



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VI LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

16 de septiembre de 1997

Núm. 80-1

PROYECTO DE LEY

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

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

(121) Proyecto de Ley.

121/000076.

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Justicia e Interior.

Asimismo, publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES, estableciendo plazo de enmiendas por un período de quince días hábiles, que finaliza el día 3 de octubre de 1997.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de septiembre de 1997.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde**.

PROYECTO DE LEY SOBRE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

Exposición de Motivos

I

Con el término impropio de "multipropiedad" se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se

transmite el derecho a disfrutar de un departamento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; 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 desconocida 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 se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo, en número de complejos explotados de esta forma.

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, la gran cantidad de abu-

sos que se han dado en este sector: 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 una teórica insuficiencia legislativa, como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, 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 una previa condición, como es el incumplimiento, por parte del vendedor, del deber de 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.

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 figura suscitaba dos cuestiones jurídicas. Una de orden terminológico y otra de política legislativa.

El término “multipropiedad” tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar, entre nosotros, a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador con el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, los que lo hacen un término inadecuado por equívoco.

Otra opción era utilizar la fórmula empleada en la Directiva, “tiempo compartido”. Sin embargo, esta forma de denominar a la institución resulta también poco satisfactoria. En principio, parece un término más genérico que el de “multipropiedad”, pero hay que tener en cuenta que “tiempo compartido” no es más que la traducción al español de la forma inglesa “time-sharing”. La expresión “time-sharing”, en realidad presupone, como hacía el término “multipropiedad”, una de las posibles formas que puede adoptar la institución y que no es otra que el sistema de “club-trustee”, tan arraigado entre los británicos y, aunque no parece que haya serios inconvenientes para incluir en la denominación “tiempo compartido” la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multi-arriendo griego) o de derecho real (el derecho de habitación periódica portugués). Además, tiene el inconveniente de que parece dar a entender que, entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes. Por ello, resulta preferible la expresión “derecho de aprovechamiento por turno”, en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace.

La cuestión previa de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la Ley a las demás. Se ha optado por esta última posibilidad por tres razones: primero, porque no es adecuada la configuración de un derecho pleno cuando sus titulares están físicamente alejados del inmueble; segundo, porque las demás fórmulas que existen en la práctica se rigen, convencionalmente, por ordenamientos extranjeros y no se adaptan a figuras reconocidas por nuestro Derecho; y tercero, porque un derecho personal innominado, si pretende ofrecer cierta estabilidad a la relación jurídica (plazo indefinido o duración perpetua, subsistencia frente a los actos de transmisión —inter vivos o mortis causa— del cedente o del cesionario, referencia cierta a un inmueble determinado ...), presenta la natura-

leza de un verdadero derecho real atípico, o, bien se trata de un simple contrato de intermediación, bien es fuente de obligaciones personalísimas (plazo cierto o fijación judicial de éste, intransmisibilidad del derecho, resolución por disposición voluntaria o forzosa del inmueble por parte del cedente ...), supuestos en que el consumidor no tendría, en principio, la certeza de qué tipo de derecho ha adquirido, ni sabrá si el precio es adecuado al contenido de éste, careciendo de garantías jurídicas extrajudiciales.

En definitiva, la fórmula finalmente adoptada es la de derecho real limitado por ser la que mejor protege los derechos del consumidor y mejor se adapta a nuestro ordenamiento jurídico.

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.

Una ley estatal sobre la materia está plenamente justificada por varios motivos:

— La Ley determina la naturaleza real del derecho que tiene el que adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado al año.

— Regula cómo se constituye, sobre un inmueble, un régimen jurídico de este tipo.

— Y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva de la Unión Europea.

No es la primera vez que un texto comunitario es origen de una regulación interna más amplia de la exigida por aquél, y más aún, tratándose de Directivas que establecen unas garantías mínimas de protección.

Todas estas cuestiones, pues, corresponde encuadrarlas dentro del Derecho privado, civil y mercantil de un Estado y, por tanto, en España, la Ley debe dictarse al amparo de lo establecido en el artículo 149.1, 6ª y 8ª de la Constitución. El hecho de que las soluciones legislativas que se den estén inspiradas en buscar una mayor protección del consumidor, en nada obstaculiza que la competencia sea del Estado, puesto que lo esencial es que se trata de una Ley estrictamente civil, de ámbito general, por razones de orden público inmobiliario y el Derecho de Consumo es un conglomerado de normas de distinta naturaleza (administrativas, civiles, mercantiles, procesales, penales ...).

Además, la Ley contiene una regulación mínima indispensable sobre 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. La "sociedad de servicios" es, por tanto, una institución que hace posible el ejercicio del derecho y, en consecuencia, ha de tener una regulación mínima que contenga sus peculiaridades jurídico-mercantiles y las obligaciones civiles que debe asumir.

II

El texto está dividido en 2 Títulos (Normas civiles y mercantiles, y Normas tributarias) y desarrollado en 24

artículos, dos disposiciones adicionales, tres transitorias y tres finales. El Título I se divide en tres Capítulos (Disposiciones generales, Régimen jurídico y Prestación 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 utiliza la expresión "departamentos" para denominar los elementos sujetos al régimen. Tal expresión incluye tan sólo los elementos que sean susceptibles de ser utilizados como alojamiento. Por eso, luego se excluyen de la constitución los locales, entendiendo por tales todos los elementos que no pueden tener tal destino y, por eso, se exige, antes de la constitución del régimen, la obtención de las correspondientes cédulas de habitabilidad, requisito que sólo tiene sentido para elementos destinados a alojamiento.

Además, se establece que el régimen sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de éstos arquitectónicamente diferenciado para evitar que en una edificación o grupo de edificaciones el propietario de tan solo alguno o algunos departamentos, físicamente dispersos, constituya un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sobre los mismos. Tampoco se impide la extinción parcial del régimen, siempre que se respete esa identidad física y los derechos preexistentes. Se permite, no obstante, la explotación mixta de un inmueble siempre que el tipo de explotación que tenga que convivir con un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sea el régimen hotelero, pues en este caso, las dos actividades, a efectos materiales de convivencia, son tan próximas que ningún perjuicio grave para los clientes y los titulares de los derechos puede derivarse de ello.

El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues, aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código civil, ésta no parece, por sí sola, norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica. La solución adoptada es la de facultar a los adquirentes de estos derechos resolver su contrato si así les conviniera (artículo 1.7), permitiéndoles valorar si el hecho de haber adquirido un derecho constituido al margen de la Ley le perjudica hasta el punto de ser aconsejable resolver el contrato por virtud del cual realizó su adquisición.

No obstante, por otro lado, se sujetan a la Ley y, por tanto, se consideran dentro de su ámbito, los arrendamientos de temporada que reúnan dos requisitos: que se pacten por un cierto número de ellas y que se anticipen las rentas de tres años, como máximo. Naturalmente, esta sujeción hay que entenderla en todo aquello en que sea compatible con la naturaleza personal del arrendamiento. Si se anticiparan las rentas de más años, el contrato habrá de entenderse realizado en fraude de ley y podrá ser resuelto por el adquirente por aplicación del citado artículo 1.7.

Se establece una duración mínima (quince años) y máxima (treinta) 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 cuál 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 treinta 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.

Los años se cuentan a partir de la inscripción del régimen (momento en el que se constituye) para evitar que el tiempo de vida del régimen haya empezado a correr aún antes de constituirse. Si el régimen se constituyó sobre un inmueble en construcción, los años se cuentan, por su parte, 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

La inscripción del régimen en el Registro se establece como constitutiva con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno antes de que el Registrador controle la legalidad del régimen y lo haga público y por tratarse de un régimen jurídico y no de un derecho real. Así, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registrador para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición, con plena garantía de su adecuación a la legalidad.

A la escritura reguladora, entre otras cosas, ha de incorporarse el contrato celebrado con la "sociedad 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 para su archivo en el Registro de la Propiedad, 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 publicado por el Registrador. 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. Aparte su naturaleza restrictiva del principio de autonomía de la voluntad, en la transposición no hay 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 turno.

La especial condición resolutoria explícita que se permite pactar en el contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno (artículo 13) 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. Se permite, asimismo, pactar una cláusula penal que compense al propietario o promotor que opta por resolver el contrato cuando el adquirente deje de pagar las cuotas debidas a la sociedad de servicios.

IV

La regulación de la "sociedad de servicios" es respetuosa con la legislación turística y con las competencias que tienen las Comunidades Autónomas de legislar en esta materia y no impide que éstas, dentro del ámbito de aquéllas, puedan establecer las normas que consideren necesarias. Así, la Ley sólo regula aquellos elementos que son esenciales para la viabilidad del régimen: las condiciones mínimas que deben reunir este tipo de sociedades, las obligaciones que deben cumplir para con los adquirentes, la retribución a la que tienen derecho y algunas de las consecuencias que ha de conllevar el incumplimiento de sus obligaciones.

En cuanto a la retribución de la "sociedad de servicios", la Ley establece una cantidad alzada, sólo revalorizable con arreglo al Índice de Precios al Consumo, para evitar los abusos que podrían darse en este campo si a la "sociedad de servicios" se le permite aumentar, más o menos arbitrariamente, la cuota que los titulares de los derechos han de satisfacerle en pago de sus servicios. No obstante, en circunstancias extraordinarias, puede aumentarse por encima del citado índice utilizando el siste-

ma del arbitraje de consumo. Esta restricción queda compensada con la facultad que se otorga a la "sociedad de servicios" de impedir el disfrute de su derecho al titular que no haya satisfecho la cuota, pudiendo reintegrarse con lo que obtenga de dicho disfrute.

En cuanto a las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones de la "sociedad de servicios", que es una circunstancia que puede poner el peligro la viabilidad del régimen, la solución dada para garantizar dicha viabilidad es la de hacer responsable al único propietario del inmueble de que los servicios se sigan prestando por él ya que, a fin de cuentas, es él quien celebró el primer contrato cuando se constituyó el régimen y eligió, por tanto, a la sociedad incumplidora.

V

La Ley, de ámbito estrictamente civil, no impone sanciones administrativas para el caso de incumplimiento de sus normas. Pero es obvio que ello no impide que tales incumplimientos, cuando la actividad sea calificada como turística por las Comunidades Autónomas o mediante el desarrollo de la normativa autonómica en materia de protección a los consumidores y usuarios, puedan ser consideradas por la legislación de aquéllas como infracciones administrativas sancionables, sin perjuicio de los derechos que la Ley reconoce a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno. No obstante, la Ley intenta que, a través de la exigencia de unos requisitos previos muy rigurosos, cuyo cumplimiento es indispensable para constituir el régimen y cuyo control se atribuye a Notarios y Registradores, los incumplimientos sean aislados o, al menos, poco frecuentes, haciendo mínima la necesidad de la intervención administrativa.

VI

El Título II contiene un 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 reales de aprovechamiento por turno en relación con los titulares de otras posibles fórmulas de utilización de inmuebles a tiempo parcial.

En efecto, de no introducirse esta regulación, los citados derechos reales seguirían el régimen previsto en las diferentes leyes de los tributos para los derechos de esta naturaleza y, como consecuencia de su carácter de derechos reales de disfrute sobre bienes inmuebles, darían lugar, en algunos supuestos, a la aplicación de tipos impositivos superiores a los previstos para la transmisión o adquisición de derechos de carácter personal.

De acuerdo con lo anterior y, teniendo presente el carácter particular de las normas contempladas en este Título, que no constituyen, en puridad, un régimen tributario específico, sino que contienen, únicamente, ciertas especialidades que no impiden la aplicación, en lo no previsto expresamente, de la normativa tributaria general y de las disposiciones propias del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre el Patrimonio, del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados a los que se hace referencia en el citado Título.

En lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en lo concerniente a la imputación de renta presunta correspondiente a la utilización de bienes inmuebles urbanos de uso propio, hay que señalar que no resulta posible someter a gravamen a los titulares de derechos que no tengan la condición de derechos reales, dado que sólo los derechos de este tipo determinan esta imputación. En consecuencia, los titulares de derechos reales de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles contemplados en la presente Ley quedan sujetos a la imputación de renta prevista en la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, si bien contiene una importante exención para los titulares de derechos de duración inferior a dos semanas por año, que introduce una gran flexibilidad en el tratamiento de esta materia, permitiendo que, por esta vía, una parte importante de estos aprovechamientos queden excluidos de gravamen, lo que, sin duda, redundará en beneficio de la utilización de esta fórmula jurídica.

En el Impuesto sobre el Patrimonio, cualquiera que sea la naturaleza del derecho en cuestión, se unifica el criterio para su valoración a efectos de su integración en la base imponible de este Impuesto, determinando la valoración por el precio de la adquisición.

En el Impuesto sobre el Valor Añadido, se generaliza la aplicación del tipo reducido al 7 por ciento a las prestaciones de servicios consistentes en la cesión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles como en otras formas 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.

Finalmente, en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentos se establece la aplicación del tipo de gravamen del 4 por ciento, propio de la transmisión de derechos de carácter personal.

En definitiva, pues, y con la excepción del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el régimen tributario contemplado en la presente Ley asimila el tratamiento en los supuestos contemplados en la misma de los derechos reales de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros de derechos de naturaleza personal distintos de los anteriores, con la finalidad, ya señalada de no discriminar negativamente a los primeros.

Esta finalidad responde plenamente al objeto de la presente Ley, así como de la Directiva 94/47/CE, en cuanto que incentiva sustancialmente la adquisición de los derechos contemplados.

VII

La disposición adicional segunda está justificada por la propia Directiva, que en su artículo 9 exige a los Estados miembros adoptar las medidas necesarias para que, en cualquier caso, el adquirente no quede privado de la protección que le concede la misma. La disposición pretende precisamente eso, en cuanto se trate de derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles situados en España, soslayando la posibilidad de que el con-

trato se someta a la jurisdicción pactada por las partes. En definitiva, se trata de evitar los posibles fraudes de ley, los llamados “fraudes de ley internacionales”, que se pueden dar amparándose en la existencia, dentro de un espacio común, de Estados donde la Directiva comunitaria no haya sido traspuesta por no haberse sentido la necesidad de hacerlo al no comercializarse en sus territorios esta clase de derechos. Este mismo camino es el que está tratando de tomar la Unión Europea en lo que se refiere a Directivas comunitarias de protección a los consumidores para evitar precisamente que su falta de trasposición en algunos Estados sirva de medio para soslayar al aplicación de las normas dictadas por los otros para la integración en sus respectivos ordenamientos. Y así, en esta dirección apunta la iniciativa comunitaria relativa a las acciones de cesación en materia de protección de los intereses de los consumidores. La disposición está además apoyada, a mayor abundamiento, en los artículos 16 de los Convenios de Bruselas de 27 de Septiembre de 1968 y de Lugano de 16 de Septiembre de 1988, y en los artículos 3 y 4 del Convenio de Roma sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales de 19 de junio de 1980.

VIII

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 departamento 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 de los derechos ya adquiridos. Por eso la Disposición exige solamente los requisitos del artículo 5 y no el cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley impone al que se proponga constituir un régimen de derechos de aprovechamiento por turno una vez que haya entrado en vigor y aún aquéllos, sólo en la medida en que sean compatibles con la propia naturaleza del régimen preexistente.

TÍTULO I

NORMAS CIVILES Y MERCANTILES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito objetivo

1. El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un departamento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a

un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del departamento, ni de su mobiliario.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los departamentos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben de estar sometidos al régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez departamentos. 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.

3. 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. Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los departamentos sujetos al régimen.

4. El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles sólo puede constituirse como derecho real limitado y habrá de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley; 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.

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del departamento 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 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 turno, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del 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 turno.

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 tres temporadas anuales, como máximo, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

7. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, al margen de la presente Ley, se entenderá celebrado en fraude de la misma y no impedirá su aplicación. Asimismo podrá ser resuelto en cualquier momento por el adquirente o cesiona-

rio debiéndole ser devueltas cualesquiera rentas o contra-prestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

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 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.

2. Son nulas las estipulaciones de sumisión a arbitraje, salvo si éstas 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 de quince a treinta 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.

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

CAPÍTULO II

Régimen jurídico

SECCIÓN 1.^a

Constitución

Artículo 4. Constitución del régimen

1. El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario del inmueble, según el Registro de la Propiedad. Para poder hacerlo, deberá previamente:

a) Haber inscrito la conclusión de la obra 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.

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 los departamentos, 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 para la actividad turística.

Ésta última, tanto si la obra está terminada como si tan sólo iniciada, solamente será exigible en aquellas Comunidades Autónomas donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un departamento durante un período de tiempo al año tenga, con arreglo a su legislación, la calificación de actividad turística sometida a licencia.

c) Haber celebrado, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, el contrato con una sociedad de servicios.

d) Haber concertado los seguros a los que se refiere el artículo 7 y, en su caso, el que señala el artículo 16.2.

2. El propietario que constituya el régimen sobre un inmueble en construcción deberá, además, contratar, a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento 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 cubra todo el valor de la obra y del mobiliario que se deba incorporar a los departamentos. Con el aval o el seguro se garantizará la terminación de la obra en la fecha fijada y la incorporación del mobiliario descrito en la escritura reguladora. Si así no se hiciere, los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno enajenados podrán, una vez llegado el término, ejecutar el aval o cobrar la indemnización, distribuyéndose estas sumas entre ellos por partes iguales, sin consideración al número de derechos de aprovechamiento por turno de los que sea titular cada uno. Las cantidades así recibidas se considerarán cobradas a cuenta de la indemnización de los daños y perjuicios consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del propietario o promotor con quien contrataron. 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.

Todo ello ha de entenderse sin perjuicio de los derechos reconocidos al adquirente 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 turno de un inmueble, que deberá constar en escritura pública, se constituirá mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la sociedad de servicios que haya asumido la administración, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

A los contratos por virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen se les aplicará lo dispuesto en el artículo 1.7.

4. Los Notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los Registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo.

Artículo 5. Escritura reguladora

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

1°. 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 y del importe que haya que pagar para su utilización, entendiéndose que son de uso libre si tal no se establece, y la actualización de dicho importe, que sólo podrá hacerse por las mismas normas que son aplicables a la remuneración de la sociedad de servicios. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2°. La descripción de cada uno de los departamentos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca. Si el inmueble se ha de destinar a explotación hotelera al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, se determinará cuáles de los departamentos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

3°. En cada departamento destinado a aprovechamiento por turno se expresará el número de éstos, su duración, indicando el día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al departamento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese departamento, a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada departamento.

4°. 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 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.

5°. En su caso, los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turno. De los mismos no podrá resultar, para los titulares de los derechos, ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley. Los Registradores no inscribirán aquellos apartados o artículos de los estatutos que contravengan dicha prohibición.

6°. La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará, igualmente, el plano del proyecto que obtuvo la correspondiente licencia.

7°. La retribución de la sociedad de servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

8°. Duración del régimen.

2. Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio, el contrato celebrado con la sociedad de servicios 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.

También deberá incorporarse para su archivo, si se hubiera celebrado, el contrato con un tercero para que los

titulares de los derechos de aprovechamiento puedan intercambiarlos. Este tercero, si es una persona jurídica, deberá tener sucursal abierta e inscrita en España, debiendo constar en el contrato los datos del Registro Mercantil.

En el caso de que el inmueble se encuentre en construcción, deberá incorporarse documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución a los que se refiere el artículo 4.2.

La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables civilmente y, en su caso, penalmente 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 las 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 la obra, deberá notificar el hecho a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras éste último se encontraba en construcción.

Artículo 6. Inscripción del régimen y su modificación

1. Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registradas independientes los distintos departamentos destinados a aprovechamientos por turno, el Registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos, los turnos y las demás circunstancias a que se refiere el número 3° del apartado 1 del artículo anterior.

Al inscribir la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá asimismo inscribirse, si así se hubiera pactado en la escritura o en el contrato elevado a público, la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario si, al constituirse la hipoteca, se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultantes de la constitución del régimen.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora y antes de restituir el título al presentante, 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 aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una sociedad de servicios por haberse extinguido su tiempo de vigencia o en el caso de resolución del artículo 19 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 nuevo contrato con la sociedad de servicios ésta no hace 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.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documento anteriores, siempre que esté permitida por esta Ley, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario, según el Registro, con el consentimiento de la sociedad de servicios y de todos los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno en la forma establecida en el primer párrafo del artículo 4.3.

Artículo 7. Seguro

Antes de celebrar el primer contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno, el propietario o promotor deberá suscribir una póliza de seguro que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción, el riesgo de nacimiento, a cargo del asegurado, de la obligación de indemnizar a un tercero los daños y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes en el desempeño de esta actividad.

Además deberá suscribir otros en que se cubra el riesgo de nacimiento de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por los ocupantes de los departamentos derivados de su utilización, así como un seguro de incendios y otros daños generales del edificio o conjunto y de sus instalaciones y equipos. Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario o promotor con la compañía de seguros, éste y la sociedad de servicios pueden pactar que ésta última se haga cargo del pago de las primas de estos seguros.

SECCIÓN 2.^a

Condiciones de promoción y transmisión

Artículo 8. Información general

1. Está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

2. 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 la Propiedad correspondiente, 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 jurídico-real de los derechos que van a ser objeto de transmisión, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.6, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, 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, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.

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 con arreglo al Índice de Precios al Consumo.

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 alzada que habrá de satisfacerse a la sociedad de servicios y la cantidad anual media que pagarán como cuota los adquirentes de los derechos de aprovechamiento, y la que deban satisfacer los que tengan la cuota más alta.

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 y domicilio a quién deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.

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. 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 ya cele-

brado y se haya incorporado a la escritura reguladora o se haya archivado una copia del mismo en el Registro de la Propiedad.

3. 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.

4. 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 departamento y en el que conste el valor global del mismo.

5. Toda publicidad, incluido el documento informativo a que se refiere el apartado 2 del presente artículo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiéndole que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

Artículo 9. 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 departamentos deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:

1º. 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 el Registro de la Propiedad.

2º. Referencia expresa a que el derecho transmitido es un derecho real, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.6, 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 1279 y 1280 del Código civil, e inscribir el derecho adquirido en el Registro de la Propiedad para su plena protección.

3º. Descripción del edificio, de su situación y del departamento 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.

4º. 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 de las calidades del departamento objeto del contrato.
- g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el departamento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo 4.2.
- h) Referencia expresa a dicho aval o seguro con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado 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

5º. 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, con expresión de que se actualizará con arreglo al Índice anual 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.

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

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

8º. 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 archivado en el Registro de la Propiedad, sin que pueda incluirse ningún otro pago o condición. Apa-

recerá en forma destacada el nombre, razón social o denominación del tercero que se haya hecho cargo de este servicio. Cualquier referencia a un sistema de intercambio, cuando se aparte de las condiciones expresadas en la escritura reguladora o del contrato archivado en el Registro con posterioridad a la constitución del régimen, tendrá la consideración de infracción del deber de información a los efectos de que el adquirente pueda resolver el contrato unilateralmente de conformidad con lo establecido en el artículo 10.

9°. 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°. Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y 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°. 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 su adquisición en el Registro de la Propiedad, conforme al párrafo segundo del número 2° de este apartado.

12°. 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 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 deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 10. 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 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1 o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, 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 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.

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 siguientes 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 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 celebra ante Notario en el caso del artículo 14.2, el desistimiento deberá hacerse constar en

acta notarial. Ésta será título hábil para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.

Artículo 11. 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 12. 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 10.

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.

Artículo 13. Condición resolutoria por falta de pago de las cuotas

1. En el contrato podrá pactarse una condición resolutoria explícita para el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno no atienda, una vez requerido, al pago de cuotas debidas a la sociedad de servicios durante dos años consecutivos o tres alternos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 18.3.

2. El propietario o promotor sólo podrá efectuar dicha resolución, a instancia de la sociedad de servicios, 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.

3. El propietario o promotor podrá además detraer, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, si así se hubiera estipulado como cláusula penal, de la parte proporcional del precio que tiene obligación de consignar, un máximo de un treinta por ciento, incluidos sus intereses.

4. 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 turno tuviera pendientes con la sociedad de servicios, si otra cosa no hubiera pactado con ésta.

Artículo 14. Publicidad registral

1. La adquisición y transmisión de derechos reales de aprovechamiento por turno podrá 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 reales de aprovechamiento por turno 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.

Artículo 15. Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno

1. El titular de un derecho de aprovechamiento por turno 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. El titular de derechos de aprovechamiento por turno que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los mismos quedará sujeto a lo dispuesto en los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley. Los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno con arreglo a esta ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.

3. En los derechos de naturaleza personal que se constituyan sobre los derechos de aprovechamiento por turno, el pago de la renta o contraprestación se realizará, salvo pacto en contrario, en los siete primeros días del año. En ningún caso podrá el cedente exigir el pago anticipado de la renta o contraprestación correspondiente a

más de una anualidad. El contrato por el que se hubiera pactado el pago anticipado de más anualidades podrá ser resuelto a instancia del cesionario en cualquier momento, pudiendo exigir la devolución de las rentas o contraprestaciones ya satisfechas y la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

4. En los casos de los dos apartados anteriores, si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, el adquirente o cesionario podrá solicitar la inscripción del derecho de aprovechamiento por turno a nombre del transmitente o cedente por el procedimiento regulado en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario.

5. Los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno podrán constituir entre sí una comunidad que represente sus intereses, rigiéndose sus acuerdos por el régimen de mayoría simple de los partícipes y con independencia del número de derechos que a cada uno corresponde. 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 16. Régimen de las sociedades de servicios

1. Las sociedades de servicios a las que se refiere la presente Ley habrán de revestir necesariamente la forma de anónima o de responsabilidad limitada, tener su domicilio en España, su capital social será el legalmente previsto para las anónimas incrementado en trescientas mil pesetas a partir del décimo departamento del inmueble o inmuebles de cuya administración vayan a hacerse o se estén haciendo cargo. Las sociedades de servicios que tengan un capital social de cien millones de pesetas podrán administrar cualquier número de departamentos. En todo caso, el capital deberá estar totalmente desembolsado. Las acciones serán, también en todo caso, nominativas y la sociedad tendrá como objeto social único atender los servicios de los inmuebles sujetos a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno.

2. Una vez celebrado el contrato con un propietario o promotor y antes de otorgar la escritura reguladora, la sociedad de servicios deberá suscribir un contrato de seguro de caución, por todo el tiempo que dure el contrato, destinado a cubrir, en caso de incumplimiento por su parte de las obligaciones que le impone la presente Ley, el riesgo de indemnizar al asegurado los daños patrimoniales sufridos y, en particular, la prestación efectiva de los servicios por valor igual al doble de la cantidad alzada a la que se refiere el artículo 5.1, 4º, actualizada conforme a lo que en él se determina. En el caso de que la sociedad de servicios deje de prestarlos, los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno podrán exigir a la entidad aseguradora, en proporción a su derecho, el pago de la indemnización correspondiente hasta cubrir los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento.

En el caso de que la sociedad de servicios no suscribiera el contrato de seguro o si, una vez celebrado, dejara de satisfacer las primas del mismo, perderá los derechos que le reconocen los artículos 13 y 18.3 para el caso de falta de pago de las cuotas por parte de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

3. El contrato que se celebre con la sociedad de servicios deberá ser por un mínimo de diez años, sin perjuicio de la obligación del propietario de tener contratado un servicio durante toda la duración del régimen con las mismas características y condiciones que las previstas en el contrato que se incorpora a la escritura reguladora del régimen, en especial en cuanto a la remuneración de la sociedad. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del derecho de resolución establecido en el artículo 19.

Artículo 17. Obligaciones y atribuciones de la sociedad de servicios

1. La sociedad de servicios tiene la obligación de mantener los departamentos y sus pertenencias en las condiciones adecuadas para su utilización en el día y hora en que comience cada período de disfrute.

2. La obligación de prestar todos los servicios obliga a la sociedad, como mínimo, a:

1º. Velar por las cosas de aprovechamiento e intereses comunes, responder de los daños que éstas causen y realizar, a costa propia, las obras de conservación, reparación o reconstrucción, aunque sean extraordinarias, salvo que se trate de daños que, conforme a la legislación española, no sean asegurables.

2º. Asegurar la limpieza de los elementos de aprovechamiento común y el funcionamiento de las instalaciones y servicios.

3º. Entregar, al principio de cada período, relación detallada de los muebles, instalaciones y ajuar que se entreguen con el departamento.

4º. Previa provisión de fondos, encargarse de pagar los débitos propios de cada participación por contribuciones o exacciones fiscales, primas de seguros, amortizaciones, o servicios privativos de teléfono, electricidad, agua, gas y otros análogos medidos por contador individual. Dichos gastos deberán justificarse con los correspondientes recibos que, en todo caso, estarán a disposición de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

5º. Cuando los titulares del derecho no puedan, en su turno, ocupar el departamento correspondiente, deberán proporcionarles un alojamiento de igual o superior categoría, con los mismos servicios y en la misma zona. Todo ello ha de entenderse sin perjuicio de la responsabilidad del propietario frente a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, según el artículo 19, y frente a la sociedad de servicios si nada se hubiera estipulado en el contrato celebrado con ella.

6º. Realizar las demás prestaciones previstas por la Ley o por el título constitutivo.

3. También corresponde a la sociedad exigir a cada titular el cumplimiento de sus deberes en orden a la convivencia. En particular, incumbe a la sociedad de servicios, exigir la cesación de las actividades desarrolladas por el titular o por el ocupante de uno de los departamentos que estén prohibidas por el título constitutivo, o sean insalubres, peligrosas o contrarias a las buenas costumbres.

4. La sociedad defenderá la posesión del conjunto y de cada uno de los departamentos, sin perjuicio del goce exclusivo que corresponda a cada titular durante el período respectivo. Finalizado éste, la sociedad deberá dejar expedito el departamento para el goce de quien a continuación corresponda y, a este efecto, podrá por sí abrir y entrar en aquéllos y retirar los bienes muebles ajenos al departamento.

Artículo 18. Retribución de la sociedad de servicios

1. Podrá estipularse que, como retribución total o parcial de los servicios, la sociedad tenga, mientras los presta, el goce y explotación de determinados locales, elementos, instalaciones o servicios. No podrán cederse para este goce o explotación los elementos o instalaciones exigidos para la adecuada habitabilidad de los departamentos.

2. La sociedad sólo tendrá derecho a exigir anualmente a cada titular la cuota de la retribución global estipulada doce meses antes del inicio del período respectivo y su importe será actualizado en el día inicial de cada año según el Índice de Precios al Consumo del año anterior. No obstante, la sociedad de servicios podrá aumentar las cuotas por encima del citado índice cuando circunstancias extraordinarias hagan que, con el importe estabilizado de las mismas, los gastos de explotación no se cubran; y ello, siempre que sometan tal aumento a arbitraje de consumo, previa notificación fehaciente con un mes de antelación a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno.

3. De no haberse hecho el pago oportunamente, previa la correspondiente reclamación, la sociedad podrá negar la entrada al titular y disfrutar, por sí o por otro, del departamento para reintegrarse en el importe debido.

Artículo 19. Incumplimiento de los servicios

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la sociedad, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.2. Asimismo, cada titular podrá instar directamente la resolución del contrato, siempre que lo haya notificado previamente al propietario. Una vez

resuelto el celebrado con la primitiva sociedad de servicios, el propietario o promotor deberá contratar con otra que cumpla los requisitos del artículo 16 la prestación de los servicios en las mismas condiciones que establecía el contrato incorporado a la escritura reguladora. Cualquier alteración de éste no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.

TÍTULO II

NORMAS TRIBUTARIAS

Artículo 20. 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 21. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

1. La titularidad de los derechos reales de aprovechamiento por turno 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 reales en uno o varios inmuebles cuya duración en su conjunto no exceda de dos semanas por año.

Artículo 22. Impuesto sobre el Patrimonio

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.

Artículo 23. Impuesto sobre el Valor Añadido

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

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

2º. 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.

Artículo 24. 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 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, del empresario comercializador, así como solicitar del personal responsable de las mismas la información y documentación correspondiente.

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 más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año, quedan sujetos a la presente Ley. El pacto de sometimiento expreso a la legislación de otro Estado se considerará hecha en fraude de ley.

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 relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año cuya constitución conste de forma fehaciente 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 deter-

minable 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 con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

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.

En la escritura de adaptación el propietario único 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 comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno 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 derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes 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 hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.

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 devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Competencia constitucional

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

Segunda. Habilitación

Se autoriza al Gobierno para actualizar, a propuesta del Ministro de Justicia, las cantidades a las que se refiere el artículo 16.1.

Tercera. Entrada en vigor

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