consumidor no aprecia la distinción entre la empresa promotora y la sociedad de intercambio, habiéndose dado casos en los que el titular piensa que ha adquirido su derecho de aprovechamiento de la sociedad de intercambio.

Es útil, por consiguiente, que la propia ley exija que se le proporcione una explicación clara por escrito al consumidor (antes de celebrar el contrato) que le permita conocer perfectamente la distinción entre el promotor y el responsable del intercambio.

ENMIENDA NÚM. 73

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

to por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto en el apartado 3 del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

3. El propietario o promotor deberá también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, informar al adquirente .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Respetar las competencias autonómicas en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 74

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto en el apartado cuatro del artículo 8.

Redacción que se propone:

«Artículo 8

4. El propietario o promotor, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, deberá tener, a disposición .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Respetar las competencias autonómicas en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 75

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

to por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el epígrafe 8.º) del apartado 1 del artículo 9.

Redacción que se propone:

«Artículo 9

1. El contrato .../...

8.º Si existe .../... aprovechamiento. Cuando exista esa posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el artículo 8.2.k. de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Conforme al artículo 9.4 del Proyecto, el documento informativo previsto en el artículo 8.2 se incorpora al contrato formando parte integrante del mismo. Esta exigencia hace que la información sobre el sistema de intercambio recogida en dicho documento informativo quede, a su vez, incorporada al contrato, al haberse reflejado en el documento informativo el coste y demás aspectos esenciales, que, sobre el intercambio, ha de conocer el adquirente.

ENMIENDA NÚM. 76

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto al final del epígrafe 9.º e) del apartado 1 del artículo 9.

Redacción que se propone:

«Artículo 9

1. El contrato .../...

9.º Expresión del nombre .../...

e) del tercero .../... en su caso. Este tercero, si es una persona jurídica deberá tener sucursal abierta e inscrita en España.»

JUSTIFICACIÓN

Incorporar el requisito, que figuraba en el artículo 5.2 del Proyecto, modificado por una enmienda, con objeto de otorgar más garantías al consumidor.

ENMIENDA NÚM. 77

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el primer y segundo párrafo del apartado 3 del artículo 9.

Redacción que se propone:

«Artículo 9

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida. Además, se redactarán, a elección del adquirente, en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración.

Los adquirentes .../... se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el principio de cooficialidad lingüística que la Constitución y los Estatutos de Autonomía establecen para determinadas Comunidades Autónomas con lengua oficial propia y posibilitar que los adquirentes extranjeros puedan solicitar, si así lo desean, que el contrato se le entregue traducido en cualquier lengua de un Estado miembro.

ENMIENDA NÚM. 78

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el párrafo tercero, del apartado 3 del artículo 9.

JUSTIFICACIÓN

Por considerar que no es necesario que la traducción de los documentos se efectúe por traductores legalmente habilitados, dada la excesiva onerosidad que puede comportar dicha exigencia y asimismo, para respetar las competencias autonómicas en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 79

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 10.

Redacción que se propone:

«Artículo 10

2. Si el contrato .../... el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso .../... del Código Civil.

Completada la información .../... de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

No se aprecia la razón para alargar el plazo de tres meses fijado en la Directiva Europea. Una mínima actividad del adquirente, consistente en comprobar la información que se le ha suministrado, puede hacerse sin ninguna clase de premura durante tres meses y diez días. Lo contrario es someter al vendedor a una gran incertidumbre, máxime cuando no puede transmitir ese mismo derecho mientras no se haya producido el desistimiento.

El término de tres meses ha sido debidamente ponderado por la propia Directiva Europea, y es de destacar que las legislaciones de los países emisores de consumidores (es decir, los más preocupados en principio por estos), han considerado suficiente el término de tres meses.

ENMIENDA NÚM. 80

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 11.

Redacción que se propone:

«Artículo 11

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente tendrá derecho .../... resolver el con-

trato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone la introducción de la palabra «transmitente», en congruencia con lo dispuesto en el párrafo primero y con ánimo clarificador. Asimismo, se propone el plazo de tres meses por las mismas razones expuestas en la propuesta de modificación del artículo 10.2 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 81

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el título del artículo 13.

Redacción que se propone:

«Artículo 13. Resolución por falta de pago de las cuotas»

JUSTIFICACIÓN

De conformidad con la siguiente enmienda al cuerpo del artículo 13 del Proyecto de Ley.

ENMIENDA NÚM. 82

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el artículo 13.

Redacción que se propone:

«Artículo 13

1. En el contrato podrá pactarse una facultad resolutoria explícita para el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno no atienda, una vez requerido, al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

2. El propietario o promotor solo podrá hacer uso de esta facultad de resolución, a instancias, en su caso, de la sociedad de servicios, previo requerimiento de pago, haciendo constar su voluntad de resolver el contrato, practicado judicial o notarialmente, al domicilio registral o, en su defecto, al que conste a tal fin en el contrato, concediéndose al deudor un plazo de al menos de treinta días naturales, contados desde la práctica de la notificación, para el pago de las cantidades reclamadas.

3. El requerido solo podrá dejar sin efecto la resolución, acreditando, en el citado plazo de treinta días, de forma judicial o notarial, el hecho del pago con exhibición del recibo correspondiente, o realizándolo en ese acto. Transcurrido el plazo concedido para realizar o acreditar el pago, sin haberlo realizado, no se admitirá declaración contraria a la resolución.

4. Para practicar la reinscripción a favor del propietario o promotor, éste deberá consignar judicial, notarial o mediante su depósito o consignación en alguna de las entidades registradas en el Banco de España, a favor de quien en el Registro aparezca como titular del derecho resuelto y, en su caso, de los titulares de derechos que quedarán cancelados por efecto de la reinscripción, de la parte proporcional al precio correspondiente al tiempo de existencia que le reste el derecho hasta su extinción.

No obstante, podrá pactarse, como cláusula penal, la pérdida de todo o parte de las cantidades que al amparo del apartado anterior correspondiera percibir al titular del derecho resuelto, en cuyo caso solo habrá de consignarse la cantidad antes indicada, con la deducción correspondiente a la cláusula penal convenida. Lo anteriormente dispuesto se entiende sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales, al amparo del artículo 1154 del Código Civil.

5. Cuando el propietario o promotor ejercite la facultad resolutoria regulada en los apartados anteriores, quedará obligado a atender a las deudas de que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviera pendientes con la sociedad de servicios, si otra cosa no se hubiera pactado con ésta.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima técnicamente más correcto el término de «facultad resolutoria» que el de condición resolutoria por ser más conforme a nuestro Código Civil y a la legislación hipotecaria.

Con objeto de no dilatar excesivamente la situación de morosidad, parece conveniente que se pueda ejercitar la facultad resolutoria en el caso de impago de las cuotas de un año. La exigencia de dos cuotas consecutivas o tres alternas parece excesiva, máxime cuando se le permite al deudor ponerse al día, una vez requerido de pago, y dejar sin efecto la resolución pretendida.

El prestador de los servicios es quien tiene la facultad de iniciar el procedimiento, que, en todo caso, habrá de ser instado por el promotor o propietario dado su carácter resolutorio.

Se estima conveniente que el requerimiento no sea sólo de pago: incluyéndose también la notificación de la voluntad de hacer uso de la facultad de resolver. Conviene también determinar cómo el titular del derecho puede dejar sin efecto al requerimiento practicado.

Parece conveniente de que el pago, si se alega haber hecho, se pruebe, y, en otro caso, que se deposite. Todo ello sin perjuicio de las acciones del adquirente, si, habiendo realizado el pago, no lo puede acreditar, pero siempre ya por la vía judicial evitándose manifestaciones puramente dilatorias del adquirente del derecho. Se propone asimismo la reforma de varios aspectos relativos al depósito su consignación y su devolución.

Debe admitirse la posibilidad de cláusula penal, y no limitarla exclusivamente a un 30% de las cantidades a devolver, por ir en contra de la regulación general de las cláusulas penales previstas en el Código Civil, dejando a salvo la facultad moderadora de los Tribunales.

En consecuencia, la consignación a realizar dependerá de la cuantía de la cantidad en principio a devolver, menos la cláusula penal convenida, en su caso.

ENMIENDA NÚM. 83

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir desde «El contrato sólo...» hasta «... donde conste el contrato» en el apartado 1 del artículo 14.

JUSTIFICACIÓN

Al igual que el contrato puede hacerse —desde un primer momento— en escritura pública, también debe permitirse que se eleve a escritura pública dentro del plazo de diez días de reflexión, sin perjuicio de la facultad de desistimiento durante dicho período.

Téngase en cuenta, por razones prácticas, que España es un país eminentemente receptor de turismo, y que muchos de los adquirentes limitan su estancia en España a una semana, con lo que, de no poderse hacer la escritura pública dentro de dicho plazo (como decimos, sin perjuicio del derecho de desistimiento), ello podría conllevar que no se elevara a público el contrato, con la consecuencia de no poderse inscribir el derecho en el Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 84

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento

to por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el apartado 3 del artículo 15.

JUSTIFICACIÓN

Este apartado limita extraordinariamente la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación de los propios adquirentes. No se justifica en modo alguno este cercenamiento de las facultades de un titular pleno del derecho de aprovechamiento por turno, y por contra, esta disposición viene a impedirle que participe en programas de intercambio, programas de cesión plurianual de sus derechos, para que éstos puedan utilizarse temporalmente como «flotantes», tanto en el tiempo, como en el espacio. Una vez garantizada la propiedad de un derecho, nada obsta para que se disponga de él o se administre libremente.

ENMIENDA NÚM. 85

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 5 del artículo 15.

Redacción que se propone:

«Artículo 15

5. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno podrá prever la constitución de una Comunidad de Titulares. La Comunidad de Titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de derecho de tiempo compartido y sus acuerdos se regirán por las siguientes normas:

1.º Los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido, deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares.

2.º Los demás acuerdos requerirán simplemente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno.

3.º Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que es titular.

4.º Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

5.º Las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios se aplicarán supletoria y subsidiariamente a las presentes.»

JUSTIFICACIÓN

Se justifica la presente enmienda por la necesidad, contrastada por la experiencia, de que los titulares participen directamente o a través de representante de su elección en la propia gestión del complejo sometido a un régimen de aprovechamiento por turno. Ello impedirá la adopción por el propietario o el promotor de medidas gravemente perjudiciales para los derechos de los titulares.

Téngase en cuenta que algunas medidas, sin ser esenciales, pueden distorsionar gravemente la pacífica utilización de esos derechos, máxime cuando existe un alejamiento del adquirente una vez consumido su período de disfrute del departamento.

ENMIENDA NÚM. 86

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir los artículos 16, 17 y 18.

JUSTIFICACIÓN

Por considerar que el régimen regulador de la prestación de servicios por ser una materia propiamente turística, debe ser regulado por aquellas Comunidades Autónomas que tengan asumidas estatutariamente competencias en materia de promoción y ordenación del turismo dentro de su ámbito territorial.

ENMIENDA NÚM. 87

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el artículo 19.

Redacción que se propone:

«Artículo 19

El propietario o promotor .../... tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el celebrado con la primitiva

sociedad de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra sociedad de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.»

JUSTIFICACIÓN

Se propone la presente modificación en concordancia con las demás propuestas que conceden la doble posibilidad de que la prestación del servicio se lleve a cabo directamente por el propietario, o por la sociedad de servicios.

Por otra parte, la facultad concedida «a cada titular» para instar la facultad de resolución de un contrato del que no es parte, es tan extraña a nuestro derecho y excesiva que se convertirá en un elemento de coacción de éste con la sociedad de servicios.

ENMIENDA NÚM. 88

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el apartado 2 del artículo 21.

Redacción que se propone:

«Artículo 21

2. Lo dispuesto .../... no exceda de cuatro semanas por año.»

JUSTIFICACIÓN

El mínimo no sujeto debe extenderse a cuatro semanas, en consonancia con lo dispuesto en la modificación del Tratado para evitar la doble imposición entre España y el Reino Unido efectuada en el Canje de Notas de 13 de diciembre de 1993 y 17 de junio de 1994 publicado en el «BOE» de 25 de mayo de 1995.

De permitirse la redacción actual, ésta daría lugar a un tratamiento más favorable a los británicos que no tributarán por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Patrimonio cuando fuesen titulares de cuatro o menos semanas, mientras que los demás no residentes, incluidos otros miembros de la Unión Europea, estarían obligados siempre por el Impuesto sobre el Patrimonio y por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuando poseyeran más de dos semanas.

Dicha discriminación y el trabajo administrativo que para la Hacienda Pública ello conlleva no se justifica por

la escasa incidencia recaudatoria, y también por la información que pueda obtener de ello la referida Hacienda Pública.

ENMIENDA NÚM. 89

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un nuevo apartado 3 en el artículo 23.

Redacción que se propone:

«Artículo 23

3. Los servicios contemplados en el artículo 91, Uno, 2, segundo, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, prestados por las personas físicas o jurídicas a las que se refiere el artículo 4.3 de la presente Ley.

JUSTIFICACIÓN

Evitar confusiones y clarificar que los servicios prestados por el propietario o por las sociedades de servicios referidos a las actividades de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles y que son propios de la industria hotelera tributan al mismo tipo impositivo del 7% que grava las actividades de la industria hotelera.

ENMIENDA NÚM. 90

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir la Disposición Adicional Primera.

JUSTIFICACIÓN

El contenido de esta Disposición Adicional afecta claramente las competencias autonómicas en materia de consumo.

ENMIENDA NÚM. 91

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA ALTERNATIVA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir el inciso «de ámbito estatal» en la Disposición Adicional Primera.

JUSTIFICACIÓN

Se plantea la presente enmienda para el caso de no prosperar la anterior, en el sentido de posibilitar que organizaciones de consumidores de ámbito autonómico puedan también recibir la información y documentación correspondiente.

ENMIENDA NÚM. 92

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar la Disposición Adicional Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Adicional Segunda

Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración, sin perjuicio de la facultad de elección de ley por las partes en todo lo no previsto en la misma.»

JUSTIFICACIÓN

El Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, que constituye el actual Derecho español en materia de ley aplicable a las obligaciones contractuales, está íntegramente construido sobre el principio de la libertad de elección de ley por las partes. Sin duda, el Convenio prevé la posibilidad de que en una determinada materia el legislador de un Estado califique una ley como imperativa, de forma que sus disposiciones prevalezcan sobre

la ley elegida por las partes. Pero ello, no significa entender que tal elección está hecha «en fraude de ley» como afirma el Proyecto. Entre otras cosas, porque la ley de otro Estado eventualmente elegida por las partes del contrato seguirá siendo aplicable a éste en todo aquello que no contradiga lo dispuesto por la ley imperativa española.

ENMIENDA NÚM. 93

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar la Disposición Transitoria Primera.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Primera

1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la promoción cualquier derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable, quedará sujeta a lo prescrito en ella.

2. La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble. Una vez transcurrido el período de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley. Si tal adaptación se hubiera realizado, a partir de la fecha de la misma, la transmisión se realizará de conformidad con el régimen publicado en el Registro.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima conveniente distinguir entre la promoción (apartado 1) y la transmisión (apartado 2). Si tal y como se dice en la Exposición de Motivos, la presente Ley pretende ser respetuosa con los regímenes preexistentes, y el objeto de la adaptación es dar publicidad al citado régimen preexistente, parece lógico que la transmisión se rija por el régimen aplicable a cada complejo. Sólo si transcurrido el período de adaptación, esta no se hubiera practicado, la transmisión se regirá por esta Ley, a modo de sanción civil, lo cual motivará a los promotores de regímenes preexistentes a practicar la citada adaptación. Practicada la adaptación, aún fuera de plazo, la transmisión se hará por el régimen que consta publicado en el Registro.

ENMIENDA NÚM. 94

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de modificar el primer párrafo del apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda.

Redacción que se propone:

«Disposición Transitoria Segunda

Los regímenes preexistentes.../... cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Parece más conveniente que en lugar del término «cuya constitución conste de forma fehaciente» se introduzca «conste en cualquier forma admitida en derecho», sin perjuicio de exigir prueba auténtica a los efectos de acceder al Registro de la Propiedad.

ENMIENDA NÚM. 95

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de adicionar un texto en la Disposición Final Primera.

Redacción que se propone:

«Disposición Final Primera. Competencia constitucional

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 8.^a y 14.^a de la Constitución sin perjuicio de las competencias de conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas.»

JUSTIFICACIÓN

Salvaguardar las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de legislación civil.

ENMIENDA NÚM. 96

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Catalán
(CiU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, a los efectos de suprimir la Disposición Final Segunda.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda de supresión de los artículos 16, 17 y 18 del Proyecto de Ley.

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, publicado en el «BOCG. Congreso de los Diputados», serie A, núm. 80-1, con fecha 16 de septiembre de 1997.

Palacio del Congreso de los Diputados, 17 de noviembre de 1997.—El Portavoz, **Juan Manuel Eguigayray Ucelay**.

ENMIENDA NÚM. 97

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 1

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«A los efectos de esta Ley se considera derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles a todo contrato o grupo de contratos celebrado para un período legal mínimo de tres años, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca un compromiso de transferir directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno más inmuebles, durante un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana.

Será necesario para que queden dentro del ámbito de esta ley que dichos contratos tengan como sujetos, de una parte, a una o más personas físicas o jurídicas que en el marco de su actividad cree, transfiera o se comprometa a

transferir el objeto del contrato, y de otra, a una o más personas físicas que con fines que no se pueda considerar que pertenecen al marco de su actividad profesional se le transfiera o se comprometa a transferir el objeto del contrato y de otra, a una o más personas físicas que con fines que no se pueda considerar que pertenecen al marco de su actividad profesional se le transfiera el derecho objeto del contrato o sea la destinataria del derecho objeto del contrato.»

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido del artículo a la mera transposición de la directiva, sin más definiciones jurídicas que las contenidas en ésta.

ENMIENDA NÚM. 98

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 2

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente ley. Asimismo serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquella.»

MOTIVACIÓN

Se suprime el apartado 2, ya que su texto produce la sensación de que nuestro legislador, tras poner al día el arbitraje, siguiendo la Recomendación 12/1986, del Comité de Ministros del Consejo de Europa, hoy se arrepiente y no lo deja funcionar, pues el precepto propuesto rezuma desconfianza para dicha institución. El legislador se muestra vacilante ya que, al dar a luz la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, en la misma se decantó favorablemente por la posibilidad de arbitraje, incluso en una materia con tan fuerte incidencia de normas imperativas.

El texto propuesto en el Proyecto es incongruente consigo mismo ya que no cabe aceptar o negar el arbitraje en función de que se establezca, bien tras surgir el conflicto, bien en previsión futura del mismo; y tampoco cabe que se discrimine el arbitraje institucional en atención de quien o quienes integren la composición del Centro arbitral. Con éste último criterio se eliminaría, por ejemplo, como sospechoso para el legislador, por no

aparecer las organizaciones de consumidores a la Asociación Catalana para el Arbitraje, integrada tan sólo y nada menos que por los Ilustres Colegio de Abogados de Barcelona, Colegio Notarial de Cataluña, Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Barcelona y el Consell General de los Ilustres Colegios de Abogados de Cataluña. En definitiva, un intolerable que no comprendería la sociedad que tiene puesta su plena confianza en tales instituciones.

Los intereses que trata de amparar el texto propuestos encuentran suficiente protección en la Ley de Arbitraje 36/1988, de 5 de diciembre. El amparo que se busca para el adquirente puede encontrar su razón de ser en la materia objeto de la eventual controversia o bien en la modalidad y forma que se ha controlado. Pues bien, ambos peligros en la Ley de Arbitraje suficientes mecanismos que los conjuran:

a) Conforme al artículo 1 quedan eliminados del arbitraje las materias que no sean de libre disposición conforme a derecho.

b) La preocupación de los autores del proyecto proveniente de los peligros de la contratación en masa y por adhesión, hallan resortes tranquilizadores en el artículo 5.2 que da tratamiento adecuado a esta forma de contratación.

No constituye buena regla de metodología legislativa el regular el tema arbitral en la normativa de instituciones concretas, pues es la Ley general de Arbitraje a la que corresponde trazar las líneas maestras de este sistema de resolución de conflictos. El legislador ya lo hizo en la Ley de 1988 y ésta tiene potencialidad suficiente para atender a la problemática que presenta el régimen de propiedad especial objeto del proyecto. La adaptación a la casuística pertenece a la Jurisprudencia y a la doctrina.

ENMIENDA NÚM. 99

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 3

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que las contenidas en ésta.

ENMIENDA NÚM. 100**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 4

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que las contenidas en ésta.

ENMIENDA NÚM. 101**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 5

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones que las contenidas en ésta.

ENMIENDA NÚM. 102**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 6

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones que las contenidas en ésta.

ENMIENDA NÚM. 103**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 7

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones que las contenidas en ésta.

ENMIENDA NÚM. 104**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Socialista.**ENMIENDA**

Al artículo 8

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

1. El propietario o promotor que se proponga iniciar la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.

b) La naturaleza jurídica de los derechos que van a ser objeto de transmisión.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación.

d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa del importe que deberá abonar por su utilización y si está sometido a actualización, debiendo expresarse en este caso la forma y criterios previstos para ello.

g) Indicación acerca de la sociedad de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, la cantidad que habrá de satisfacerse a la sociedad de servicios y la cantidad media que pagarán como cuota los adquirentes de los derechos de aprovechamiento por turno y número de turnos por unidad inmobiliaria.

i) Información sobre el número de departamentos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por departamento.

j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo e indicación de la persona a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación de las garantías establecidas para asegurar la terminación de la misma o indicación expresa de que no existe garantía especial alguna.

k) Si existe o no posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio. Sólo podrá hacerse mención a esta posibilidad en el caso de que el contrato con la entidad que se haga cargo del intercambio haya sido celebrado y se haya depositado una copia del mismo en el Registro de Condiciones Generales de Contratación.

2. El propietario o promotor deberá también informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

- Oficinas de Turismo.
- Instituto Nacional del Consumo.
- Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.
- Oficinas Municipales de Consumo.
- Registradores de la Propiedad.
- Notarios.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores.

3. El propietario o promotor deberá tener a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que, en su caso, cuente el departamento y en el que conste el valor global del mismo.

4. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el apartado 1 de este artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, advirtiendo que

aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno en el caso de que éste esté inscrito.

MOTIVACIÓN

Se suprime el apartado 1 de este artículo ya que el adquirente puede ser realmente propietario, dependiendo de la configuración que se haga del derecho.

En el apartado 2 se incluye el Registro de las Condiciones Generales de Contratación que parece que es más acertado que sea este Registro y no el de la Propiedad el depositario de tal información.

En el apartado 2.b) la modificación contenida debe entenderse por coherencia con la enmienda al artículo 1 y, además, tener en cuenta que este derecho admite diversas formas de configuración y no sólo como derecho real.

La modificación de apartado 2.c) es consecuencia de que no establecemos en la enmienda que el derecho ha de tener carácter temporal.

La modificación del apartado 2.f) responde a un principio esencial de nuestro derecho que es la libertad de pacto por lo que es posible acogerse a otro índice de actualización del precio.

Igualmente el apartado 2.h) se justifica por la libertad de pacto, pudiendo pagarse de diversas formas, y no sólo mediante cantidad alzada.

El apartado 2.j), que contiene la regulación de los seguros, se modifica porque en una materia tan delicada por la repercusión económica que ha de tener, se deben exigir estudios económicos que no consta que se hayan realizado.

El apartado 2.k) se modifica en coherencia con la modificación introducida en el párrafo primero de este apartado.

El párrafo cuarto se modifica por coherencia con el contenido de la enmienda, ya que podría ocurrir que no existiese mobiliario en el inmueble objeto del contrato.

Y por último, se suprime en el párrafo quinto «en el caso de que éste esté inscrito», ya que la inscripción no es obligatorio ni constitutiva.

ENMIENDA NÚM. 105

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 9

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de bienes in-

muebles deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del Notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa a la naturaleza jurídica del derecho transmitido.

El contrato expresará la posibilidad de otorgar escritura pública, conforme a los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, e inscribir, en su caso, el derecho adquirido en el Registro de la Propiedad para su plena protección.

3.º Descripción del edificio, de su situación y de la unidad inmobiliaria concreta sobre la que recae el derecho con referencia expresa a sus datos registrales, y descripción precisa del turno que es objeto del contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra.
- f) Una detallada memoria de calidades de la unidad inmobiliaria objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que, en su caso, contará el departamento, así como el valor que se le ha atribuido.
- h) Referencia expresa al aval o seguro que, en su caso, se haya establecido para garantizar la finalización de la obra y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al departamento el mobiliario establecido. En caso de que no existan tales garantías se hará constar así expresamente en el contrato.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la sociedad de servicios, con expresión de la forma de actualización del mismo. También se hará expresión del importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento.

Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y las restantes condiciones esenciales del contrato que regule esta posibilidad de intercambio, sin que pueda incluirse ningún otro pago o condición. Aparecerá en forma destacada el nombre, razón social o denominación del tercero que se haya hecho cargo de este servicio.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

- a) del propietario o promotor.
- b) del transmitente, con indicación de su relación jurídica con el anterior.
- c) del adquirente.
- d) de la sociedad de servicios.
- e) del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso.

10.º Duración del régimen en caso de ser temporal, con referencia a la escritura reguladora y, en su caso, a la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

- a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del Registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
- b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.
- c) Inscribir, en su caso, su adquisición en el Registro de la Propiedad.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además, se redactarán en una de las lenguas españolas que sean oficiales en el lugar de celebración.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua oficial de la Unión Europea que ellos elijan.

Las traducciones de los documentos que el propietario o promotor debe entregar a todo adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales, deberán estar realizadas por traductores legalmente habilitados y los propietarios o promotores deberán conservar, a disposición de los adquirentes, de las organizaciones de consumidores y, en su caso, de las autoridades turísticas, certificaciones de la veracidad de las mismas expedidas por los citados traductores.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Toda la información contenida en el documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo ante-

rior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de esta obligación implica el incumplimiento del deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.»

MOTIVACIÓN

El apartado 1 se modifica como consecuencia de que la inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria ni constitutiva.

La modificación del apartado 2 es consecuencia de que el derecho puede ser tanto personal como real y nunca necesariamente temporal.

El apartado 4.º, letra g), se modifica en coherencia con la posibilidad de que no haya mobiliario en el inmueble, no siendo además el momento de regular el seguro, dado que no existen los estudios económicos necesarios para ello.

El apartado 5.º se modifica en función de que caben otros sistemas de actualización diferentes al del IPC.

El apartado 8.º se modifica como consecuencia de que la inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria ni constitutiva.

El apartado 10.º se modifica en coherencia con la no obligatoriedad de duración temporal del derecho.

Y por último, se establece la igualdad entre las lenguas oficiales en España.

ENMIENDA NÚM. 106

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 10

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido alguna de las obligaciones prevenidas en el artículo 8, o si el documento incorporado no se correspondía con el archivado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido in-

currir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los seis meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure en el contrato. Si no figurara ninguno, bastará que se haga al lugar donde se celebró el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y su recepción, así como la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.»

MOTIVACIÓN

Estando en trámite la Ley de Condiciones Generales de la Contratación parece más oportuno que sea este registro y no el de la Propiedad el depositario de tal información.

ENMIENDA NÚM. 107

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 13

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 108

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 14

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 109

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 15

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 110

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 16

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 111

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 17

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 112

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 18

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 113

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 19

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 114

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 20

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 115

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 21

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 116

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 22

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 117

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 23

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 118

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 24

De supresión.

Se propone la supresión de este artículo.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 119

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Primera

De supresión.

Se propone la supresión de los términos «de ámbito estatal».

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 120

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera

De supresión.

Se propone la supresión de esta Disposición.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 121

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda

De supresión.

Se propone la supresión de esta Disposición.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 122

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera

De supresión.

Se propone la supresión de esta Disposición.

MOTIVACIÓN

Ajustar el contenido de la Ley a la mera transposición de la Directiva sin más definiciones jurídicas que la contenida en ésta.

ENMIENDA NÚM. 123

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Final Primera

De supresión.

Se propone la supresión de los términos «y 14.^a».

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 124

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Final Segunda

De supresión.

Se propone la supresión de esta Disposición.

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 125

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Disposición Final Tercera

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Esta Ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

MOTIVACIÓN

Dado que se trata de la adaptación de una Directiva y que estamos fuera de plazo, parece lógico que esta Ley entre en vigor al día siguiente de su publicación.

ENMIENDA NÚM. 126

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«Es relativamente reciente el nacimiento de la denominada “multipropiedad” como forma que da derecho a ocupar una vivienda durante un determinado número de días al año, de forma perpetua o temporal. Sin embargo, esta figura ha experimentado en pocos años un incremento extraordinario, ya que reduce considerablemente la inversión del adquirente, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute del inmueble; y, al multiplicarse el número de posibles inversores, aumentan a la vez los márgenes potenciales de ganancia para los promotores con indudables beneficios para la construcción, la industria, la entrada de divisas y, en fin, para la economía nacional.

Estos beneficios que comporta la “multipropiedad” se han visto a veces ensombrecidos por situaciones de abuso y fraude, repetidamente denunciados. El artículo 51 de la Constitución exige completar en este campo la defensa de los adquirentes de tal derecho, en tanto que consumidores, al mismo tiempo que se evitan elusiones de normas imperativas.

El carácter transfronterizo de la multipropiedad, las divergencias entre las legislaciones de los Estados miembros de la Unión Europea y la necesidad de conseguir “un alto nivel de protección de los consumidores” al que se refiere el artículo 129 A del Tratado CEE, aconsejan la armonización de dichas legislaciones, que se pretende conseguir mediante la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Mediante esta Directiva se trata de garantizar, desde la perspectiva de protección de los consumidores, que su voluntad contractual se forme libre y conscientemente; de ahí que se establezcan determinadas disposiciones respecto de la formación del contrato, informaciones detalladas sobre las cláusulas contractuales sobre las cuales se va a prestar el consentimiento, y la previsión de un período de reflexión sobre aquéllas así como los procedimientos y modalidades de resolución del contrato durante este período.

¿Qué derecho adquiere quien compra el derecho a disfrutar un apartamento o local durante un período de cada año? En el Derecho comparado, en la doctrina y en la práctica se han dado diversas soluciones: adquiere un derecho personal; entra en una sociedad peculiar; se constituye una comunidad ordinaria con pactos especiales; adquiere un peculiar derecho de habitación o un derecho real atípico, etcétera. El nuevo texto legal sólo ha querido dar al adquirente la máxima seguridad, teniendo muy presente un principio esencial que inspira nuestro ordenamiento jurídico, cual es el de libertad civil, que reconoce a los interesados una amplia autonomía al respecto, que sólo puede limitarse si inexcusables objetivos de interés público así lo requieren.

Frente a la denominación comercial, “tiempo compartido” o “disfrute a tiempo compartido”, y a la más difundida en nuestro país «multipropiedad», el nuevo texto

emplea la expresión “derecho de aprovechamiento por turno”, que abarca de modo técnicamente preciso todas las posibles formas en que actualmente se organiza el derecho de aprovechamiento periódico del inmueble.

Como ya se ha puesto de relieve, constituye preocupación del legislador hacer frente a determinadas situaciones no deseadas: indefensión del consumidor ante técnicas comerciales agresivas; debilidad de la posición del adquirente ante un marco jurídico, unilateralmente diseñado por el promotor, que no asegura suficientemente la estabilidad y consistencia del derecho adquirido. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno es la parte débil contractualmente; pero es también, de ordinario, débil económicamente; y, además, débil institucionalmente, por cuanto se asocia con personas que no conoce y cuenta con escasa capacidad de organización.

El artículo 51 de nuestro texto constitucional establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios. El artículo 2 de la Ley 20/1984, de 19 de julio, para la Defensa de los Consumidores y Usuarios configura como un derecho básico de los consumidores la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación e indefensión.

El texto elaborado establece un marco jurídico imperativo, con los instrumentos de seguridad preventiva del sistema jurídico español.

Se prohíbe la renuncia del adquirente a los derechos y beneficios que la atribuye la presente Ley.

La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno debe expresar, al menos, una serie de circunstancias relativas a: los datos personales del promotor o del propietario de la sociedad de servicios; la descripción completa del edificio o del complejo y de los departamentos; la naturaleza y extensión del derecho, con determinación de la duración de los períodos de aprovechamiento; los elementos y servicios comunes: las cargas anuales legalmente obligatorias y los gastos anuales o el procedimiento para calcularlos; facultades de resolución y desistimiento que esta Ley atribuye al comprador. El promotor deberá tener una copia autorizada de esta escritura pública a disposición de cualquier persona interesada en la adquisición de tales derechos.

Para garantizar que la voluntad contractual del comprador se ha formado libre, consciente y reflexivamente, la venta que realice el promotor podrá ser resuelta por aquél, a su libre arbitrio, en el plazo de diez días, contados desde la firma del contrato. Y para asegurar la efectividad de esta facultad de desistimiento, queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el comprador al vendedor antes de que expire dicho plazo; además, en caso de ejercicio de dicha facultad, tendrá lugar la resolución del préstamo concedido para la adquisición del derecho de aprovechamiento.

Por último, se prohíbe la publicidad engañosa; y se reconoce a las organizaciones de consumidores y usuarios determinadas facultades de información con el objeto de verificar que las normas establecidas por esta Ley han sido observadas.

En definitiva, el texto ahora elaborado se limita a incorporar todas las garantías que impone la Directiva 94/47/CE en beneficio de los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno, ello, sin perjuicio, de ser

conscientes de que la materia que nos ocupa exige la elaboración de otros instrumentos normativos que necesitan de una mayor reflexión para su elaboración, ponderándose todos los intereses que confluyen.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y ss. del vigente Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley sobre Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (número exp. 121/000076).

Madrid, 2 de diciembre de 1997.—El Portavoz, **Luis de Grandes Pascual**.

ENMIENDA NÚM. 127

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos, apartado II

De adición.

Se añade en el apartado II de la Exposición de Motivos, en el tercer párrafo, tras las palabras «siempre que el tipo de explotación que tenga que convivir con un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sea el régimen hotelero», el siguiente texto: «(hoteles, apartahoteles y otras formas de explotación similares sujetas a la misma normativa)».

JUSTIFICACIÓN

Aclara que la expresión «régimen hotelero» o «explotación hotelera» ha de entenderse en el Proyecto, a efectos de compatibilidad con el régimen de derechos de aprovechamiento por turno, en sentido lato.

ENMIENDA NÚM. 128

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos, apartado II, párrafo sexto

De modificación.

Se da nueva redacción al párrafo sexto del apartado II de la Exposición de Motivos con el siguiente texto:

«Se establece una duración mínima (quince años) y máxima (cuarenta) del régimen. Dentro de estos límites caben todas las opciones de lo que puede ser un tiempo razonable para agotar las posibilidades reales de disfrute del adquirente. Esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble. Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho que es lo que explica la naturaleza necesariamente compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble. Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad. Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble, lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados. Y la limitación, en este caso, sólo puede afectar a la duración del régimen. Si se permitiera que el régimen pudiera tener una duración sensiblemente superior a los cuarenta años fijados, sería materialmente imposible que el propietario del inmueble pudiera garantizar la prestación del servicio que, sin embargo, es contenido esencial del derecho adquirido.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 3.

ENMIENDA NÚM. 129

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos, apartado III

De adición.

Se añade al final del apartado III de la Exposición de Motivos un inciso con el siguiente texto:

«Por otro lado, se regula en un solo acto el requerimiento formal y fehaciente de pago y la notificación de la voluntad de resolver sujeta a un plazo preclusivo.»

JUSTIFICACIÓN

Da una explicación técnica del valor de la expresión «requerimiento resolutorio» contenida en el artículo 13.

ENMIENDA NÚM. 130**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.**ENMIENDA**

A la Exposición de Motivos, apartado IV

De adición.

Se añade un último inciso al apartado IV de la Exposición de Motivos con el siguiente texto:

«Además al propietario se le ofrece la posibilidad de hacerse cargo directamente de los servicios.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 131**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.**ENMIENDA**

Al artículo 3, apartado 1

De modificación.

Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 3 con el siguiente texto:

«La duración del régimen será de quince a cuarenta años a contar desde la fecha de la inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.»

JUSTIFICACIÓN

Considerando que las promociones de esta clase de derechos suelen extenderse en el tiempo, es aconsejable ampliar las posibilidades de duración del régimen para evitar que, durante la promoción, los derechos pierdan atractivo para sus posibles adquirentes.

ENMIENDA NÚM. 132**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.**ENMIENDA**

Al artículo 4, apartado 1, letra c)

De modificación.

Se da nueva redacción a la letra c) del apartado 1 del artículo 4 con el siguiente texto:

«Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, el contrato con una sociedad de servicios, salvo que el propietario, cumpliendo los requisitos que se exigen a ésta, haya decidido asumirlos directamente él.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 133**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.**ENMIENDA**

Al artículo 5, apartado 1, número 4.º

De modificación.

Se da nueva redacción al número 4.º del apartado 1 del artículo 5 con el siguiente texto:

«Referencia al contrato celebrado con la sociedad de servicios o a que será el propietario el que se haga cargo de éstos, haciendo constar los datos esenciales de aquella, la cantidad alzada anual que recibirá como contraprestación, expresando que se actualizará con relación al Índice de Precios al Consumo y la duración del mismo por un tiempo mínimo de diez años. Referencia, en su caso, al contrato celebrado con la sociedad de intercambio expresando las condiciones que deban cumplir los titulares de los derechos para acceder al mismo.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 134**PRIMER FIRMANTE:**
Grupo Popular.**ENMIENDA**

Al artículo 5, apartado 1, número 6.º

De modificación.

Se da nueva redacción al número 6.º del apartado 1 del artículo 5 con el siguiente texto:

«La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañarán el plano o planos de distribución de los distintos departamentos en la respectiva planta, conforme al proyecto aprobado por la correspondiente licencia.»

JUSTIFICACIÓN

Sólo tiene sentido acompañar el plano o planos que puedan ser de alguna utilidad para los futuros adquirentes sin que sea necesario incorporar todos los que sirvieron para elaborar el proyecto que obtuvo la licencia.

ENMIENDA NÚM. 135

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 5, apartado 2, párrafo primero

De modificación.

Se da nueva redacción al párrafo primero del apartado 2 del artículo 5 con el siguiente texto:

«Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la sociedad de servicios, si es que éstos no han sido asumidos directamente por el propietario, y los contratos de seguro a que se refiere el artículo 7. Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 136

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 6, apartado 3, párrafo primero

De modificación.

Se da nueva redacción al párrafo primero del apartado 3 del artículo 6 con el siguiente texto:

«Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una sociedad de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido su tiempo de vigencia o en el caso de resolución

del artículo 19, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o un contrato celebrado con un tercero para poder ofrecer la posibilidad del intercambio a los titulares y adquirentes de los derechos de aprovechamiento por turno o cuando se aporte el documento informativo a que se refiere el artículo 8.2, el Registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados. El Registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o en el nuevo contrato la sociedad de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior o si en el contrato con el tercero que se haga cargo del intercambio no se expresan con claridad cuáles son las condiciones que el titular del derecho de aprovechamiento por turno deberá cumplir para poder disfrutar de tal intercambio del mismo modo en que deberían haberse hecho constar en la escritura reguladora si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si el documento informativo no contuviera las menciones exigidas en el artículo 8.2. Las condiciones para disfrutar del intercambio se reflejarán en la nota marginal donde conste el archivo. También suspenderá el Registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 137

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 9, apartado 1, número 4.º, letra f)

De supresión.

En la letra f) del número 4.º del apartado 1 del artículo 9 se suprime la palabra «detallada».

JUSTIFICACIÓN

El concepto «memoria de calidades» está perfectamente claro y si se exige que la memoria sea «detallada» habría que determinar el alcance de tal detalle.

ENMIENDA NÚM. 138

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 9, apartado 1, número 5.º

De modificación.

Se da nueva redacción al número 5.º del apartado 1 del artículo 9 con el siguiente texto:

«El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que, conforme a la escritura reguladora, deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la sociedad de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al Índice de Precios al Consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años. También se hará expresión del importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 139

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 13, apartado 2

De modificación.

Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 13 con el siguiente texto:

«El propietario o promotor sólo podrá efectuar dicha resolución a instancia de la sociedad de servicios si es que el propietario no ha asumido directamente la prestación de éstos, previo requerimiento resolutorio, por vía judicial o por acta notarial, al domicilio registral o, en su defecto, al que conste en el contrato, concediendo un plazo de al menos treinta días para el pago y previo depósito o consignación en alguna de las entidades registradas en el Banco de España, a disposición del titular del derecho resuelto, de la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo de existencia que le reste al derecho hasta su extinción, a lo que deberá añadirse el interés legal que corresponda a esta cantidad por el tiempo transcurrido desde la celebración del contrato.»

JUSTIFICACIÓN

En relación con la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 140

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 16, apartado 4 nuevo

De adición.

Se añade al artículo 16 un nuevo apartado 4, quedando redactado de la siguiente manera:

«El propietario del inmueble podrá, mediante declaración expresa realizada en la escritura reguladora o con posterioridad, al resolverse el contrato con la sociedad de servicios, hacerse cargo directamente de éstos siempre que cumpla las condiciones que se exige a aquéllas, salvo en cuanto al objeto social que podrá ser también el de la constitución de regímenes de derechos de aprovechamiento por turno y la promoción y transmisión de éstos. Si así lo hiciere le serán exigibles todas las obligaciones propias de la sociedad de servicios.»

JUSTIFICACIÓN

Dado que el Proyecto hace responsable, en última instancia, al propietario, frente a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, de la prestación de los servicios, es lógico permitirle que él se haga directamente cargo de los mismos.

ENMIENDA NÚM. 141

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 17, apartado 2, número 1.º

De supresión.

Se suprimen las palabras «aunque sean extraordinarias».

JUSTIFICACIÓN

No es razonable que la sociedad de servicios se haga cargo de obras de reconstrucción «extraordinarias» y que pueden llegar a consistir, en último extremo en la reconstrucción de la entera obra.

ENMIENDA NÚM. 142**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.****ENMIENDA**

Al artículo 18, apartado 4

De adición.

Se añade en el artículo 18 un apartado 4, quedando redactado de la siguiente manera:

«Al inscribir la primera transmisión de un derecho de aprovechamiento por turno, el Registrador hará constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado, con carácter real, para responder de las últimas dos cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, la sociedad de servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la Comunidad de Propietarios para reclamar el pago de cuotas por gastos comunes y el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 143**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.**

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda a la totalidad de texto alternativo al Proyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, publicado en el «BOCG» A 80-1, de fecha 16 de septiembre de 1997.

Palacio del Congreso de los Diputados, 17 de noviembre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, **Manuel Eguigaray Ucelay**.

ENMIENDA**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Es relativamente reciente el nacimiento de la denominada «multipropiedad» como forma que da derecho a ocupar una vivienda durante un determinado número de días al año, de forma perpetua o temporal. Sin embargo, esta figura ha experimentado en pocos años un incremento extraordinario, ya que reduce considerablemente la in-

versión del adquirente, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute del inmueble; y, al multiplicarse el número de posibles inversores, aumentan a la vez los márgenes potenciales de ganancia para los promotores, con indudables beneficios para la construcción, la industria, la entrada de divisas y, en fin, para la economía nacional.

Estos beneficios que comporta la «multipropiedad» se han visto a veces ensombrecidos por situaciones de abuso y fraude, repetidamente denunciados. El artículo 51 de la Constitución exige completar en este campo la defensa de los adquirentes de tal derecho, en tanto que consumidores, al mismo tiempo que se evitan elusiones de normas imperativas.

El carácter transfronterizo de la multipropiedad, las divergencias entre las legislaciones de los Estados miembros de la Unión Europea y la necesidad de conseguir «un alto nivel de protección de los consumidores» al que se refiere el artículo 129 A del Tratado CEE, aconsejan la armonización de dichas legislaciones, que se pretende conseguir mediante la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Mediante esta Directiva se trata de garantizar, desde la perspectiva de protección de los consumidores, que su voluntad contractual se forme libre y conscientemente; de ahí que se establezcan determinadas disposiciones respecto de la formación del contrato, informaciones detalladas sobre las cláusulas contractuales sobre las cuales se va a prestar el consentimiento, y la previsión de un período de reflexión sobre aquéllas así como los procedimientos y modalidades de resolución del contrato durante este período.

¿Qué derecho adquiere quien compra el derecho a disfrutar un apartamento o local durante un período de cada año? En el Derecho comparado, en la doctrina y en la práctica se han dado diversas soluciones: adquiere un derecho personal; entra en una sociedad peculiar; se constituye una comunidad ordinaria con pactos especiales; adquiere un peculiar derecho de habitación o un derecho real atípico, etcétera. El nuevo texto legal sólo ha querido dar al adquirente la máxima seguridad, teniendo muy presente un principio esencial que inspira nuestro ordenamiento jurídico, cual es el de libertad civil, que reconoce a los interesados una amplia autonomía al respecto, que sólo puede limitarse si inexcusables objetivos de interés público así lo requieren.

Frente a la denominación comercial, «tiempo compartido» o «disfrute a tiempo compartido», y a la más difundida en nuestro país, «multipropiedad», el nuevo texto emplea la expresión «derecho de aprovechamiento por turno», que abarca de modo técnicamente preciso todas las posibles formas en que actualmente se organiza el derecho de aprovechamiento periódico del inmueble.

Como ya se ha puesto de relieve, constituye preocupación del legislador hacer frente a determinadas situaciones no deseadas: indefensión del consumidor ante técnicas comerciales agresivas; debilidad de la posición del adquirente ante un marco jurídico, unilateralmente diseñado por el promotor, que no asegura suficientemente la estabilidad y consistencia del derecho adquirido. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno es la

parte débil contractualmente; pero es también, de ordinario, débil económicamente; y, además, débil institucionalmente, por cuanto se asocia con personas que no conoce y cuenta con escasa capacidad de organización.

El artículo 51 de nuestro texto constitucional establece que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios. El artículo 2 de la Ley 20/1984, de 19 de julio, para la Defensa de los Consumidores y Usuarios configura como un derecho básico de los consumidores la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación e indefensión.

El texto elaborado establece un marco jurídico imperativo, con los instrumentos de seguridad preventiva del sistema jurídico español.

Se prohíbe la renuncia del adquirente a los derechos y beneficios que le atribuye la presente Ley.

El contrato relativo al derecho de aprovechamiento deberá constar por escrito, y deberá contener el contenido mínimo detallado en esta Ley.

Para garantizar que la voluntad contractual del comprador se ha formado libre, consciente y reflexivamente, la venta que realice el promotor podrá ser resuelta por aquél, a su libre arbitrio, en el plazo de diez días, contados desde la firma del contrato. Y para asegurar la efectividad de esta facultad de desistimiento, queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el comprador al vendedor antes de que expire dicho plazo; además, en caso de ejercicio de dicha facultad, tendrá lugar la resolución del préstamo concedido para la adquisición del derecho de aprovechamiento.

Por último, se prohíbe la publicidad engañosa; y se reconoce a las organizaciones de consumidores y usuarios determinadas facultades de información con el objeto de verificar que las normas establecidas por esta Ley han sido observadas.

En definitiva, el texto ahora elaborado se limita a incorporar todas las garantías que impone la Directiva 94/47/CE en beneficio de los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno, ello, sin perjuicio, de ser conscientes de que la materia que nos ocupa exige la elaboración de otros instrumentos normativos que necesitan de una mayor reflexión para su elaboración, ponderándose todos los intereses que confluyen.

Artículo 1. Ámbito objetivo

A los efectos de esta Ley se considera derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles a todo contrato o grupo de contratos celebrado para un período legal mínimo de tres años, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se cree, se transfiera o se establezca un compromiso de transferir directa o indirectamente, un derecho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana.

Será necesario para que queden dentro del ámbito de esta ley que dichos contratos tengan como sujetos, de una parte, a una o más personas físicas o jurídicas que en el marco de su actividad cree, transfiera o se comprometa a

transferir el objeto del contrato, y de otra, a una o más personas físicas que con fines que no se pueda considerar que pertenecen al marco de su actividad profesional se le transfiera o se comprometa a transferir el objeto del contrato y de otra, a una o más personas físicas que con fines que no se pueda considerar que pertenecen al marco de su actividad profesional se le transfiera el derecho objeto del contrato o sea la destinataria del derecho objeto del contrato.

Artículo 2. Límites

Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente ley. Asimismo serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla.

Artículo 3. Información general

1. El propietario o promotor que se proponga iniciar la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.

b) La naturaleza jurídica de los derechos que van a ser objeto de transmisión.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación.

d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa del importe que deberá abonar por su utilización y si está sometido a actualización, debiendo expresarse en este caso la forma y criterios previstos para ello.

g) Indicación acerca de la sociedad de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, la cantidad que habrá de satisfacerse a la sociedad de servicios y la cantidad media que pagarán como cuota los

adquirentes de los derechos de aprovechamiento por turno y número de turnos por unidad inmobiliaria.

i) Información sobre el número de departamentos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por departamento.

j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo e indicación de la persona a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación de las garantías establecidas para asegurar la terminación de la misma o indicación expresa de que no existe garantía especial alguna.

k) Si existe o no posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio. Sólo podrá hacerse mención a esta posibilidad en el caso de que el contrato con la entidad que se haga cargo del intercambio haya sido celebrado y se haya depositado una copia del mismo en el Registro de Condiciones Generales de Contratación.

2. El propietario o promotor deberá también informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

- Oficinas de Turismo.
- Instituto Nacional del Consumo.
- Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.
- Oficinas Municipales de Consumo.
- Registradores de la Propiedad.
- Notarios.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores.

3. El propietario o promotor deberá tener a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que, en su caso, cuente el departamento y en el que conste el valor global del mismo.

4. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el apartado 1 de este artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno en el caso de que éste esté inscrito.

Artículo 4. Contenido mínimo del contrato

1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a

derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del Notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa a la naturaleza jurídica del derecho transmitido.

El contrato expresará la posibilidad de otorgar escritura pública, conforme a los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, e inscribir, en su caso, el derecho adquirido en el Registro de la Propiedad para su plena protección.

3.º Descripción del edificio, de su situación y de la unidad inmobiliaria concreta sobre la que recae el derecho con referencia expresa a sus datos registrales, y descripción precisa del turno que es objeto del contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción.
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra.
- f) Una detallada memoria de calidades de la unidad inmobiliaria objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que, en su caso, contará el departamento, así como el valor que se le ha atribuido.
- h) Referencia expresa al aval o seguro que, en su caso, se haya establecido para garantizar la finalización de la obra y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al departamento el mobiliario establecido. En caso de que no existan tales garantías se hará constar así expresamente en el contrato.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la sociedad de servicios, con expresión de la forma de actualización del mismo. También se hará expresión del importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Inserción literal del texto de los artículos 5, 6 y 7, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y las restantes condiciones esenciales del contrato que regule esta posibilidad de intercambio, sin que pueda incluirse ningún otro pago o condición. Aparecerá en forma destacada el nombre, razón social o denominación del tercero que se haya hecho cargo de este servicio.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

- a) del propietario o promotor.
- b) del transmitente, con indicación de su relación jurídica con el anterior.
- c) del adquirente.
- d) de la sociedad de servicios.
- e) del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso.

10.º Duración del régimen en caso de ser temporal, con referencia a la escritura reguladora y, en su caso, a la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

- a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del Registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
- b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.
- c) Inscribir, en su caso, su adquisición en el Registro de la Propiedad.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además, se redactarán en una de las lenguas españolas que sean oficiales en el lugar de celebración.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua oficial de la Unión Europea que ellos elijan.

Las traducciones de los documentos que el propietario o promotor debe entregar a todo adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales, deberán estar realizadas por traductores legalmente habilitados y los propietarios o promotores deberán conservar, a disposición de los adquirentes, de las organizaciones de consumidores y, en su caso, de las autoridades turísticas, certificaciones de la veracidad de las mismas expedidas por los citados traductores.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Toda la información contenida en el documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de esta obligación implica el incumplimiento del deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 5. Desistimiento y resolución del contrato

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 4, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido alguna de las obligaciones prevenidas en el artículo 3, o si el documento incorporado no se correspondía con el archivado en el Registro de Condiciones Generales de Contratación, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil,

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los seis meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure en el contrato. Si no figurara ninguno, bastará que se haga al lugar donde se celebró el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y su recepción, así como la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Artículo 6. Prohibición de anticipos

1. Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo

de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución e dicha cantidad duplicada pudiendo optar entre resolver el contrato en los seis meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.

Artículo 7. Régimen de préstamos a la adquisición

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él, quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 5.

No podrá incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Organizaciones de consumidores y usuarios

Las organizaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas tendrán derecho a recibir, a costa del propietario o promotor, copia de toda la documentación que, en cumplimiento de las normas de la presente Ley, haya elaborado el mismo, con el objeto de verificar si éstas han sido observadas. A tal efecto, sus representantes, debidamente acreditados, podrán visitar las oficinas del propietario o promotor y, en su caso, el empresario comercializador, así como solicitar del personal responsable de las mismas la información y documentación correspondiente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación competencial

La presente Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1 6.ª y 8.ª de la Constitución Española.

Segunda. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ENMIENDA NÚM. 144

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, al amparo de lo establecido en el Reglamento del Congreso, presenta la siguiente enmienda a la totalidad, con texto alternativo, al Proyecto de Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de noviembre de 1997.—El Portavoz, **José Carlos Mauricio Rodríguez.**

PROYECTO DE LEY SOBRE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TIEMPO COMPARTIDO DE BIENES INMUEBLES Y NORMAS TRIBUTARIAS QUE LE AFECTAN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Con el término de «multipropiedad» o «tiempo compartido» se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza está justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones iniciales, por otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien. Aunque este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente, en cambio, sí pueden encontrarse fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como es, por ejemplo, el régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares, o las comunidades pro-diviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura, así como en nuestro Derecho histórico, la dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos.

Sea como fuere, desde que esta figura, procedente de Estados Unidos y Francia, se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo, con especial relevancia de la Comunidad Autónoma de Canarias, en número de complejos explotados de esta forma, lo que supone una parte muy importante en las inversiones en el sector turístico motor en el desarrollo económico nacional.

Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar Común la idea de que la legislación

existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba, cuando menos, apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho.

Por otro lado, para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación, tal insuficiencia legislativa: desde la «Propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad», que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, «relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido». Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y 11 de junio de 1991. También cabe citar la Resolución de 14 de septiembre de 1989, que se enmarca en el campo de las adquisiciones inmobiliarias transfronterizas.

Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en esa teórica insuficiencia legislativa, como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor no goza de una suficiente protección, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable.

Las medidas concretas adoptadas por la Directiva son las siguientes:

Estableció, en favor del adquirente, un derecho de, desistimiento unilateral durante los diez días siguientes a la celebración del contrato. La Directiva, en su traducción al español, lo llama «derecho de resolución», y añade la caracterización «ad nutum» para indicar que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón. Sin embargo, precisamente porque no es necesario alegar ningún motivo, y no lo es porque no es necesario que exista, al ser una facultad que se concede al adquirente por el mero hecho de serlo y que puede ejercitar libremente sin necesidad de que concurra ninguna condición ulterior, parece más ajustado denominarlo facultad de desistimiento, que es expresión que acentúa ese carácter unilateral e incondicionado.

Además de esta facultad de desistimiento, la Directiva impone al vendedor una obligación de información que se desglosa en los siguientes aspectos: en primer lugar, el vendedor debe disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, un documento informativo en el que se recojan determinados extremos; en segundo lugar, el contrato debe contener ciertas menciones que tienen por objeto, en definitiva, informar al adquirente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo.

Para hacer plenamente eficaz este deber de información se establece que, en el caso de que el contrato no contuviera alguna de las menciones exigidas, el adquirente tendrá el derecho a resolver unilateralmente el contrato en el plazo de tres meses a contar desde su celebración. Esta facultad conserva en el texto la denominación de «facultad de resolución» porque tiene una naturaleza

distinta a la del desistimiento en cuanto es necesario que exista un sola condición como es el incumplimiento, por parte del vendedor, del deber de dar la información que le incumbe.

Como disposición complementaria de las facultades de desistimiento y de resolución, la Directiva establece que, para el caso de que la adquisición se haya financiado con un préstamo del vendedor o de un tercero, previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor, el ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución implicará, igualmente, la resolución del préstamo, y del plazo de transposición a las legislaciones nacionales que finalizó el pasado mes de abril, ya que era de 30 meses.

Por último, la Directiva se ocupa de otros aspectos, como son el de la lengua en que debe ir redactado el contrato que firma el adquirente o la sujeción a determinados fueros.

La necesidad de dar un adecuado marco legal a la presente actividad, también ha representado una preocupación para nuestro Parlamento, que en las sucesivas iniciativas ha instado al Gobierno para que remita a las Cortes Generales un Proyecto de Ley sobre la materia. En la III Legislatura, una Proposición no de Ley del CDS de fecha 20 de diciembre de 1988; en la IV Legislatura, otra del PSOE de fecha 17 de septiembre de 1991; en la V Legislatura, dos Proposiciones no de Ley, una del PNV de fecha 20 de abril de 1994 y otra del PP, de 19 de diciembre de 1995; y en la actual Legislatura, el 30 de marzo de 1997, se aprobó otra de Izquierda Unida.

La presente Ley es la Norma de configuración del derecho al aprovechamiento objeto de la misma, lo hace a partir del respeto a la autonomía de la voluntad, dando libertad para la opción de la fórmula jurídico-real o personal, máxime, teniendo en cuenta la realidad ya existente, y a modo de ejemplo, supone que en la Comunidad Autónoma de Canarias más del 90% de los sistemas funcionan bajo la fórmula jurídico personal.

La presente Ley, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una normativa completa, adecuada a la realidad existente, teniendo en cuenta la consolidación del sistema. Es por lo que se ha considerado oportuno mantener incluso la denominación tradicional de tiempo compartido que es empleado por la Directiva Comunitaria y algunas legislaciones autónomas, como así ocurre con la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, y también por los propios acuerdos ya aludidos del Congreso de los Diputados.

La competencia del Estado en la regulación de la materia está plenamente justificada por cuanto:

— Regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen de aprovechamiento por tiempo compartido.

— Dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva de la Unión Europea, sea cual sea la naturaleza del derecho transmitido.

Todas estas cuestiones, pues, corresponde encuadrarlas dentro del Derecho privado, civil y mercantil de un Estado, y debe dictarse al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución, pero sin olvidar que estamos en presencia de otros ámbitos competen-

ciales atribuidos a las Comunidades Autónomas por cuanto, el derecho de aprovechamiento por tiempo compartido es, esencialmente, una modalidad alojativa dentro de las que componen la oferta turística y que, como tal, es objeto de regulación concreta por la normativa autonómica, de lo que es ejemplo la ya reseñada Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

Por tanto la inclusión en cualquiera de aquellos títulos competenciales, no tiene por qué suponer automáticamente una plena habilitación al Estado para introducirse en otros ámbitos de competencia, sino que se ha de configurar como el título que le habilita para adecuar a la realidad social las instituciones jurídicas que la evolución histórica ha ido consolidando, y desde una perspectiva negativa jugar como límite a la actuación de las Comunidades Autónomas en su ámbito competencial, de tal manera que, tal como señala la STC 86/82, impida que aquellas introduzcan «un novum, ya que en dicho caso tendrá que hacerse mediante una Ley del Estado».

En definitiva cuando la Constitución establece los títulos competenciales del 149.1.6 y 8, lo que pretende es la uniformidad en el tratamiento de las relaciones de derecho privado, a partir de instituciones jurídicas configuradas en el tiempo.

En cualquier caso, y sin perjuicio de la finalidad reseñada, sí deben hacerse algunas consideraciones sobre el ejercicio de dicho ámbito competencial.

En primer lugar no se ha de perder de vista el carácter eminentemente instrumental de dichas instituciones en relación con la consecución de unos fines u objetivos, de tal manera que exista una estrecha vinculación entre unos y otros, y no ampararse en dichos títulos eludiendo los objetivos a conseguir.

En segundo lugar dicho ejercicio competencial, como toda actuación de los poderes públicos, debe venir presidida por un criterio de razonabilidad y justificación, por cuanto, de no ser así, se podría incurrir en una vulneración del artículo 9.3 de la CE al garantizar el principio de «interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos». Así, sin olvidar que la Ley es la expresión de la voluntad popular (STC 108/86), el propio Tribunal Constitucional, en ocasiones ha apreciado la concurrencia de arbitrariedad en la fijación de los contenidos de una Ley, de tal manera que ha señalado que para que incurra en dicha arbitrariedad, debe ser examinado si produce desigualdad en el sentido del artículo 9.2 (STC 27/81), o establece discriminación, o bien si, aun no estableciéndola carece de toda explicación racional (SSTC 65/90, 108/86), para apreciar la presencia de arbitrariedad ha de existir falta de proporción entre los fines perseguidos y los medios empleados que impliquen un sacrificio excesivo e innecesario de los derechos (SSTC 99/87, 129/87).

Dicha justificación está íntimamente ligada a lo señalado anteriormente en la relación existente entre el tratamiento normativo de instituciones jurídicas civiles o mercantiles, y su adecuación a los fines u objetivos de un determinado sector, concretamente el sector turístico, precisamente por el carácter instrumental de los primeros.

La presente Ley no regula las empresas de servicios, por entender que excede de su ámbito competencial, ya que corresponde a las Comunidades Autónomas dicho

tratamiento en cuanto afectan a lo que es propio de la ordenación del turismo, circunstancia esta, de la que es ejemplo la vigente Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y más en concreto su artículo 46.

II

El título de la presente Ley incorpora la expresión «normas tributarias que le afectan» en coherencia con lo dispuesto en el Estatuto del Contribuyente.

El texto se divide en 2 Títulos (Normas Civiles y Mercantiles, y Normas tributarias) y desarrollado en 20 artículos, una disposición adicional, tres transitorias y tres finales. El Título I se divide en tres capítulos (Disposiciones Generales, Régimen Jurídico y Prestaciones de Servicios); el Capítulo II, a su vez, está dividido en dos secciones (Constitución y Condiciones de promoción y transmisión).

El Capítulo I está dedicado a las Disposiciones Generales. Al definir el ámbito de aplicación, la Ley destaca expresamente el carácter de modalidad de oferta turística alojativa en que se concreta el aprovechamiento, dejando, por tanto, a las Comunidades Autónomas la regulación de los requisitos y condiciones que han de cumplir los inmuebles destinados a tal fin.

Se establece una duración mínima (tres años) del régimen, computándose a partir de la constitución del régimen para evitar que el tiempo de vida de éste haya empezado a correr aún antes de constituirse. Si el régimen se constituyó sobre un inmueble en construcción, los años se cuentan, a partir de la inscripción de la terminación de la obra para impedir que el tiempo de vida del régimen corra durante la edificación del inmueble.

III

A la escritura reguladora, exigible en la constitución del régimen, ha de incorporarse el contrato celebrado con la «empresa de servicios». La existencia de este contrato es esencial para la viabilidad del régimen y por ello se exige su incorporación, para asegurar su existencia. También se exige la incorporación del contrato celebrado con la sociedad de intercambio o, al menos la aportación posterior, si en el momento de constituir el régimen todavía no se ha celebrado, de suerte que no se permite ofertar este derecho accesorio a los posibles adquirentes mientras el contrato no haya sido protocolizado.

De este modo se garantiza que las condiciones en que se ofrece el intercambio son públicas y, por tanto, hay posibilidad de conocerlas antes de contratar y así, además, se garantiza que tales condiciones no serán alteradas arbitrariamente durante la vida del régimen. Esta exigencia se justifica porque, a menudo, la oferta está integrada, no sólo por la titularidad del derecho y los servicios que se recibirán durante la vida del régimen, sino que se añade, además, la posibilidad de intercambiar el derecho, y ésta, además, suele ser el elemento decisivo para determinar la adquisición. De este modo se garantiza, como mínimo, que la posibilidad del intercambio existe realmente y que las condiciones para su acceso son estables.

En la Sección dedicada a las «Condiciones de promoción y transmisión» se transponen la mayoría de las normas de la Directiva de 1994. En la transposición no se plantean problemas especiales, salvo por lo que se refiere al caso de que el contrato se celebre directamente ante Notario. La intervención del fedatario público sería suficiente para considerar innecesario conceder al adquirente la facultad de desistimiento pues su presencia impide el que la otra parte haga valer su preponderancia, pero, puesto que la Directiva no establece ninguna excepción en favor de estos contratos intervenidos, ha sido necesario conservar esa facultad de desistimiento, si bien exigiendo que el mismo se haga por acta notarial como documento público equivalente a la escritura en la que se ha formalizado el contrato sobre un derecho de aprovechamiento por tiempo compartido.

La especial condición resolutoria explícita que se permite pactar en el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por tiempo compartido (artículo 12) está justificada por la singular naturaleza de tal derecho, donde el valor del mismo depende tanto de los servicios como de su contenido, de forma que es perfectamente lógico que el impago de aquéllos pueda implicar la resolución del derecho.

IV

El Título II contiene una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la presente Ley y que tienen por finalidad no discriminar en el plano fiscal a los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido en relación con los titulares de otras posibles fórmulas de utilización de inmuebles a tiempo parcial.

Se ha tenido en consideración, generalizándose, el tratamiento que se ha dado en el Acuerdo relativo al Convenio de 21 de octubre de 1975, del Reino de España con Gran Bretaña e Irlanda del Norte, para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia del Impuesto sobre la Renta y del Patrimonio.

V

La presente Ley trata de combinar la aplicación impenetrativa de sus preceptos en relación con el ejercicio de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, cuando los bienes inmuebles sobre los que recaigan se encontraran ubicados en España, con el no desconocimiento de los Convenios Internacionales suscritos por nuestro país, y muy especialmente el Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, aplicable a las fórmulas jurídico obligaciones.

VI

En cuanto al régimen transitorio, trata de que la Ley sea aplicable, en cuanto a los regímenes existentes, a la promoción y transmisión de derechos que contienen la facultad de disfrutar de un unidad alojativa por un tiempo

al año, estableciendo, además, para estos regímenes, en todo caso, la obligación de adaptarse en el plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se dé publicidad a éstos y a su forma de explotación con pleno respeto a los derechos adquiridos.

TÍTULO I

NORMAS CIVILES Y MERCANTILES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito objetivo:

1. Es objeto de la presente Ley la regulación de la modalidad turística alojativa consistente en el aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles, por períodos de tiempo compartido igual o superiores a una semana de cada año, en todo aquello que no afecte a lo que es la actividad turística propiamente dicha cuya competencia corresponde a las Comunidades Autónomas.

2. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido sólo podrá recaer sobre un inmueble o conjunto de inmuebles que habrán de cumplir con los requisitos mínimos exigidos por la normativa turística de las Comunidades Autónomas donde radiquen

3. Dentro del ámbito de autonomía de la voluntad, el derecho de aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles puede constituirse bien bajo fórmulas jurídico-reales o bien bajo fórmulas jurídico-personales y habrá de someterse a lo dispuesto en esta Ley.

4. Los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido bajo fórmulas jurídico-reales, gravará, en conjunto, la total propiedad de la unidad alojativa o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica la extinción del derecho limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas de derecho privado.

5. Lo dispuesto en la presente Ley se aplicará al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido.

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas y menos de quince y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto

en la presente ley, y siempre que se refieran a un período específico de cada año y a una unidad alojativa determinada o determinable por sus condiciones genéricas.

La Ley de Arrendamientos Urbanos será de aplicación supletoria para los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente artículo.

Artículo 2. Límites y consecuencias del incumplimiento

1. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente Ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participen profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla, y ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley.

2. Son nulas las estipulaciones de sumisión a arbitraje, salvo si estas últimas se conciertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al sistema arbitral de consumo o a un tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores.

Artículo 3. Duración

1. La duración del régimen será como mínimo de tres años a contar desde la fecha de constitución del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

2. Extinguido el régimen, por el transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico

Artículo 4. Constitución del régimen

1. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido, cualquiera que sea la fórmula escogida, deberá ser constituido por el propietario del inmueble, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Estar inscrito el inmueble objeto de este Régimen en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.

En dicha inscripción habrá de constar la afección a que se refiere el artículo 5 de la presente Ley.

b) Haber obtenido de las autoridades competentes las licencias necesarias para ejercer la actividad turística,

las de apertura, las necesarias para la primera ocupación de las unidades alojativas, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino y la correspondiente cédula de habitabilidad. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria, en su caso, para la actividad turística.

c) Haber celebrado el contrato con una empresa de servicios.

2. Los adquirentes de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido propios de un régimen constituido sobre un inmueble en construcción gozarán de los derechos reconocidos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, y en sus normas de desarrollo sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y en el arrendamiento.

3. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido de un inmueble, deberá formalizarse en escritura pública. Al otorgamiento de dicha escritura deberá concurrir la empresa de servicios que haya asumido la explotación de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

4. Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por tiempo compartido y, en su caso, los Registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 5. Escritura reguladora

1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por tiempo compartido deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1.^a La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por tiempo compartido y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.^a La afección de la finca descrita a dicha modalidad turística mientras esté vigente el régimen de aprovechamiento por tiempo compartido constituido.

3.^a La descripción de cada una de las unidades alojativas que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca.

4.^a En cada unidad alojativa destinada a aprovechamiento por tiempo compartido se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y la hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación a la unidad alojativa, si está previamente constituida la propiedad horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor.

A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada unidad alojativa.

5.^a Referencia al contrato celebrado con la empresa de servicios, haciendo constar los datos esenciales de ésta, y referencia, en su caso, al contrato celebrado con la

sociedad de intercambio expresando las condiciones que deban cumplir los titulares de los derechos para acceder al mismo.

6.^a Los estatutos a los que se someten los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de conformidad con el artículo 14.2 de la presente Ley.

7.^a La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble.

8.^a La duración del régimen.

2. Además deberá incorporarse la escritura, copia del contrato celebrado con la empresa de servicios.

También deberá incorporarse, si se hubiese celebrado, copia del contrato con un tercero para que los titulares de los derechos de aprovechamiento puedan intercambiarlos. Este tercero, si es persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España, debiendo constar en el contrato los datos del Registro Mercantil.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia será necesario aportar las licencias a que se refiere el artículo 4.1 letra b) y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de obra, deberá notificar dicha circunstancia a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por tiempo compartido sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

Artículo 6. El régimen y su modificación

1. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido de un inmueble, bajo fórmula jurídico-real requerirá para su constitución además del otorgamiento de la escritura pública a que se refiere el artículo anterior, su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, en los casos que procedan, y antes de restituir el título al presente, el Registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que de, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

3. Si después de constituido el régimen se formaliza un nuevo contrato con una empresa de servicios o un contrato celebrado con un tercero para poder ofrecer la posibilidad de intercambio a los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, estos deberán constar en escritura pública.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documentos anteriores, siempre que esté permitida por

esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en escritura pública conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado, en cuanto a la fórmula jurídica empleada, por el propietario, con el consentimiento de la empresa de servicios y de las dos terceras partes de los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, mediante comparecencia notarial en la que deberán acreditarse tales circunstancias.

Las traducciones de los documentos que el propietario o promotor debe entregar a todo adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales, deberán estar realizadas por traductores legalmente habilitados y los propietarios o promotores deberán conservar, a disposición de los adquirentes, y, en su caso, de las autoridades turísticas, certificaciones de la veracidad de las mismas expedidas por los citados traductores.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

SECCIÓN 2.^a

Condiciones de promoción y transmisión

Artículo 7. Información general

1. El propietario o promotor que se proponga iniciar la transmisión de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido deberá editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante que entregará a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido.

b) La naturaleza precisa de los derechos que van a ser objeto de transmisión, en función de la fórmula jurídica adoptada, con indicación de la fecha en que se ha de extinguir el régimen.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación también según lo que resulte de la escritura reguladora e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculado sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

d) Descripción del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso.

g) Indicación acerca de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración con expresión de su denominación y, en su caso, sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato, con una estimación del importe que deberá abonar, en su caso, por la utilización de las instalaciones y servicios comunes y base de cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del inmueble por el adquirente así como de los gastos legales obligatorios y gastos administrativos complementarios.

i) Información sobre el número de unidad alojativas susceptibles de aprovechamiento por tiempo compartido y del número de turnos por unidad alojativa.

j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo e indicación de la persona y domicilio a quién deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción indicación de la garantía constituida al amparo de la Ley 57/68.

k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio. Si el sistema de intercambio o reventa, o ambos, está organizado por el propietario o por un tercero designado por éste, los posibles costes que hayan de abonarse.

2. El propietario o promotor deberá también informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección, teléfono y fax de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

- Oficinas de Turismo.
- Instituto Nacional del Consumo.
- Órganos y Servicios de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.
- Oficinas Municipales de consumo.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales que según sus Estatutos se relacionen con las operaciones jurídicas a que se refiere la presente Ley.

3. El propietario o promotor deberá tener, a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente él, unidad alojativa y en el que conste el valor global del mismo.

Artículo 8. Contenido mínimo del contrato

1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de unidad alojativas deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen con indicación del día

del otorgamiento, del Notario autorizante y del número de su Protocolo y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa al tipo de derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

El contrato expresará la posibilidad de otorgar escritura pública, conforme a los artículos correspondientes del Código Civil, e inscribir el derecho adquirido, si se hizo bajo fórmulas jurídico-reales, en el Registro de la Propiedad para su plena protección.

3.º Descripción del edificio, de su situación y de la unidad alojativa sobre el que recae el derecho con referencia expresa a sus datos registrales, y descripción precisa del turno que es objeto del contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina;

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción.
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
- f) Una detallada memoria sobre la calidad de la unidad alojativa objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará la unidad alojativa.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que, conforme a la escritura debe satisfacer una vez adquirido el derecho, a la sociedad de servicios.

También se hará expresión del importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación aproximada de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Inserción literal del texto de los artículos 9, 10 y 11, haciendo constar su carácter de normas Legales aplicables al contrato.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y las restantes condiciones esenciales del contrato que regule esa posibilidad de intercambio, pero siempre con referencia a las condiciones previstas en la escritura reguladora o, si al constituirse el régimen el contrato con la sociedad de intercambio no se había celebrado, con referencia a las condiciones que exprese el contrato suscrito posteriormente.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

- a) del propietario o promotor.
- b) del transmitente con indicación de su relación jurídica con el anterior.
- c) del adquirente.
- d) de la empresa de servicios.
- e) del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso.

10.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y, en su caso, a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

- a) Solicitar el otorgamiento de escritura pública.
- b) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad, conforme al párrafo segundo del número 2.º de este apartado.
- c) Exigir la constitución de un seguro de incendios y responsabilidad civil de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica.

12.º Lugar y firma del contrato.

2. El inventario y, en su caso las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además, se redactarán en castellano o, si así lo exige el adquirente, en la lengua española que sea oficial en el lugar de celebración.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos en cualquiera de las lenguas oficiales de los Estados que integran la Unión Europea.

Las traducciones de los documentos que el propietario o promotor debe entregar a todo adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales, deberán estar realizadas por traductores legalmente habilitados y los propietarios o promotores deberán conservar, a disposición de los adquirentes, y, en su caso, de las autoridades turísticas, certificaciones de la veracidad de las mismas expedidas por los citados traductores.

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Toda la información contenida en el documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de esta obligación afecta al deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 9. Desistimiento y resolución del contrato

1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 8, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse incumplido alguna de las obligaciones de los apartados del artículo 7.1, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure en el contrato. Si no figura ninguno, bastará que se haga al lugar donde se celebró el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se realiza ante Notario en el caso del artículo 13.2, el desistimiento deberá hacerse constar en acta notarial. Esta será título hábil para recuperar el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

Artículo 10. Prohibición de anticipos

1. Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los seis meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento.

Artículo 11. Régimen de préstamos a la adquisición

Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él, quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 9.

No podrá incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de este.

Artículo 12. Condición resolutoria por falta de pago de las cuotas

1. En el contrato podrá pactarse una facultad resolutoria explícita para el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por tiempo compartido no atienda, una vez requerido, al pago de cualesquiera de las cuotas debidas a las empresas de servicios.

2. El propietario o promotor podrá efectuar dicha facultad, previo requerimiento resolutorio, por vía judicial o por acta notarial, en el domicilio registral o, el que conste en el contrato, salvo que el adquirente hubiera comunicado con posterioridad otro domicilio, en cuyo caso se practicará en éste, concediendo un plazo de al menos treinta días para el pago.

3. Cuando el propietario o promotor ejercite la condición resolutoria regulada en los apartados anteriores, quedará obligado a atender a las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por tiempo compartido tuviera pendientes con las empresas de servicios, si otra cosa no hubiera pactado con esta.

Artículo 13. Publicidad registral

1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, bajo formula jurídico-real, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, para lo que el contrato deberá elevarse a escritura pública y el Registrador abrir folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. El contrato sólo podrá elevarse a escritura pública una vez transcurridos los diez días que para el desistimiento dispone el adquirente sin haberlo ejercitado. El Notario exigirá la manifestación expresa de los otorgantes acerca de la certeza de la fecha del documento privado donde conste el contrato.

2. Si el contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido se celebrara ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 9 establece en favor del adquirente, que el mismo sólo puede hacerse por acta notarial y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El Notario no autorizará la escritura ni el Registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 8.

Artículo 14. Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por tiempo compartido puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

2. Los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido podrán constituir entre sí una comunidad que represente sus intereses, rigiéndose sus acuerdos por el régimen de mayoría simple de los partícipes que representen a su vez la mayoría de derechos. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

CAPÍTULO III**Prestación de servicios****Artículo 15. Régimen de las empresas de servicios**

Todo lo referente a la regulación, funciones, obligaciones, responsabilidades y cualquier otro aspecto de las empresas de servicios a que se refiere esta Ley, corresponde, dentro de su ámbito de competencias, a las Comunidades Autónomas.

En cualquier caso el propietario o promotor será responsable subsidiario del cumplimiento de aquellas obligaciones que son propias de las empresas de servicios en un régimen de aprovechamiento de bienes inmuebles por tiempo compartido.

TÍTULO II**NORMAS TRIBUTARIAS****Artículo 16. Ámbito de aplicación**

Las normas tributarias contempladas en este Título se aplicarán a los derechos regulados en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en los Tratados y Convenios Internacionales que hayan pasado a integrar el ordenamiento interno.

En lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones tributarias generales.

Artículo 17. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

1. La titularidad de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido contemplados en la presente Ley dará lugar a la imputación de renta correspondiente a los bienes inmuebles urbanos de uso propio en la forma prevista en el apartado b) del artículo 34 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará a los titulares de derechos en uno o varios inmuebles cuya duración en su conjunto no exceda de cuatro semanas por año.

Artículo 18. Impuesto sobre el Patrimonio

1. Los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, se valorarán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3.b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedan exentos del impuesto sobre el patrimonio los derechos contemplados en la presente Ley cuya duración en su conjunto no exceda de cuatro semanas por año.

Artículo 19. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) e Impuesto General Indirecto Canario (IGIC)

1. Se aplicará el tipo reducido del 7 por ciento a las siguientes operaciones:

1.º Las prestaciones de servicios que consistan en la cesión de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles contemplados en el artículo 1 de la presente Ley.

2.º Cualquier otra forma de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

3.º Los servicios que por el mantenimiento de las instalaciones del régimen de aprovechamiento por tiempo compartido presten el propietario o la empresa explotadora.

2. A las operaciones señaladas en el número anterior, les será de aplicación en el Archipiélago Canario, el Impuesto General Indirecto Canario al tipo previsto en la legislación específica de dicha exacción.

Artículo 20. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

A las transmisiones entre particulares o exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido de los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, les será aplicable el tipo de gravamen del 4 por ciento en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Organizaciones de consumidores y usuarios

Las organizaciones de ámbito estatal de consumidores y usuarios legalmente constituidas gozarán de todos los derechos conferidos por la legislación dictada al efecto.

Segunda. Imperatividad de la Ley

Todos los contratos, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración, que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o mas inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año, quedan sujetos a la presente Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las partes contratantes podrán hacer uso, según sea la fórmula jurídica acogida, de las normas uniformes del artículo 3 del Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales. En este caso, serán de aplicación a los contratos de aprovechamiento por tiempo compartidos de bienes inmuebles, las reglas previstas en los números 2 y 3 del artículo 5.º de ese Convenio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Promoción y Transmisión

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la promoción y transmisión de cualquier derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, quedarán sujetas a lo prescrito en ella.

Segunda. Regímenes preexistentes

1. Los regímenes preexistentes de derechos, ya bajo fórmulas jurídico-reales o jurídico-personales, relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año cuya constitución conste acreditada por cualquiera de los medios válidos en derecho, deberán adaptarse, en el plazo de dos años a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito se podrá solicitar del Registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

Transcurridos los dos años cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora a que se refiere esta Ley con los requisitos que sean compatibles con la naturaleza del régimen de los contratos a que se refiere el artículo 5 y sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario del inmueble.

2.1. Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el Presidente de la Comunidad de Propietarios, previo acuerdo de la propia Comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

2.2. Si el régimen preexistente se constituyó bajo la fórmula jurídico-personal, en la escritura de adaptación el propietario del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados.

Si desea enajenar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento, bajo fórmula jurídica-real, deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados.

Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derecho bajo fórmula jurídico-real de aprovechamiento por tiempo compartido, podrá hacerlo cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los regímenes bajo la fórmula de derechos preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que, en la escritura de adaptación conste declaración expresa de continuidad por plazo cierto o tiempo indefinido.

Los preexistentes bajo fórmula jurídico personal, tendrán la duración que los mismos hubieran previsto con pleno respeto a los límites fijados en la presente Ley.

Tercera. Incumplimiento de la obligación de adaptación

El incumplimiento por parte del propietario, de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la indemnización de daños y perjuicios.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Competencia constitucional

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.º, 8.º y 14.º de la Constitución.

Segunda. Habilitación

Se autoriza al Gobierno dictar a propuesta del Ministro de Justicia, las disposiciones de desarrollo de la presente Ley.

Tercera. Entrada en vigor

Esta Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

JUSTIFICACIÓN

Con motivo de la Directiva 94/47/CE y a fin de dar cumplimiento a la misma, aunque sea fuera del plazo marcado de 30 meses, el Gobierno ha remitido al Congreso de los Diputados un Proyecto de Ley en el que apreciando la necesidad de transponer la referida normativa comunitaria procede, al amparo de los artículos 149, 1.6 y 8 de la Constitución española, a dar una regulación unitaria de lo que tradicionalmente se ha venido conociendo con las denominaciones de multipropiedad, time-sharing o tiempo compartido, y lo hace también en atención a las reiteradas iniciativas en el Congreso de los Diputados de los Grupos Parlamentarios del PSOE, PP, CDS, PNV e IU.

Sin embargo es en esta segunda vertiente sobre la regulación de la figura indicada, donde el Proyecto de Ley hace gala por un lado de un reproable desconocimiento de una realidad plenamente consolidada, que hace de España y muy especialmente de Canarias, la segunda potencia mundial en dicho sector, desconocimiento que se pone de manifiesto al pretender, en contra de lo que ya viene funcionando, la imposición de una opción única excluyente como derecho real limitado, sin admitir las formas jurídicos-personales, que tanto éxito ha obtenido en el funcionamiento de este sistema.

A lo expuesto se une la desproporción de la carga económica que se establece sobre el sector (seguros, avales, capital social de las sociedades de servicios, etcétera), que resulta a todas luces injustificada, y sobre todo discriminatorio con otros sectores de la actividad turística, sin que quepa fundamentarlo en una supuesta protección del consumidor, por cuanto no cabe olvidar que en España este sector, debe ser considerado desde la perspectiva de la oferta (empresarial), más que desde el consumo. Además de destacar que la gran mayoría de quejas y reclamaciones sobre esta modalidad se encuentran no en el funcionamiento del sistema, sino en la agresividad de los modos de captación, cuya regulación y competencia corresponde a las Comunidades Autónomas.

De otro lado el Proyecto de Ley, amparándose en los ya indicados títulos competenciales, invade el ámbito propio de las Comunidades Autónomas, por cuanto dicha actividad se encuadra esencialmente en el Título competencial de la ordenación del turismo. Especial ejemplo de dicha invasión, es la regulación que lleva a cabo el Proyecto de Ley sobre las sociedades de servicios, entrado en conflicto con normativas autonómicas tal como la Canaria que en su Ley de Ordenación del Turismo (artículo 46) ya fija unos criterios sobre la constitución, funcionamiento y responsabilidad de dichas empresas.

La enmienda a la totalidad que se presenta trata de corregir las deficiencias expuestas adecuando la regulación a la realidad existente, lo que no impide la corrección de las imperfecciones detectadas.

Consecuencia de lo señalado, se opta por la autonomía de la voluntad, de amplia tradición en nuestro derecho, permitiendo el establecimiento del sistema que bajo fórmula jurídico-real o personal, criterio este sostenido por el propio Consejo de Estado y la Comisión Jurídico-Económica, creada por el Gobierno a tal efecto.

También se ha pretendido respetar el ámbito de competencias autonómicas, sin entrar a regular lo que se considera como propio de la ordenación turística.

Por último debe resaltarse que la denominación empleada por el Proyecto de Ley, entendemos que no es acorde con la conocida tradicional y popularmente, y así se opta por la de «tiempo compartido».

Se incluye además la mención en su título de «normas tributarias que le afectan» en consonancia con el Estatuto del Contribuyente.

El tratamiento fiscal de estos derechos se lleva a cabo generalizando la posición que el Reino de España tiene con Gran Bretaña e Irlanda del Norte, en virtud de los Convenios Internacionales suscritos, sin olvidar la especialidad fiscal existente en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Finalmente en cuanto a la imperatividad de la Ley, se trata de combinar este principio con las exigencias que en su caso puedan derivarse de la aplicación de los Convenios Internacionales suscritos por España, y muy especialmente en Convenio de Roma de 19 de junio de 1980.

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, al amparo de lo establecido en el Reglamento del Congreso, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de noviembre de 1997.—**Jesús Gómez Rodríguez**.—El Portavoz, **José Carlos Mauricio Rodríguez**.

ENMIENDA NÚM. 145

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

A la Exposición de Motivos

De modificación.

Se propone el siguiente texto:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Con el término de «multipropiedad» o «tiempo compartido» se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza está justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones iniciales, por otro, lo hace sin te-

ner que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar del bien. Aunque este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente, en cambio, sí pueden encontrarse fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como es, por ejemplo, el régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares, o las comunidades pro-diviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura, así como en nuestro Derecho histórico, la dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos.

Sea como fuere, desde que esta figura, procedente de Estados Unidos y Francia, se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo, con especial relevancia de la Comunidad Autónoma de Canarias, en número de complejos explotados de esta forma, lo que supone una parte muy importante en las inversiones en el sector turístico motor en el desarrollo económico nacional.

Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar común la idea de que la legislación existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba, cuando menos, apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho.

Por otro lado, para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación, tal insuficiencia legislativa: desde la «Propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad», que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, «relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido». Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y 11 de junio de 1991. También cabe citar la Resolución de 14 de septiembre de 1989, que se enmarca en el campo de las adquisiciones inmobiliarias transfronterizas.

Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en esa teórica insuficiencia legislativa, como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor no goza de una suficiente protección, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable.

Las medidas concretas adoptadas por la Directiva son las siguientes:

Estableció, en favor del adquirente, un derecho de, desistimiento unilateral durante los diez días siguientes a la

celebración del contrato. La Directiva, en su traducción al español, lo llama «derecho de resolución», y añade la caracterización «ad nutum» para indicar que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón. Sin embargo, precisamente porque no es necesario alegar ningún motivo, y no, lo es porque no es necesario que exista, al ser una facultad que se concede al adquirente por el mero hecho de serlo y que puede ejercitar libremente sin necesidad de que concurra ninguna condición ulterior, parece más ajustado denominarlo facultad de desistimiento, que es expresión que acentúa ese carácter unilateral e incondicionado.

Además de esta facultad de desistimiento, la Directiva impone al vendedor una obligación de información que se desglosa en los siguientes aspectos: en primer lugar, el vendedor debe disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, un documento informativo en el que se recojan determinados extremos; en segundo lugar, el contrato debe contener ciertas menciones que tienen por objeto, en definitiva, informar al adquirente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo.

Para hacer plenamente eficaz este deber de información se establece que, en el caso de que el contrato no contuviera alguna de las menciones exigidas, el adquirente tendrá el derecho a resolver unilateralmente el contrato en el plazo de tres meses a contar desde su celebración. Esta facultad conserva en el texto la denominación de «facultad de resolución» porque tiene una naturaleza distinta a la del desistimiento en cuanto es necesario que exista un sola condición como es el incumplimiento, por parte del vendedor, del deber de dar la información que le incumbe.

Como disposición complementaria de las facultades de desistimiento y de resolución, la Directiva establece que, para el caso de que la adquisición se haya financiado con un préstamo del vendedor o de un tercero, previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor, el ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución implicará, igualmente, la resolución del préstamo, y del plazo de transposición a las legislaciones nacionales que finalizó el pasado mes de abril, ya que era de 30 meses.

Por último, la Directiva se ocupa de otros aspectos, como son el de la lengua en que debe ir redactado el contrato que firma el adquirente o la sujeción a determinados fueros.

La necesidad de dar un adecuado marco legal a la presente actividad, también ha representado una preocupación para nuestro Parlamento, que en las sucesivas iniciativas ha instado al Gobierno para que remita a las Cortes Generales un Proyecto de Ley sobre la materia. En la III Legislatura, una Proposición no de Ley del CDS de fecha 20 de diciembre de 1988; en la IV Legislatura, otra del PSOE de fecha 17 de septiembre de 1991; en la V Legislatura, dos Proposiciones no de Ley, una del PNV de fecha 20 de abril de 1994 y otra del PP, de 19 de diciembre de 1995; y en la actual Legislatura, el 30 de marzo de 1997, se aprobó otra de Izquierda Unida.

La presente Ley es la Norma de configuración del derecho al aprovechamiento objeto de la misma, lo hace a partir del respeto a la autonomía de la voluntad, dando libertad para la opción de la fórmula jurídico-real o personal, máxime, teniendo en cuenta la realidad ya existente,

y a modo de ejemplo, supone que en la Comunidad Autónoma de Canarias más del 90% de los sistemas funcionan bajo la fórmula jurídico-personal.

La presente Ley, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una normativa completa, adecuada a la realidad existente, teniendo en cuenta la consolidación del sistema. Es por lo que se ha considerado oportuno mantener incluso la denominación tradicional de tiempo compartido que es empleado por la Directiva Comunitaria y algunas legislaciones autónomas, como así ocurre con la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, y también por los propios acuerdos ya aludidos del Congreso de los Diputados.

La competencia del Estado en la regulación de la materia esta plenamente justificada por cuanto:

— Regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen de aprovechamiento por tiempo compartido.

— Dispone, cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva de la Unión Europea, sea cual sea la naturaleza del derecho transmitido.

Todas estas cuestiones, pues, corresponde encuadrarlas dentro del Derecho privado, civil y mercantil de un Estado, y debe dictarse al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a y 8.^a de la Constitución, pero sin olvidar que estamos en presencia de otros ámbitos competenciales atribuidos a las Comunidades Autónomas por cuanto, el derecho de aprovechamiento por tiempo compartido es, esencialmente, una modalidad alojativa dentro de las que componen la oferta turística y que, como tal, es objeto de regulación concreta por la normativa autonómica, de lo que es ejemplo la ya reseñada Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.

Por tanto la inclusión en cualquiera de aquellos títulos competenciales, no tiene por qué suponer automáticamente una plena habilitación al Estado para introducirse en otros ámbitos de competencia, sino que se ha de configurar como el título que le habilita para adecuar a la realidad social las instituciones jurídicas que la evolución histórica ha ido consolidando, y desde una perspectiva negativa jugar como límite a la actuación de las Comunidades Autónomas en su ámbito competencial, de tal manera que, tal como señala la STC 86/82, impida que aquéllas introduzcan «un novum, ya que en dicho caso tendrá que hacerse mediante una Ley del Estado».

En definitiva cuando la Constitución establece los títulos competenciales del 149.1.6 y 8, lo que pretende es la uniformidad en el tratamiento de las relaciones de derecho privado, a partir de instituciones jurídicas configuradas en el tiempo.

En cualquier caso, y sin perjuicio de la finalidad reseñada, si deben hacerse algunas consideraciones sobre el ejercicio de dicho ámbito competencial.

En primer lugar no se ha de perder de vista el carácter eminentemente instrumental de dichas instituciones en relación con la consecución de unos fines u objetivos, de tal manera que exista una estrecha vinculación entre unos y otros, y no ampararse en dichos títulos eludiendo los objetivos a conseguir.

En segundo lugar dicho ejercicio competencial, como toda actuación de los poderes públicos debe venir presidida por un criterio de razonabilidad y justificación, por cuanto, de no ser así, se podría incurrir en una vulneración del artículo 9.3 de la CE al garantizar el principio de «interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos». Así, sin olvidar que la Ley es la expresión de la voluntad popular (STC 108/86), el propio Tribunal Constitucional, en ocasiones ha apreciado la concurrencia de arbitrariedad en la fijación de los contenidos de una Ley, de tal manera que ha señalado que para que incurra en dicha arbitrariedad, debe ser examinado si produce desigualdad en el sentido del artículo 9.2 (STC 27/81), o establece discriminación, o bien si, aún no estableciéndola carece de toda explicación racional (STC 65/90, 108/86), para apreciar la presencia de arbitrariedad ha de existir falta de proporción entre los fines perseguidos y los medios empleados que impliquen un sacrificio excesivo e innecesario de los derechos (STC 99/87, 129/87).

Dicha justificación está íntimamente ligada a lo señalado anteriormente en la relación existente entre el tratamiento normativo de instituciones jurídicas civiles o mercantiles, y su adecuación a los fines u objetivos de un determinado sector, concretamente el sector turístico, precisamente por el carácter instrumental de los primeros.

La presente Ley no regula las empresas de servicios, por entender que excede de su ámbito competencial, ya que corresponde a las Comunidades Autónomas dicho tratamiento en cuanto afectan a lo que es propio de la ordenación del turismo, circunstancia esta, de la que es ejemplo la vigente Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y mas en concreto su artículo 46.

II

El título de la presente Ley incorpora la expresión «normas tributarias que le afectan» en coherencia con lo dispuesto en el Estatuto del Contribuyente.

El texto se divide en 2 Títulos (Normas Civiles y Mercantiles, y Normas tributarias) y desarrollado en 20 artículos, una disposición adicional, tres transitorias y tres finales. El Título I se divide en tres capítulos (Disposiciones Generales, Régimen Jurídico y Prestaciones de Servicios); el Capítulo II, a su vez, está dividido en dos secciones (Constitución y Condiciones de promoción y transmisión).

El Capítulo I está dedicado a las Disposiciones Generales. Al definir el ámbito de aplicación, la Ley destaca expresamente el carácter de modalidad de oferta turística alojativa en que se concreta el aprovechamiento, dejando, por tanto, a las Comunidades Autónomas la regulación de los requisitos y condiciones que han de cumplir los inmuebles destinados a tal fin.

Se establece una duración mínima (tres años) del régimen, computándose a partir de la constitución del régimen para evitar que el tiempo de vida de éste haya empezado a correr aún antes de constituirse. Si el régimen se constituyó sobre un inmueble en construcción, los años se cuentan, a partir de la inscripción de la terminación de la obra para impedir que el tiempo de vida del régimen corra durante la edificación del inmueble.

III

A la escritura reguladora, exigible en la constitución del régimen, ha de incorporarse el contrato celebrado con la «empresa de servicios». La existencia de este contrato es esencial para la viabilidad del régimen y por ello se exige su incorporación, para asegurar su existencia. También se exige la incorporación del contrato celebrado con la sociedad de intercambio o, al menos la aportación posterior, si en el momento de constituir el régimen todavía no se ha celebrado, de suerte que no se permite ofertar este derecho accesorio a los posibles adquirentes mientras el contrato no haya sido protocolizado.

De este modo se garantiza que las condiciones en que se ofrece el intercambio son públicas y, por tanto, hay posibilidad de conocerlas antes de contratar y así, además, se garantiza que tales condiciones no serán alteradas arbitrariamente durante la vida del régimen. Esta exigencia se justifica porque, a menudo, la oferta está integrada, no sólo por la titularidad del derecho y los servicios que se recibirán durante la vida del régimen, sino que se añade, además, la posibilidad de intercambiar el derecho, y ésta, además suele ser el elemento decisivo para determinar la adquisición. De este modo se garantiza, como mínimo, que la posibilidad del intercambio existe realmente y que las condiciones para su acceso son estables.

En la Sección dedicada a las «Condiciones de promoción y transmisión» se transponen la mayoría de las normas de la Directiva de 1994. En la transposición no se plantean problemas especiales, salvo por lo que se refiere al caso de que el contrato se celebre directamente ante Notario. La intervención del fedatario público sería suficiente para considerar innecesario conceder al adquirente la facultad de desistimiento pues su presencia impide el que la otra parte haga valer su preponderancia, pero, puesto que la Directiva no establece ninguna excepción en favor de estos contratos intervenidos, ha sido necesario conservar esa facultad de desistimiento, si bien exigiendo que el mismo se haga por acta notarial como documento público equivalente a la escritura en la que se ha formalizado el contrato sobre un derecho de aprovechamiento por tiempo compartido.

La especial condición resolutoria explícita que se permite pactar en el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por tiempo compartido (artículo 12) está justificada por la singular naturaleza de tal derecho, donde el valor del mismo depende tanto de los servicios como de su contenido, de forma que es perfectamente lógico que el impago de aquéllos pueda implicar la resolución del derecho.

IV

El Título II contiene una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la presente Ley y que tienen por finalidad no discriminar en el plano fiscal a los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido en relación con los titulares de otras posibles fórmulas de utilización de inmuebles a tiempo parcial.

Se ha tenido en consideración, generalizándose, el tratamiento que se ha dado en el Acuerdo relativo al Convenio de 21 de octubre de 1975, del Reino de España con Gran Bretaña e Irlanda del Norte, para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia del Impuesto sobre la Renta y del Patrimonio.

V

La presente Ley trata de combinar la aplicación imperativa de sus preceptos en relación con el ejercicio de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, cuando los bienes inmuebles sobre los que recaigan se encontraran ubicados en España, con el no desconocimiento de los Convenios Internacionales suscritos por nuestro País, y muy especialmente el Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, aplicable a las fórmulas jurídico-obligaciones.

VI

En cuanto al régimen transitorio, trata de que la Ley sea aplicable, en cuanto a los regímenes existentes, a la promoción y transmisión de derechos que contienen la facultad de disfrutar de un unidad alojativa por un tiempo al año, estableciendo, además, para estos regímenes, en todo caso, la obligación de adaptarse en el plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan solo que se de publicidad a éstos y a su forma de explotación con pleno respeto a los derechos adquiridos.

JUSTIFICACIÓN

Con motivo de la Directiva 94/47/CE y a fin de dar cumplimiento a la misma, aunque sea fuera del plazo marcado de 30 meses, el Gobierno ha remitido al Congreso de los Diputados un Proyecto de Ley en el que apreciando la necesidad de transponer la referida normativa comunitaria procede, al amparo de los artículos 149, 1.6 y 8 de la Constitución española, a dar una regulación unitaria de lo que tradicionalmente se ha venido conociendo con las denominaciones de multipropiedad, time-sharing o tiempo compartido, y lo hace también en atención a las reiteradas iniciativas en el Congreso de los Diputados de los Grupos Parlamentarios del PSOE, PP, CDS, PNV e IU.

Sin embargo es en esta segunda vertiente sobre la regulación de la figura indicada, donde el Proyecto de Ley hace gala por un lado de un reprochable desconocimiento de una realidad plenamente consolidada, que hace de España y muy especialmente de Canarias, la segunda potencia mundial en dicho sector, desconocimiento que se pone de manifiesto al pretender, en contra de lo que ya viene funcionando, la imposición de una opción única excluyente como derecho real limitado, sin admitir las formas jurídico-personales, que tanto éxito ha obtenido en el funcionamiento de este sistema

A lo expuesto se une la desproporción de la carga económica que se establece sobre el sector (seguros, avales, capital social de las sociedades de servicios, etcétera), que resulta a todas luces injustificada, y sobre todo discriminatorio con otros sectores de la actividad turística, sin que quepa fundamentarlo en una supuesta protección del consumidor, por cuanto no cabe olvidar que en España este sector, debe ser considerado desde la perspectiva de la oferta (empresarial), más que desde el consumo. Además de destacar que la gran mayoría de quejas y reclamaciones sobre esta modalidad se encuentran no en el funcionamiento del sistema, sino en la agresividad de los modos de captación, cuya regulación y competencia corresponde a las Comunidades Autónomas.

De otro lado el Proyecto de Ley, amparándose en los ya indicados títulos competenciales, invade el ámbito propio de las Comunidades Autónomas, por cuanto dicha actividad se encuadra esencialmente en el Título competencial de la ordenación del turismo. Especial ejemplo de dicha invasión, es la regulación que lleva a cabo el Proyecto de Ley sobre las sociedades de servicios, entrado en conflicto con normativas autonómicas tal como la Canaria que en su Ley de Ordenación del Turismo (artículo 46) ya fija unos criterios sobre la constitución, funcionamiento y responsabilidad de dichas empresas.

La enmienda a la totalidad que se presenta trata de corregir las deficiencias expuestas adecuando la regulación a la realidad existente, lo que no impide la corrección de las imperfecciones detectadas.

Consecuencia de lo señalado, se opta por la autonomía de la voluntad, de amplia tradición en nuestro derecho, permitiendo el establecimiento del sistema que bajo formula jurídico-real o personal, criterio este sostenido por el propio Consejo de Estado y la Comisión Jurídico-Económica, creada por el Gobierno a tal efecto.

También se ha pretendido respetar el ámbito de competencias autonómicas, sin entrar a regular lo que se considera como propio de la ordenación turística.

Por último debe resaltarse que la denominación empleada por el Proyecto de Ley, entendemos que no es acorde con la conocida tradicional y popularmente, y así se opta por la de «tiempo compartido».

Se incluye además la mención en su título de «normas tributarias que le afectan» en consonancia con el Estatuto del Contribuyente.

El tratamiento fiscal de estos derechos se lleva a cabo generalizando la posición que el Reino de España tiene con Gran Bretaña e Irlanda del Norte, en virtud de los Convenios Internacionales suscritos, sin olvidar la especialidad fiscal existente en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Finalmente en cuanto a la imperatividad de la Ley, se trata de combinar este principio con las exigencias que en su caso puedan derivarse de la aplicación de los Convenios Internacionales suscritos por España, y muy especialmente en Convenio de Roma de 19 de junio de 1980.

ENMIENDA NÚM. 146

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al Título de la Ley

De modificación.

Se propone el siguiente texto:

«Proyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles y normas tributarias que le afectan.»

JUSTIFICACIÓN

Por técnica legislativa y en coherencia con el Proyecto de Ley de derechos y garantías de los contribuyentes (artículo 3.º).

ENMIENDA NÚM. 147
PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 1. Ámbito objetivo

De modificación del punto 1.

Texto propuesto:

Artículo 1. Ámbito objetivo

1. Es objeto de la presente Ley la regulación de la modalidad turística alojativa consistente en el aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles, por períodos de tiempo compartido igual o superiores a una semana de cada año, en todo aquello que no afecte a lo que es la actividad turística propiamente dicha cuya competencia corresponde a las Comunidades Autónomas.

JUSTIFICACIÓN

Es necesaria la redefinición del derecho de aprovechamiento confiriéndole la consideración de modalidad turística alojativa, porque así viene siendo en la realidad y porque así se define en las legislaciones dictadas por las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus exclusivas competencias y de la que es ejemplo la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuyo artículo 32.1.h), contempla dentro de los servicios de alojamiento turístico, la modalidad de oferta consistente en «alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido», y cuyo extenso artículo 46, se destina la «regu-

lación de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido», así como el reglamento dictado para su desarrollo aprobado por el Consejo de Gobierno y remitido al Consejo Consultivo.

ENMIENDA NÚM. 148

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 1. Ámbito objetivo

De modificación del punto 2.

Texto propuesto:

«2. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido sólo podrá recaer sobre un inmueble o conjunto de inmuebles que habrán de cumplir con los requisitos mínimos exigidos por la normativa turística de las Comunidades Autónomas donde radiquen.»

JUSTIFICACIÓN

La misma que la esgrimida para el punto 1 de este mismo artículo.

ENMIENDA NÚM. 149

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 1. Ámbito objetivo

De supresión del punto 3.

JUSTIFICACIÓN

La misma que la esgrimida para el punto 1 de este mismo artículo.

ENMIENDA NÚM. 150

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 1. Ámbito objetivo

De modificación del punto 4.

4. Dentro del ámbito de autonomía de la voluntad, el derecho de aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles puede constituirse bien bajo fórmulas jurídico-reales o bien bajo fórmulas jurídico-personales y habrá de someterse a lo dispuesto en esta Ley.

Los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido bajo fórmulas jurídico-reales, gravará, en conjunto, la total propiedad de la unidad alojativa o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica la extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas de derecho Privado.

JUSTIFICACIÓN

El proyecto, huyendo de antecedentes próximos, de los que es un ejemplo el texto redactado el 8 de noviembre de 1994 según el cual el derecho de aprovechamiento se podía configurar como una multipropiedad, comunidad de aprovechamiento o derecho personal, establece que el derecho de aprovechamiento sólo podrá constituirse como un derecho real limitado, de nueva creación, añadiendo que en ningún caso podrá vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

Las razones no parecen claras, si bien en la exposición de motivos se dan dos para limitar la regulación del derecho a una sólo institución jurídica dejando fuera de la Ley a las demás. La primera, porque no es adecuada la configuración de un derecho pleno cuando sus titulares están físicamente alejados del inmueble, afirmación, que no se puede por menos que calificar de lamentable, que denota el más profundo desconocimiento de la realidad que pretende reglar pues qué habría de decirse de la mayoría de los cientos de miles de apartamentos turísticos existentes en nuestro país y que son propiedad plena de personas que viven alejadas del inmueble de que son titulares, ya sea en municipios limítrofes, en otros puntos de la geografía nacional o en el extranjero y ello porque tales apartamentos, al igual que los sujetos al régimen de tiempo compartido, tienen naturaleza vacacional.

La segunda razón esgrimida es que las demás fórmulas que existen en la práctica se rigen, convencionalmente por ordenamientos extranjeros y no se adaptan a figuras reconocidas en nuestro derecho, añadiendo el autor del Anteproyecto que la fórmula de derecho real limitado es la que mejor protege al consumidor y la que mejor se adapta a nuestro ordenamiento jurídico, es decir se ha elegido la fórmula más fácil y que mejor sirve a sus intereses partiendo de una primera afirmación que no justifica la exclusión de la futura regulación de la institución de

cientos de miles de personas y familias que han adquirido el derecho a disfrutar de un inmueble durante toda su vida durante un período determinado de tiempo como resultado de su pertenencia a un club de vacaciones. Si la cuestión de política legislativa que determinó la exclusión del Anteproyecto de la posibilidad de articular el derecho debatido de un modo diferente al derecho real limitado, fue la sumisión expresa de los contratos de adquisición a ordenamientos jurídicos extranjeros, con base en el principio de autonomía de la voluntad, que, por cierto, pasa de ser uno de los pilares básicos de nuestro derecho a una fuente de inseguridad jurídica según los redactores del texto, nada más fácil que establecer el sometimiento al Ordenamiento jurídico nacional de todos los contratos relativos a la utilización sucesiva de un mismo alojamiento por personas que lo comparten por períodos de tiempo, por la vía del artículo 9 del Código Civil regulador de la norma de conflicto en nuestro derecho positivo, con la adición de un párrafo en el que se establezca que tales derechos se regirán por la Ley del lugar donde radique el inmueble.

Pero es que, en cualquier caso, las razones aducidas como el mayor obstáculo para la inclusión de derechos diferentes al derecho real limitado, tales como los derechos personales, constituyen en realidad, a nuestro entender, una de las mayores ventajas para el adquirente. En efecto, se cumple mejor el mandato de la Directiva Comunitaria, que se pretende implementar con el Anteproyecto, considerando 14, permitiendo el sometimiento del contrato a ordenamientos jurídicos extranjeros, el del país de residencia habitual del adquirente, que dejando fuera de regulación una forma concreta de articulación de la figura jurídica en vigor desde hace quince años, condenando a la más absoluta inseguridad jurídica a los más de 500.000 socios de Clubs de vacaciones que ostentan un derecho de tiempo compartido en complejos turísticos situados en nuestro país, pues no se puede olvidar que la Ley nace con la vocación de proteger al consumidor y entendemos que se le protege más y mejor, posibilitando la solución jurisdiccional de las controversias, que surjan en la vida del contrato, en su país, ante sus Tribunales, asistidos de sus propios abogados, que obligándolos a litigar en un país extranjero, en base a un ordenamiento jurídico ignorado, con profesionales desconocidos, con problemas idiomáticos y en la lejanía, situaciones que sí constituirán obstáculos insalvables y que provocará el abandono del ejercicio de los derechos frente al propietario o la compañía de servicios.

En cuanto a que la fórmula de derecho real limitado es la que mejor protege al consumidor y la que mejor se adapta a nuestro ordenamiento jurídico, afirmación esgrimida por el autor del Anteproyecto para reforzar su criterio, se cae por su propio peso y muestra un chovinismo trasnochado en el campo del derecho, pues no se puede perder de vista que se trata de desarrollar una Directiva Comunitaria y más bien parece que se ignora una realidad palpable como es que el 85 por 100 de los titulares de derechos de utilización son extranjeros, eminentemente europeos y que, hasta la fecha, han sabido en todo caso la naturaleza jurídica del derecho que adquirirían y, especialmente, su contenido ya estuviese articulado como un derecho de usufructo, habitación, arrendamiento, etcéte-

ra. Si, por el contrario, ocurriese que el texto que se analiza llegase a convertirse en Ley, adquirirán un derecho que no sólo es desconocido en su ordenamiento jurídico sino que lo es igualmente el ordenamiento jurídico que lo regula, el español, sin tradición legal, doctrinal ni jurisprudencial al respecto, lo que determinará un período de vacío e incertidumbre para sus adquirentes que, sinceramente, no parece haber sido la intención de los Parlamentarios Europeos que aprobaron el texto de la directiva 94/97.

La Comisión Especial del ordenamiento jurídico-económico creada por acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de enero de 1995, se inclina, en sus conclusiones de 28 de octubre de 1996, por reconocerla doble posibilidad de basar estos regímenes en derechos personales o en derechos reales.

El Consejo de Estado en Pleno en la Sesión de 22 de mayo de 1997, ha criticado duramente la configuración como derecho real limitado con exclusión de cualquier otro, además de por venir apoyado exclusivamente en la exposición de motivos y en la escueta Memoria, por cuanto «estima el Consejo de Estado que la regulación ex novo de un especial régimen de aprovechamiento de bienes inmuebles por tiempo compartido debería incluir la doble posibilidad de seguir esquemas jurídico-reales o fórmulas jurídico-personales... la anterior apreciación se fundamenta en que, en materia de tráfico civil y mercantil, nuestro Derecho se inspira en el principio de reconocer a los interesados una amplia autonomía al respecto, que solo puede limitarse si inexcusables objetivos de interés público así lo requieren», por lo que sugiere que, dado que la adopción de la fórmula elegida por el proyecto habrá de conllevar modificaciones importantes entre otros en la Ley y Reglamento Hipotecarios «parece necesario la opción de desdoblarse los necesarios instrumentos normativos ciñendo uno primero y más urgente la transposición de la Directiva Europea y reservando un segundo y menos apremiante texto legal a regular, los aprovechamientos inmobiliarios a que se viene haciendo referencia.»

ENMIENDA NÚM. 151

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 1. Ámbito objetivo

De modificación del punto 6.

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas y menos de quince y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente ley, y siempre que se refieran a un período

específico de cada año y a una unidad alojativa determinada o determinable por sus condiciones genéricas.

La Ley de Arrendamientos Urbanos será de aplicación supletoria para los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente artículo.

JUSTIFICACIÓN

La enmienda tiene por objeto flexibilizar los regímenes que se constituyan bajo la forma de derecho personal.

Se considera conveniente que la Ley de Arrendamientos Urbanos tenga una aplicación supletoria evitando así posibles situaciones de contradicción.

ENMIENDA NÚM. 152

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 1. Ámbito objetivo

De supresión del punto 7.

JUSTIFICACIÓN

La misma que la esgrimida para el punto 4 de este mismo artículo.

ENMIENDA NÚM. 153

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 2. Límites y consecuencias del incumplimiento

De modificación del punto 1.

1. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la presente Ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario o promotor, o a cualquier persona física o jurídica que participen profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla, y ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley.

JUSTIFICACIÓN

El texto del Proyecto de Ley va en contra de las disposiciones contenidas en el Tratado de Roma firmado el 19 de junio de 1980.

ENMIENDA NÚM. 154

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 3. Duración

De modificación del punto 1.

Texto propuesto:

«Artículo 3. Duración.

1. La duración del régimen será como mínimo de tres años a contar desde la fecha de constitución del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.»

JUSTIFICACIÓN

La duración máxima fijada no responde a criterios jurídicos ni objetivos por cuanto se aparta de la realidad existente y puede conllevar a un retraimiento tanto de la inversión en el sector, como de las adquisiciones del producto limitado en el tiempo. La Directiva europea que se pretende implantar es acorde con la modificación propuesta así como la normativa dictada por las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus exclusivas competencias de la que es ejemplo el Decreto de desarrollo del artículo 46 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado por el Consejo de Gobierno.

ENMIENDA NÚM. 155

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 4. Constitución del régimen

De modificación del punto 1.

Texto propuesto:

«1. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido, cualquiera que sea la fórmula escogida, deberá ser constituido por el propietario del inmueble, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Estar inscrito el inmueble objeto de este Régimen en el Registro de la Propiedad. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.

En dicha inscripción hará constar la afección a que se refiere el artículo 5 de la presente Ley.

b) Haber obtenido de las autoridades competentes las licencias necesarias para ejercer la actividad turística, las de apertura, las necesarias para la primera ocupación de las unidades alojativas, zonas comunes y servicios accesorios que sean necesarias para el destino y la correspondiente cédula de habitabilidad. En el caso de que la obra esté tan sólo iniciada, bastará haber obtenido la licencia de obra y la necesaria, en su caso, para la actividad turística.

c) Haber celebrado el contrato con una empresa de servicios.»

JUSTIFICACIÓN

Se elimina la referencia al Registro de la Propiedad como único medio de acreditar la titularidad.

Respeto a las competencias autonómicas en lo relativo a las autorizaciones en materia de turismo.

Eliminación de las referencias a los artículos que en dicho precepto se mencionan, relativos a las cargas económicas que en los mismos se establece.

ENMIENDA NÚM. 156

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 4. Constitución del régimen

De modificación del punto 2.

Texto propuesto:

«2. Los adquirentes de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido propios de un régimen constituido sobre un inmueble en construcción gozarán de los derechos reconocidos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, y en sus normas de desarrollo sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y en el arrendamiento.»

JUSTIFICACIÓN

Ninguna causa objetiva o subjetiva existe para hacer recaer sobre los propietarios un extra de carga consistente

en garantías no exigidas a ningún otro titular del sector inmobiliario con la clara discriminación que ello supone y pareciendo dar a entender que la legislación dictada en protección de los consumidores no fuese suficiente para la protección de los adquirentes de derechos de este tipo de oferta turística.

No se ha pensado en las graves consecuencias económicas que harán inviables el ejercicio de esta actividad por cuanto el propietario, además de tener que disponer del capital suficiente para hacer frente a la construcción y dotación de equipamiento, ha de tener otro capital igual en forma de aval o seguro de caución lo que, evidentemente, es absurdo.

ENMIENDA NÚM. 157

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 4. Constitución del régimen

De modificación del punto 3

Texto propuesto:

«3. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido de un inmueble, deberá formalizarse en escritura pública. Al otorgamiento de dicha escritura deberá concurrir la empresa de servicios que haya asumido la explotación de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Especialmente dura ha sido la crítica del Consejo de Estado en Pleno al abordar esta desafortunada cuestión, al decir que «se aparta del régimen general que prevén el Código Civil y la legislación hipotecaria por constituir derechos y regímenes inmobiliarios... no parece que una regulación novedosa que afectará a una determinada modalidad jurídico-real sea la sede adecuada para innovar sustancialmente ese régimen general».

Desde un punto de vista de práctica normal de la actividad el dar carácter constitutivo a la inscripción registral supondrá la paralización de los proyectos y de las inversiones efectuadas hasta que se obtenga dicha inscripción y que, en un primer momento dada la complejidad y novedad de la escritura puede suponer varios meses, así como que un determinado Registro pueda negar la inscripción que otro sí ha concedido, lo que influirá negativamente en los inversores.

ENMIENDA NÚM. 158

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 4. Constitución del régimen

De modificación del punto 4

Texto propuesto:

«4. Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por tiempo compartido y, en su caso, los Registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1 de este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la regulación establecida en este artículo.

ENMIENDA NÚM. 159

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 5. Escritura reguladora

De modificación

Texto propuesto:

«1. La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por tiempo compartido deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

1.^a La descripción de la finca sobre la que se constituya el régimen de aprovechamiento por tiempo compartido y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.^a La afección de la finca descrita a dicha modalidad turística mientras esté vigente el régimen de aprovechamiento por tiempo compartido constituido.

3.^a La descripción de cada una de las unidades alojativas que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca.

4.^a En cada unidad alojativa destinada a aprovechamiento por tiempo compartido se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y la hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación a la unidad alojativa, si está previamente constituida la propiedad

horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor.

A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada unidad alojativa.

5.^a Referencia al contrato celebrado con la empresa de servicios, haciendo constar los datos esenciales de ésta, y referencia, en su caso, al contrato celebrado con la sociedad de intercambio expresando las condiciones que deban cumplir los titulares de los derechos para acceder al mismo.

6.^a Los estatutos a los que se someten los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de conformidad con el artículo 14.2 de la presente Ley.

7.^a La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble.

8.^a La duración del régimen.

2. Además deberá incorporarse a la escritura copia del contrato celebrado con la empresa de servicios

También deberá incorporarse, si se hubiese celebrado, copia del contrato con un tercero para que los titulares de los derechos de aprovechamiento puedan intercambiarlos. Este tercero, si es persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España, debiendo constar en el contrato los datos del Registro Mercantil.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

3. En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses a contar desde su conclusión. Para realizar tal constancia será necesario aportar las licencias a que se refiere el artículo 4.1 letra b) y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción.

El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de obra, deberá notificar dicha circunstancia a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por tiempo compartido sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.»

JUSTIFICACIÓN

Con independencia de la fórmula jurídica adoptada en el funcionamiento del régimen, se trata de fortalecer la protección del consumidor mediante indicación de la afección del inmueble a la presente modalidad turística.

También con necesaria referencia a las normas de funcionamiento interno entre los distintos titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido.

ENMIENDA NÚM. 160

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 6. El régimen y su modificación

De modificación.

Texto propuesto:

«1. El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido de un inmueble, bajo fórmula jurídico-real requerirá para su constitución además del otorgamiento de la escritura pública a que se refiere el artículo anterior, su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, en los casos que procedan, y antes de restituir el título al representante, el Registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.

3. Si después de constituido el régimen se formalizase un nuevo contrato con una empresa de servicios o un contrato celebrado con un tercero para poder ofrecer la posibilidad de intercambio a los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, éstos deberán constar en escritura pública.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documentos anteriores, siempre que esté permitida por esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en escritura pública conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado, en cuanto a la fórmula jurídica empleada, por el propietario, con el consentimiento de la empresa de servicios y de las dos terceras partes de los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, mediante comparecencia notarial en la que deberán acreditarse tales circunstancias

Las traducciones de los documentos que el propietario o promotor debe entregar a todo adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales, deberán estar realizadas por traductores legalmente habilitados y los propietarios o promotores deberán conservar, a disposición de los adquirentes, y, en su caso, de las autoridades turísticas, certificaciones de la veracidad de las mismas expedidas por los citados traductores

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.»

JUSTIFICACIÓN

Se trata de adecuar el sistema de protección a los criterios previstos en esta Ley, de permitir la opción entre fórmulas jurídico-personales o reales con las distintas consecuencias que desde el punto de vista registral se produciría de adoptar una u otra.

ENMIENDA NÚM. 161

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 7. Seguro

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

La contemplación de seguros no existentes en el mercado y muy difícilmente evaluables en términos económicos, además de que el riesgo a cubrir está garantizado por las sociedades explotadoras reguladas, dentro del ámbito de su exclusiva competencia, por las legislaciones de las Comunidades Autónomas.

ENMIENDA NÚM. 162

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 8. Información general

De modificación.

Texto propuesto:

«1. El propietario o promotor que se proponga iniciar la transmisión de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido deberá editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante que entregará a cualquier persona que solicite información. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

a) Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido.

b) La naturaleza precisa de los derechos que van a ser objeto de transmisión, en función de la fórmula jurídica adoptada, con indicación de la fecha en que se ha de extinguir el régimen.

c) Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación también según lo que resulte de la escritura reguladora e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculado sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

d) Descripción del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.

e) Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso.

g) Indicación acerca de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración con expresión de su denominación y, en su caso, sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.

h) Precio que deberá pagar el adquirente por el ejercicio objeto del contrato, con una estimación del importe que deberá abonar, en su caso, por la utilización de las instalaciones y servicios comunes y base de cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del inmueble por el adquirente así como de los gastos legales obligatorios y gastos administrativos complementarios.

i) Información sobre el número de unidad alojativas susceptibles de aprovechamiento por tiempo compartido y del número de turnos por unidad alojativa.

j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción indicación de la garantía constituida al amparo de la Ley 57/68.

k) Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio. Si el sistema de intercambio o reventa, o ambos, está organizado por el propietario o por un tercero designado por éste, los posibles costes que hayan de abonarse.

2. El propietario o promotor deberá también informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección, teléfono y fax de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

- Oficinas de Turismo.
- Instituto Nacional del Consumo.
- Órganos y Servicios de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.
- Oficinas Municipales de Consumo.

Todo ello sin perjuicio de la información que puedan prestar los Colegios Profesionales que según sus Estatutos se relacionen con las operaciones jurídicas a que se refiere la presente Ley.

3. El propietario o promotor deberá tener, a disposición de las personas a quienes proponga la celebración del contrato, un inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el, unidad alojativa y en el que conste el valor global del mismo.»

JUSTIFICACIÓN

Congruente con el sistema definido en la presente Ley de permitir la constitución bajo fórmulas jurídico-reales o personales.

ENMIENDA NÚM. 163**PRIMER FIRMANTE:****Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.****ENMIENDA**

Al artículo 9. Contenido mínimo del contrato

De modificación.

Texto propuesto:

«1. El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de unidad alojativas deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1.º La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del Notario autorizante y del número de su Protocolo y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

2.º Referencia expresa al tipo de derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

El contrato expresará la posibilidad de otorgar escritura pública, conforme a los artículos correspondientes del Código Civil, e inscribir el derecho adquirido, si se hizo bajo fórmulas jurídico-reales, en el Registro de la Propiedad para su plena protección.

3.º Descripción del edificio, de su situación y de la unidad alojativa sobre el que recae el derecho con referencia expresa a sus datos registrales, y descripción precisa del turno que es objeto del contrato con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción.
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
- f) Una detallada memoria sobre la calidad de la unidad alojativa objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará la unidad alojativa.

5.º El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que, conforme a la escritura debe satisfacer una vez adquirido el derecho, a la sociedad de servicios.

También se hará expresión del importe de los impuestos que lleva aparejada la adquisición y una indicación

aproximada de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

6.º Inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

7.º Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

8.º Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y las restantes condiciones esenciales del contrato que regule esa posibilidad de intercambio, pero siempre con referencia a las condiciones previstas en la escritura reguladora o, si al constituirse el régimen el contrato con la sociedad de intercambio no se había celebrado, con referencia a las condiciones que exprese el contrato suscrito posteriormente.

9.º Expresión del nombre o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el domicilio:

- a) del propietario o promotor.
- b) del transmitente con indicación de su relación jurídica con el anterior.
- c) del adquirente.
- d) de la empresa de servicios.
- e) del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso.

10.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y, en su caso, a la fecha de la inscripción de ésta. Si el inmueble está en construcción, con referencia a la fecha límite en que habrá de inscribirse el acta de terminación de la obra.

11.º Expresión del derecho que asiste al adquirente a:

- a) Solicitar el otorgamiento de escritura pública.
- b) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad, conforme al párrafo segundo del número 2.º de este apartado.
- c) Exigir la constitución de un seguro de incendios y responsabilidad civil de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica.

12.º Lugar y firma del contrato.

2. El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes.

3. El contrato y los documentos informativos prevenidos por esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además, se redactarán en castellano o, si así lo exige el adquirente, en la lengua española que sea oficial en el lugar de celebración.

Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás

documentos se les entreguen traducidos en cualquiera de las lenguas oficiales de los Estados que integran la Unión Europea.

Las traducciones de los documentos que el propietario o promotor debe entregar a todo adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales, deberán estar realizadas por traductores legalmente habilitados y los propietarios o promotores deberán conservar, a disposición de los adquirentes, y, en su caso, de las autoridades turísticas, certificaciones de la veracidad de las mismas expedidas por los citados traductores

Sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar, en caso de existir alguna divergencia entre las distintas versiones, se aplicará la más favorable al adquirente.

4. Toda la información contenida en el documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de esta obligación afecta el deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.»

JUSTIFICACIÓN

Terminología más adecuada.

ENMIENDA NÚM. 164

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 10. Desistimiento y resolución del contrato

De modificación.

Texto propuesto:

«1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse incumplido alguna de las obligaciones de los apartados del artículo 8.1, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en

el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure en el contrato. Si no figura ninguno, bastará que se haga al lugar donde se celebró el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se realiza ante Notario en el caso del artículo 14.2, el desistimiento deberá hacerse constar en acta notarial. Ésta será título hábil para recuperar el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.»

JUSTIFICACIÓN

Modificación del plazo de seis a tres meses por considerarlo más adecuado el funcionamiento del sistema.

ENMIENDA NÚM. 165

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 13. Condición resolutoria por falta de pago de las cuotas

De modificación.

Texto propuesto:

«1. En el contrato podrá pactarse una facultad resolutoria explícita para el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por tiempo compartido no atienda, una vez requerido, al pago de cualesquiera de las cuotas debidas a las empresas de servicios.

2. El propietario o promotor podrá efectuar dicha facultad, previo requerimiento resolutorio, por vía judicial o por acta notarial, en el domicilio registral o, el que conste en el contrato, salvo que el adquirente hubiera comunicado con posterioridad otro domicilio, en cuyo caso se practicará en éste, concediendo un plazo de al menos treinta días para el pago.

3. Cuando el propietario o promotor ejercite la condición resolutoria regulada en los apartados anteriores, quedará obligado a atender a las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por tiempo compartido tuviera pendientes con las empresas de servicios, si otra cosa no hubiera pactado con ésta.»

JUSTIFICACIÓN

Empleo más correcto de la terminología (empresas de servicios).

Se acompaña un estudio económico que demuestra que la teórica ventaja que se pretende conceder a los propietarios se convierte en un instrumento imposible de llevar a la práctica dado el excesivo coste que ello representaría.

ENMIENDA NÚM. 166

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 14. Publicidad registral

De modificación.

Texto propuesto:

«1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido, bajo fórmula jurídico-real, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, para lo que el contrato deberá elevarse a escritura pública y el Registrador abrir folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. El contrato sólo podrá elevarse a escritura pública una vez transcurridos los diez días que para el desistimiento dispone el adquirente sin haberlo ejercitado. El Notario exigirá la manifestación expresa de los otorgantes acerca de la certeza de la fecha del documento privado donde conste el contrato.

2. Si el contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido se celebrara ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 10 establece en favor del adquirente, que el mismo sólo puede hacerse por acta notarial y de los demás derechos que le reconoce la presente Ley.

3. El Notario no autorizará la escritura ni el Registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 9.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el sistema dual que se ha propuesto.

ENMIENDA NÚM. 167

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 15. Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por tiempo compartido

De modificación.

Texto propuesto:

«1. El titular de un derecho de aprovechamiento por tiempo compartido puede libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.

2. Los titulares de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido podrán constituir entre sí una comunidad que represente sus intereses, rigiéndose sus acuerdos por el régimen de mayoría simple de los partícipes que representen a su vez la mayoría de derechos. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.»

JUSTIFICACIÓN

La misma que para la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 168

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 16. Régimen de las sociedades de servicios

De modificación.

Texto propuesto:

«Todo lo referente a la regulación, funciones, obligaciones, responsabilidades y cualquier otro aspecto de las empresas de servicios a que se refiere esta Ley, corresponde, dentro de su ámbito de competencias, a las Comunidades Autónomas.

En cualquier caso el propietario o promotor será responsable subsidiario del cumplimiento de aquellas obligaciones que son propias de las empresas de servicios en un régimen de aprovechamiento de bienes inmuebles por tiempo compartido.»

JUSTIFICACIÓN

El Proyecto invade de una manera clara, expresa y contundente el ámbito de competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Canarias por la Constitución y las leyes.

Toda la regulación sobre las sociedades de servicio, carece de vinculación alguna con los conceptos «Legislación Civil» o «Legislación Mercantil», sin perjuicio de que dicho contrato se instrumente mediante Ins-

tituciones Civiles o Mercantiles. En todo caso por la actividad y funcionamiento de las mismas, se integran dentro de los elementos propios de una actividad turística cuya disciplina y ordenación corresponde únicamente a la Comunidad Autónoma, careciendo de justificación la imposición de determinados requisitos que deban concurrir en dichas sociedades de servicio cuando las mismas aparecen reguladas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, como parte de la oferta turística y que habrá de garantizar el adecuado mantenimiento de los alojamientos, edificios y zonas comunes, prestando fianza ante la Administración.

La Regulación pormenorizada de las Sociedades de Servicios o empresas de explotación, cumplimentando el mandato legal, ha tenido acogida en el Reglamento que, en estos días, está pendiente de informe del Consejo Consultivo de Canarias una vez aprobado por el Consejo de Gobierno.

ENMIENDA NÚM. 169

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión de los artículos 17, 18 y 19, referidos a Obligaciones y atribuciones de la sociedad de servicios, Retribución de la sociedad de servicios, e Incumplimiento de los servicios.

JUSTIFICACIÓN

La misma que para la enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 170

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 21. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

De modificación.

Texto propuesto:

«1. La titularidad de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido contemplados en la presente Ley dará lugar a la imputación de renta correspondiente a los bienes inmuebles urbanos de uso propio en la forma prevista en el apartado b) del artículo 34 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior no se aplicará a los titulares de derechos en uno o varios inmuebles cuya duración en su conjunto no exceda de cuatro semanas por año.»

JUSTIFICACIÓN

Se eliminan términos no acordes con el sistema dual establecido.

Se generaliza el contenido del Convenio suscrito por España con Gran Bretaña e Irlanda del Norte, para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal.

ENMIENDA NÚM. 171

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 22. Impuesto sobre el Patrimonio

De modificación.

Texto propuesto:

«1. Los derechos contemplados en la presente Ley, cualquiera que sea su naturaleza, se valorarán, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.3.b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedan exentos del impuesto sobre el Patrimonio los derechos contemplados en la presente Ley cuya duración en su conjunto no exceda de cuatro semanas por año.»

JUSTIFICACIÓN

La misma que para la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 172

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo 23. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) e Impuesto General Indirecto Canario (IGIC)

De modificación.

Texto propuesto:

«1. Se aplicará el tipo reducido del 7 por ciento a las siguientes operaciones:

1.º Las prestaciones de servicios que consistan en la cesión de los derechos de aprovechamiento por tiempo compartido de bienes inmuebles contemplados en el artículo 1 de la presente Ley.

2.º Cualquier otra forma de utilización de los bienes inmuebles por período determinado o determinable del año con prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

3.º Los servicios que por el mantenimiento de las instalaciones del régimen de aprovechamiento por tiempo compartido presten el propietario o la empresa explotadora.

2. A las operaciones señaladas en el número anterior, les será de aplicación en el archipiélago canario, el Impuesto General Indirecto Canario al tipo previsto en la legislación específica de dicha exacción.»

JUSTIFICACIÓN

Gravar también las prestaciones de servicios derivadas del mantenimiento y conservación de las instalaciones del régimen de aprovechamiento por tiempo compartido.

Poner de manifiesto asimismo unas especialidades fiscales propias del archipiélago canario.

ENMIENDA NÚM. 173

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Primera. Organizaciones de consumidores y usuarios

De modificación.

Texto propuesto:

«Las organizaciones de ámbito estatal de consumidores y usuarios legalmente constituidas gozarán de todos los derechos conferidos por la legislación dictada al efecto.»

JUSTIFICACIÓN

Los actuales derechos conferidos a las organizaciones de consumidores y usuarios no parece necesario incrementarlo mediante la atribución de facultades de «policía», por corresponder dicha potestad a los Orga-

nismos correspondientes de inspección de las Comunidades Autónomas en base al carácter turístico de esta modalidad.

ENMIENDA NÚM. 174

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

A la Disposición Adicional Segunda. Imperatividad de la Ley

De modificación.

Texto propuesto:

«Todos los contratos, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración, que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año, quedan sujetos a la presente Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las partes contratantes podrán hacer uso, según sea la fórmula jurídica acogida, de las normas uniformes del artículo 3 del Convenio de Roma de 19 de junio de 1980, sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales. En este caso, serán de aplicación a los contratos de aprovechamiento por tiempo compartidos de bienes inmuebles, las reglas previstas en los números 2 y 3 del artículo 5.º de ese Convenio.»

JUSTIFICACIÓN

En virtud del sistema dual adoptado por la presente Ley, habrá de tomarse en consideración la posible aplicación del Convenio de Roma de 19 de junio de 1980.

ENMIENDA NÚM. 175

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda. Regímenes preexistentes

De modificación.

Texto propuesto:

«1. Los regímenes preexistentes de derechos, ya bajo fórmulas jurídico-reales o jurídico-personales, relati-

vos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año cuya constitución conste acreditada por cualquiera de los medios válidos en derecho, deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito se podrá solicitar del Registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

Transcurridos los dos años cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora a que se refiere esta Ley con los requisitos que sean compatibles con la naturaleza del régimen de los contratos a que se refiere el artículo 5 y sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario del inmueble.

2.1 Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

2.2 Si el régimen preexistente se constituyó bajo la fórmula jurídico-personal, en la escritura de adaptación el propietario del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados.

Si desea enajenar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento, bajo fórmula jurídica real, deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados.

Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derecho bajo fórmula jurídico-real de aprovechamiento por tiempo compartido, podrá hacerlo cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los regímenes bajo la fórmula de derechos preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que, en la escritura de adaptación conste declaración expresa de continuidad por plazo cierto o tiempo indefinido.

Los preexistentes bajo fórmula jurídico personal, tendrán la duración que los mismos hubieran previsto con pleno respeto a los límites fijados en la presente Ley.

JUSTIFICACIÓN

La enmienda tiene como única finalidad sistematizar y aclarar el régimen de adaptación y funcionamiento de aquellos proyectos existentes a la entrada en vigor de la Ley, ya que en la redacción original parece confuso.

ENMIENDA NÚM. 176

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Tercera. Incumplimiento de la obligación de adaptación

De modificación.

Texto propuesto:

«El incumplimiento por parte del propietario de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la indemnización de daños y perjuicios.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda propuesta al artículo 13.

ENMIENDA NÚM. 177

PRIMER FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

A la Disposición Final Segunda. Habilitación

De modificación.

Texto propuesto:

«Se autoriza al Gobierno dictar, a propuesta del Ministro de Justicia, las disposiciones de desarrollo de la presente Ley.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con nuestra enmienda al artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 178

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

A la Disposición Final Tercera. Entrada en vigor

De modificación.

Texto propuesto:

«Esta Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

JUSTIFICACIÓN

Conceder un período razonable de «vacatio legis».