

I. Disposicións xerais

XEFATURA DO ESTADO

28992 *LEI 42/1998, do 15 de decembro, sobre dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmobles de uso turístico e normas tributarias.* («BOE» 300, do 16-12-1998.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen.
Que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Co termo impropio de «multipropiedade» véñense denominando todas aquelas fórmulas polas que se transmite o dereito a desfrutar dun aloxamento durante un período determinado cada ano. O interese en realizar unha adquisición desta natureza adoita estar xustificado na utilización vacacional do inmoble: por un lado, o adquirente dispón dun lugar estable e seguro para as súas vacacións anuais; por outro, faíño sen ter que adquirir, e pagar, a propiedade enteira do inmoble, co que reduce considerablemente o investimento, axustándoo ás súas posibilidades reais de desfrute.

Desde o punto de vista xurídico, a figura implica unha división temporal do dereito a desfrutar do ben. Malia o 6 de xullo do 1960 se inscribiu no Rexistro da Propiedade Industrial unha patente de invención dunhas chamadas «pólizas de verán», que atribuían ós seus titulares o dereito a desfrutaren dun aloxamento vacacional por «períodos fixos ou variables», este sistema de explotación turística de inmobles era descoñecido en España ata tempo relativamente recente; si poden encontrarse en cambio fórmulas similares de explotación noutros ámbitos, como son, por exemplo, o réxime xurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente a explotación da auga entre os seus titulares, ou as comunidades pro-diviso coa concorrencia dos dereitos dominicais de invernoiro, agostadoiro, pastos e de labor (cada dous, tres ou seis anos), propios de Estremadura, así como, no noso dereito histórico, a dula de aproveitamentos de pastos e a división temporal do uso e desfrute dun predio por razón de diversos cultivos.

Sexa como for, desde que esta figura se empezou a aplicar, tivo un amplo desenvolvemento, ata facer de España o segundo país do mundo en número de complexos explotados desta forma.

Moi pouco despois da introducción da figura, converteuse nun lugar común a idea de que a lexislación

existente era insuficiente para a dotar dun marco lexislativo adecuado. Esta idea resultaba cando menos apresurada. O problema non era tanto de configuración xurídica como de garanti-lo efectivo desfrute de cada dereito.

Por outro lado, para a Unión Europea foi, xa hai tempo, motivo de preocupación a gran cantidade de abusos que se teñen dado neste sector: desde a «proposta de resolución sobre a necesidade de enche-la lagoa xurídica existente en materia de multipropiedade», que foi presentada ó Parlamento Europeo o 17 de outubro do 1986, ata a Directiva 94/47/CE, do Parlamento Europeo e do Consello, do 26 de outubro do 1994, «relativa á protección dos adquirentes no relativo a determinados aspectos dos contratos de adquisición dun dereito de utilización de inmobles en réxime de tempo compartido». Fitos importantes nese camiño foron as Resolucións do Parlamento Europeo do 13 de outubro do 1988 e do 11 de xuño do 1991. Tamén cabe cita-la Resolución do 14 de setembro do 1989, que se enmarca no campo das adquisicións inmobiliarias transfronteirizas.

Á derradeira, a propia Unión Europea chegou ó convencemento de que o problema non estaba tanto nunha teórica insuficiencia lexislativa coma no feito de se tratar dun sector onde o consumidor está especialmente desprotexido, de modo que o procedente era a elaboración dunha directiva que establecese unha normativa de carácter excepcional e que limitase, neste ámbito, a autonomía da vontade ata onde fose aconsellable.

As medidas concretas adoptadas pola directiva son as seguintes:

Estableceu, en favor do adquirente, un dereito de desistimento unilateral durante os dez días seguintes á subscrición do contrato. A directiva, na súa tradución en español, chámalle «derecho de resolución», e engade a caracterización «ad nutum» para indicar que o dereito se exerce sen necesidade de alegar ningún motivo ou razón. Nembargantes, precisamente porque non é necesario alegar ningún motivo, e non é necesario porque non é necesario que exista, ó ser unha facultade que se lle concede ó adquirente polo mero feito de o ser e que pode exercitar libremente sen necesidade de que concorra ningunha condición ulterior, parece máis axustado denominalo facultade de «desistimento», que é expresión que acentúa ese carácter unilateral e incondicionado.

Ademais desta facultade de desistimento, a directiva imponlle ó vendedor unha obriga de información, que se descompón nos seguintes aspectos: en primeiro lugar, o vendedor debe dispor, a favor de calquera que o solicite, dun documento informativo no que se recollan determinados extremos; en segundo lugar, o contrato debe conter certas mencións, que teñen por obxecto, en definitiva, informa-lo adquirente de aspectos esenciais do que está a adquirir. Para facer plenamente eficaz este deber de información, establécese que, no caso de o contrato non conter algunha das mencións esixidas, o adquirente terá o dereito a resolver unilateralmente o contrato no prazo de tres meses, contado desde a súa realización. Esta facultade conserva no texto a deno-

minación de «facultade de resolución», porque ten unha natureza distinta á do desistimento, en canto é necesario que exista unha condición previa, como é o incumprimento, por parte do vendedor, do deber de información que lle incumbe.

Como disposición complementaria das facultades de desistimento e de resolución, a directiva establece que, para o caso de a adquisición se financiar cun préstamo do vendedor ou dun terceiro, logo de acordo subscrito entre o terceiro e o vendedor, o exercicio da facultade de desistimento ou de resolución implicará, igualmente, a resolución do préstamo.

Por último, a directiva ocúpase doutros aspectos, como son o da lingua en que debe estar redactado o contrato que asina o adquirente ou a suxeición a determinados foros.

A figura suscitaba dúas cuestións xurídicas: unha de orde terminolóxica e outra de política lexislativa.

O termo «multipropiedade» tiña a gran vantaxe de ter calado na opinión pública, ata o punto de ser, con moito, a forma máis habitual de denominar entre nós a institución, con independencia de que se constituíse como unha forma de propiedade ou como unha forma de dereito persoal. Pero é precisamente ese carácter globalizador co que normalmente se utiliza, por un lado, e o feito de facer referencia a unha forma concreta de propiedade, por outro, o que fan del un termo inadecuado por equívoco.

Outra opción era utiliza-la fórmula empregada na directiva: «tempo compartido». Sen embargo, esta forma de denomina-la institución resulta tamén pouco satisfactoria. En principio, parece un termo máis xenérico có de «multipropiedade», pero cómpre ter en conta que «tempo compartido» [tiempo compartido] non é máis cá tradución en español da forma inglesa «time-sharing». A expresión «tempo compartido», aínda que non parece presentar serios inconvenientes para denominar con ela a forma societaria do dereito francés, non é adecuada para incluír outras fórmulas, tanto se son de dereito persoal (o multi-arrendamento grego) como de dereito real (o dereito de habitación periódica portugués). Ademais, ten o inconveniente de que parece dar a entender que, entre os titulares destes dereitos, o que se comparte é o tempo, cando é precisamente o contrario, posto que os titulares o son respecto de períodos de tempo diferentes e excluíntes. Por iso, resulta preferible a expresión «dereito de aproveitamento por quenda», en primeiro lugar, porque é menos comprometida, no sentido de ser unha expresión máis xenérica e máis descritiva, e, en segundo lugar, porque se axusta perfectamente á regulación que del se fai. Nada obsta, sen embargo, a que se manteña a utilización desta denominación, ou de calquera outra, en particular para efectos promocionais, sempre que non conteña a palabra propiedade, ou non poida ser equívoca en canto ó contido do dereito a que se fai referencia.

A cuestión clave de política lexislativa consistía en determinar se debían regularse varias fórmulas institucionais ou se se debía limita-la súa regulación a unha soa, deixando fóra da lei as demais. Optouse por unha vía intermedia, consistente na detallada regulación dun novo dereito real de aproveitamento por quenda, permitindo sen embargo a configuración do dereito como unha variante do arrendamento de temporada, ó que resultarán aplicables o conxunto de disposicións da lei en canto non contradigan a súa natureza xurídica.

A lei, por outra parte, non se limita á transposición estricte da directiva, senón que procura dota-la institución dunha regulación completa. Así, determina a posibilidade de constituír un dereito de natureza real, polo que se adquire a facultade de desfrutar dun inmovible durante un período determinado do ano; regula cómo

se constituí sobre un inmovible o réxime xurídico do aproveitamento por quenda e dispón cómo deben exercitarse en España os dereitos de desistimento e resolución que establece a directiva europea.

Non é a primeira vez que un texto comunitario é orixe dunha regulación interna máis ampla da esixida por aquel e, máis aínda, tratándose de directivas que establecen unhas garantías mínimas de protección.

Todas estas cuestións poden encadrarse dentro do Dereito privado civil e mercantil do Estado e, por tanto, a Lei dítase ó amparo do establecido no artigo 149.1.6.^a, 8.^a e 14.^a da Constitución. Loxicamente, iso enténdese sen prexuízo das competencias que a propia Constitución reconece en canto á conservación, modificación ou desenvolvemento dos dereitos civís das comunidades autónomas.

Ademais, a lei contén unha mención expresa da empresa de servizos, esencial para a vida do réxime e para o adecuado desfrute do dereito adquirido. Sen empresa de servizos, ou se esta funciona incorrectamente, o dereito non poderá ser exercitado na práctica e de pouco lle servirá ó adquirente que o contido xurídico de tal dereito estea noutros aspectos perfectamente determinado.

II

O texto está dividido en dous títulos (normas civís e mercantís e normas tributarias) e desenvólto en vinte artigos, tres disposicións adicionais, tres disposicións transitorias e unha disposición derradeira. O título I divídese en tres capítulos (disposicións xerais, réxime xurídico e incumprimento dos servizos); o capítulo II, pola súa vez, está dividido en dúas seccións (constitución e condicións de promoción e transmisión).

O capítulo I está dedicado ás disposicións xerais. Ó defini-lo ámbito de aplicación, a lei utiliza a expresión «aloxamentos» para denomina-los elementos suxeitos ó réxime. Tal expresión inclúe só os elementos que sexan susceptibles de seren utilizados como aloxamento. Por iso, logo exclúense da constitución os locais, entendendo por tales tódolos elementos que non poden ter tal destino e velaí que se esixe, antes da constitución do réxime, a obtención das correspondentes cédulas de habitabilidade, requisito que só ten sentido para elementos destinados a aloxamento.

Ademais, establécese que o réxime só poderá recaer sobre un edificio, conxunto inmobiliario ou sector destes arquitectonicamente diferenciado para evitar que nunha edificación ou grupo de edificacións o propietario de tan só algún ou algúns aloxamentos, fisicamente dispersos, constituía un réxime de dereitos de aproveitamento por quenda sobre eles. Non se impide a extinción parcial do réxime sempre que se respecte esa identidade física e os dereitos preexistentes. Permítese, non obstante, a explotación mixta dun inmovible sempre que o tipo de explotación que teña que convivir cun réxime de dereitos de aproveitamento por quenda sexa outro tipo de explotación turística, pois, neste caso, as dúas actividades, para efectos materiais de convivencia, son tan próximas que ningún prexuízo grave para os clientes e os titulares dos dereitos pode derivarse diso.

O ámbito de aplicación restrictivo aconsellou establecer unha norma para determina-lo réxime dos dereitos de aproveitamento por quenda ou similares a estes que se constituían sen se axustar á lei, pois aínda que é evidente que se trataría de supostos de fraude de lei e deberían, en consecuencia, someterse á solución do artigo 6.4 do Código civil, esta non parece por si soa norma suficiente para evitar que, de feito, a fraude de lei se produza na práctica.

Non obstante, como quedou dito, inclúense para tódolos efectos no ámbito da lei os arrendamentos de temporada que teñan por obxecto máis de tres delas e nos que se anticipen as rendas correspondentes a algunhas ou a tódalas temporadas contratadas.

Establécese unha duración mínima (tres anos) e máxima (cincuenta anos) do réxime. Dentro destes límites caben tódalas opcións do que pode ser un tempo razoable para esgota-las posibilidades reais de desfrute do adquirente. Esta limitación da duración do réxime é, ademais, a que permite que o propietario que o constituíu siga, durante a vida deste, vinculado ó inmovible. Esta vinculación é desexable a partir do momento en que se considera que o que ofrece o propietario non é só unha titularidade inmobiliaria, senón tamén un servizo durante a existencia do dereito, que é o que explica a natureza necesariamente complexa da relación entre o titular dun dereito de aproveitamento por quenda e o propietario do inmovible. Así pois, o propietario debe garantir que os titulares dos dereitos reciban os debidos servizos implícitos na súa titularidade. Esta garantía mínima esixible existe desde o momento en que o propietario segue vinculado ó inmovible, o cal só pode ser así porque os dereitos por el alleados non son plenos, senón limitados. E a limitación, neste caso, só pode afecta-la duración do réxime.

III

A formalización do réxime en escritura pública establécese como constitutiva, e imponse como obrigatoria a súa inscrición no Rexistro da Propiedade, co fin de evitar que se poidan inicia-las transmisións de dereitos de aproveitamento por quenda antes de que tanto o fedatario autorizante como o rexistrador controlen a legalidade do réxime e se faga público. Así, os adquirentes, antes ou despois da súa adquisición, poderán acudir ó Rexistro para recada-la información esencial sobre o réxime ó que se encontra sometida a súa adquisición, con plena garantía da súa adecuación á legalidade.

O outorgamento da escritura reguladora deberá concorre-la empresa que terá que presta-los servizos propios do contido esencial do dereito de aproveitamento por quenda, salvo que o propietario ou promotor manifeste expresamente que asume directamente a súa prestación.

Na sección dedicada ás «condicións de promoción e transmisión» transpóñense a maioría das normas da directiva de 1994. A parte da súa natureza restrictiva do principio de autonomía da vontade, na transposición non hai problemas especiais, salvo polo que se refire ó caso de que o contrato se realice directamente ante notario. A intervención do fedatario público sería suficiente para considerar innecesario concederlle ó adquirente a facultade de desistimento, pois a súa presenza impide que a outra parte faga vale-la súa preponderancia, pero, posto que a directiva non establece ningunha excepción en favor destes contratos intervidos, foi necesario conservar esa facultade de desistimento, se ben esixindo que este se faga por acta notarial, como documento público equivalente á escritura na que se formalizou o contrato sobre un dereito de aproveitamento por quenda.

A facultade resolutoria que, salvo pacto en contrario, se lle recoñece ó transmitente no contrato de adquisición dun dereito de aproveitamento por quenda (artigo 13) está xustificada pola singular natureza de tal dereito, onde o valor del depende tanto dos servizos como do seu contido, de forma que é perfectamente lóxico que a falta de pagamento daqueles poida implica-la resolución do dereito. Permítese, así mesmo, pactar unha cláusula penal que compense ó propietario ou promotor que opta por resolve-lo contrato cando o adquirente deixe de paga-las cotas debidas ó prestador de servizos.

IV

A lei, de ámbito estritamente civil, non impón sancións administrativas para o caso de incumprimento das súas normas. Pero é obvio que iso non impide que tales incumprimentos, cando a actividade sexa cualificada como turística polas comunidades autónomas ou mediante o desenvolvemento da normativa autonómica en materia de protección ós consumidores e usuarios, poidan ser considerados pola lexislación daquelas como infraccións administrativas sancionables, sen prexuízo dos dereitos que a lei lles recoñece ós titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda. Non obstante, a lei intenta que, a través da esixencia duns requisitos previos moi rigorosos, que é indispensable cumprir para constituí-lo réxime e que deberán controla-los notarios e rexistradores, os incumprimentos sexan illados ou, cando menos, pouco frecuentes, facendo mínima a necesidade da intervención administrativa.

V

O título II contén unha serie de normas tributarias aplicables ós dereitos recollidos na presente lei e que teñen por finalidade non discriminar no plano fiscal os titulares dos dereitos reais de aproveitamento por quenda en relación cos titulares doutras posibles fórmulas de utilización de inmovibles a tempo parcial.

En efecto, de non se introducir esta regulación, os citados dereitos reais seguirían o réxime previsto nas diferentes leis dos tributos para os dereitos desta natureza e, como consecuencia do seu carácter de dereitos reais de desfrute sobre bens inmovibles, darían lugar, nalgúns supostos, á aplicación de tipos impositivos superiores ós previstos para a transmisión ou adquisición de dereitos de carácter persoal.

De acordo co anterior, e tendo presente o carácter particular das normas recollidas neste título, que non constitúen, en puridade, un réxime tributario específico, senón que conteñen, unicamente, certas especialidades que non impiden a aplicación, no non previsto expresamente, da normativa tributaria xeral e das disposicións propias do imposto sobre o patrimonio, do imposto sobre o valor engadido e do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, ós que se fai referencia no citado título.

No imposto sobre o patrimonio, calquera que sexa a natureza do dereito en cuestión, unifícase o criterio para a súa valoración, para efectos da súa integración na base imponible deste imposto, determinando a valoración polo prezo da adquisición.

No imposto sobre o valor engadido, xeneralízase a aplicación do tipo reducido ó 7 por 100 ás prestacións de servizos consistentes na cesión dos dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmovibles coma noutras formas de utilización dos bens inmovibles por período determinado ou determinable do ano, con prestación dalgún dos servizos complementarios propios da industria hoteleira.

Finalmente, no ámbito do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados establécese a aplicación do tipo de gravame do 4 por 100, propio da transmisión de dereitos de carácter persoal.

En definitiva, pois, o réxime tributario recollido na presente lei asimila o tratamento nos supostos recollidos nela dos dereitos reais de aproveitamento por quenda de bens inmovibles e outros de dereitos de natureza persoal distintos dos anteriores, coa finalidade xa sinalada de non discriminar negativamente os primeiros.

Esta finalidade responde plenamente ó obxecto da presente lei, así como da Directiva 94/47/CE, en canto que incentiva substancialmente a adquisición dos dereitos regulados.

VI

A disposición adicional segunda está xustificada pola propia directiva, que no seu artigo 9 lles esixe ós Estados membros adoptaren as medidas necesarias para que, en calquera caso, o adquirente non quede privado da protección que aquela lle concede. A disposición pretende precisamente iso, en canto se trate de dereitos de aproveitamento por quenda sobre bens inmobles situados en España, evitando a posibilidade de que o contrato se someta á xurisdicción pactada polas partes. En definitiva, trátase de evita-las posibles fraudes de lei, as chamadas «fraudes de lei internacionais», que se poden dar amparándose na existencia, dentro dun espazo común, de Estados onde a directiva comunitaria non fose transposta por non se senti-la necesidade de o facer, ó non se comercializaren nos seus territorios esta clase de dereitos. Este mesmo camiño é o que está tratando de tomar a Unión Europea no que se refire a directivas comunitarias de protección ós consumidores, para evitar precisamente que a súa falta de transposición nalgúns Estados sirva de medio para sorteala aplicación das normas dictadas polos outros para a integración nos seus respectivos ordenamentos. E así, nesta dirección apunta a iniciativa comunitaria relativa ás accións de cesación en materia de protección dos intereses dos consumidores. A disposición está ademais apoiada, por maior abastanza, nos artigos 16 dos Convenios de Bruxelas do 27 de setembro do 1968 e de Lugano do 16 de setembro do 1988, e nos artigos 3 e 4 do Convenio de Roma, sobre a lei aplicable ás obrigas contractuais, do 19 de xuño do 1980.

VII

En canto ó réxime transitorio, trata de que a lei sexa aplicable, en canto ós réximes existentes, á promoción e transmisión de dereitos que conteñen a facultade de desfrutar dun aloxamento por un tempo ó ano, establecendo, ademais, para estes réximes, en todo caso, a obriga de se adaptar no prazo de dous anos, contados desde a entrada en vigor da lei. Naturalmente, a adaptación que esixe a disposición transitoria segunda non pretende a transformación dos réximes preexistentes, senón só que se lles dea publicidade a estes e á súa forma de explotación, con pleno respecto dos dereitos xa adquiridos. Por iso, a disposición esixe soamente os requisitos do artigo 5 e non o cumprimento de tódalas obrigas que a lei lle impón ó que se propoña constituír un réxime de dereitos de aproveitamento por quenda, unha vez que entrase en vigor e, mesmo aqueles, só na medida en que sexan compatibles coa propia natureza do réxime preexistente.

TÍTULO I

Normas civís e mercantís

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Ámbito obxectivo.*

1. É obxecto desta lei a regulación da constitución, exercicio, transmisión e extinción do dereito de aproveitamento por quenda de bens inmobles, que lle atribúe ó seu titular a facultade de desfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada ano, un aloxamento susceptible de utilización independente por ter

saída propia á vía pública ou a un elemento común do edificio no que estea integrado, e que estea dotado, de modo permanente, co mobiliario adecuado para o efecto, e o dereito á prestación dos servizos complementarios. A facultade de desfrute non comprende as alteracións do aloxamento nin do seu mobiliario. O dereito de aproveitamento por quenda poderá constituírse como dereito real limitado ou de conformidade co disposto no número 6 deste artigo.

2. O réxime de aproveitamento por quenda só poderá recaer sobre un edificio, conxunto inmobiliario ou sector deles arquitectonicamente diferenciado. Tódolos aloxamentos independentes que o integren, coa necesaria excepción dos locais, deben estar sometidos ó devandito réxime. Será necesario que o conxunto teña, cando menos, dez aloxamentos. Permítese, non obstante, que un mesmo conxunto inmobiliario estea suxeito, asemade, a un réxime de dereitos de aproveitamento por quenda e a outro tipo de explotación turística, sempre que os dereitos de aproveitamento por quenda recaian sobre aloxamentos concretos e para períodos determinados.

3. O período anual de aproveitamento non poderá ser nunca inferior a sete días seguidos. En todo caso, dentro dun réxime, as quendas deben ter todas a mesma duración. Deberá, ademais, quedar reservado para reparacións, limpeza ou outros fins comúns un período de tempo que non poderá ser inferior a sete días por cada un dos aloxamentos suxeitos ó réxime.

4. O dereito real de aproveitamento por quenda non poderá en ningún caso vincularse a unha cota indivisa da propiedade, nin denominarse multipropiedade, nin de calquera outra maneira que conteña a palabra propiedade.

Para os efectos de publicidade, comercialización e transmisión do dereito de aproveitamento por quenda de bens inmobles, poderá utilizarse calquera outra denominación, sempre que non induza a confusión ós consumidores finais e del se desprenda con claridade a natureza, características e condicións xurídicas e económicas da facultade de desfrute.

Cada un dos dereitos reais de aproveitamento por quenda gravará, en conxunto, a total propiedade do aloxamento ou do inmovible, segundo estea previamente constituída ou non unha propiedade horizontal sobre el. A reunión dun dereito real de aproveitamento e a propiedade, ou unha cota dela, nunha mesma persoa non implica extinción do dereito real limitado, que subsistirá durante toda a vida do réxime.

O propietario do inmovible, sen prexuízo das limitacións que resultan do réxime e das facultades dos titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda, poderá libremente dispor do seu dereito de propiedade de acordo coas normas do dereito privado.

5. O disposto na presente lei aplicarase ó propietario, ó promotor e a calquera persoa física ou xurídica que participe profesionalmente na transmisión ou comercialización de dereitos de aproveitamento por quenda.

6. Os contratos de arrendamento de bens inmobles vacacionais por temporada, que teñan por obxecto máis de tres delas, ata un máximo de cincuenta anos, e nos que se anticipen as rendas correspondentes a algunhas ou a tódalas temporadas contratadas, quedarán suxeitos ó disposto na presente lei, sen prexuízo do previsto na Lei de arrendamentos urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a unha temporada anual determinada que se corresponda cun período determinado ou determinable desa temporada e a un aloxamento determinado ou determinable polas súas condicións xenéricas, sempre que estea especificado o edificio ou conxunto inmobiliario onde se vai desfrutar do dereito.

7. O contrato por virtude do cal se constituía ou transmita calquera outro dereito, real ou persoal, por tempo superior a tres anos e relativo á utilización dun ou máis inmobles durante un período determinado ou determinable ó ano, á marxe da presente lei, será nulo de pleno dereito, e deberanlle ser devoltas ó adquirente ou cesionario as rendas ou contraprestacións satisfeitas, así como indemnizados os danos e perdas sufridos.

Artigo 2. *Límites e consecuencias do incumprimento.*

1. Son nulas as cláusulas mediante as cales o adquirente renuncie anticipadamente ós dereitos que lle atribúe a presente lei. Así mesmo, serán nulas as cláusulas que exoneren o propietario ou promotor, ou calquera persoa física ou xurídica que participe profesionalmente na transmisión ou comercialización dos dereitos de aproveitamento por quenda, das responsabilidades que lle son propias conforme o establecido por aquela.

2. Son nulas as estipulacións de submisión a arbitraje, salvo se estas últimas se concertan unha vez que xurdise a cuestión discutida ou son de sometemento ó sistema arbitral de consumo ou a un tribunal arbitral especializado que puidese constituírse, sempre que na súa composición participen, en réxime de igualdade, as organizacións de consumidores.

Artigo 3. *Duración.*

1. A duración do réxime será de tres a cincuenta anos, contando desde a data de inscrición do réxime xurídico ou desde a inscrición da terminación da obra cando o réxime se constituíse sobre un inmovible en construción.

2. Extinguido o réxime por transcurso do prazo de duración, os titulares non terán dereito a compensación.

CAPÍTULO II

Réxime xurídico

SECCIÓN 1.^a CONSTITUCIÓN

Artigo 4. *Constitución do réxime.*

1. O réxime de aproveitamento por quenda deberá ser constituído polo propietario rexistral do inmovible. Para poder facelo, deberá previamente:

a) Inscribi-la conclusión da obra no Rexistro da Propiedade. No caso de que a obra estea iniciada, deberá ter inscrita a declaración de obra nova en construción.

b) Obter das autoridades competentes as licencias necesarias para exercer-la actividade turística, as de apertura, as necesarias para a primeira ocupación dos aloxamentos, zonas comúns e servicios accesorios que sexan necesarias para o destino e a correspondente cédula de habitabilidade. No caso de a obra estar tan só iniciada, abondará con obte-la licencia de obra e a necesaria para a actividade turística.

Esta última, tanto se a obra está terminada como se tan só está iniciada, soamente será esixible naquelas comunidades autónomas onde a comercialización de dereitos que impliquen a facultade de desfrute dun aloxamento durante un período de tempo ó ano teña, conforme a súa lexislación, a cualificación de actividade turística sometida a licencia.

c) Subscribir, de conformidade co establecido na presente lei, o contrato cunha empresa de servicios que reúna, naquelas comunidades autónomas onde se esta-

blezan, os requisitos que se lles esixan a estas, agás que o propietario, cumprindo os mesmos requisitos, decidise asumilos directamente el.

As empresas de servicios non poderán estar domiciliadas en paraísos fiscais e terán que ter, alomenos, unha sucursal domiciliada en España.

d) Concerta-los seguros a que se refire o artigo 7.

2. O propietario que constituía o réxime sobre un inmovible en construción deberá, ademais, contratar a favor dos futuros adquirentes de dereitos de aproveitamento por quenda un aval bancario con algunha das entidades rexistradas no Banco de España, ou un seguro de caución con entidade autorizada que garanta a devolución das cantidades entregadas á conta para a adquisición do dereito, actualizadas conforme o índice anual de prezos ó consumo, se a obra non foi finalizada na data fixada ou non se incorporou o mobiliario descrito na escritura reguladora cando o adquirente do dereito opte pola resolución do contrato nos termos previstos no artigo 10 da presente lei. As cantidades así recibidas serán independentes das que deba satisfacer-lo propietario ou promotor en concepto de indemnización de danos e perdas, consecuencia do incumprimento das súas obrigas.

As garantías das cantidades entregadas á conta rexeranse, en todo aquilo que lles sexa aplicable, pola Lei 57/1968, do 27 de xullo, sobre percibo de cantidades anticipadas na construción e venda de vivendas, e as súas normas de desenvolvemento.

Mentres non estea inscrita a acta notarial onde conste a finalización da obra, en ningún caso poderá quedar liberado o aval constituído, nin extinguirse o contrato de seguro.

3. O réxime de aproveitamento por quenda dun inmovible constituirase mediante a súa formalización en escritura pública, e inscribírase no Rexistro da Propiedade. Ó outorgamento da escritura deberá concorre-la empresa que asumise a administración e prestación dos servicios, agás manifestación expresa do propietario de que son asumidos directamente por el.

Os contratos por virtude dos cales se constituían ou transmitan dereitos de aproveitamento por quenda antes de estar validamente constituído o réxime, aplicaráselle-lo disposto no artigo 1.7 desta lei.

4. Os notarios non autorizarán unha escritura reguladora dun réxime de aproveitamento por quenda e os rexistradores non o inscribirán mentres non se lles acredite o cumprimento dos requisitos establecidos nos números 1 e 2 deste artigo.

Artigo 5. *Escritura reguladora.*

1. A escritura pública reguladora do réxime de aproveitamento por quenda deberá expresar, cando menos, as seguintes circunstancias:

1.º A descrición do predio sobre o que se constituíu o réxime de aproveitamento por quenda e do edificio ou edificios que nel existan, con indicación dos servicios comúns a que teñan dereito os titulares dos aproveitamentos. Se a construción está unicamente comezada, indícarase a data límite para a súa terminación.

2.º A descrición de cada un dos aloxamentos que integren cada edificación, ós que se lles dará unha numeración correlativa con referencia ó predio. Se o inmovible se vai destinar a explotación turística ó tempo que se constituíu sobre el un réxime de aproveitamento por quenda, determinarase cáles dos aloxamentos son susceptibles de seren gravados con dereitos de aproveitamento por quenda e para qué períodos ó ano.

3.º En cada aloxamento destinado a aproveitamento por quenda expresarase o número destes, a súa duración, indicando o día e hora inicial e final, a cota que corresponda a cada quenda con relación ó aloxamento, se está previamente constituída a división horizontal, ou con relación ó total do inmovible, se non o está, o mobiliario que teña destinado, así como o seu valor, e os días do ano non configurados como quendas de aproveitamento por estaren reservados, nese aloxamento, a reparacións e mantemento. A cada aproveitamento daráselle tamén un número correlativo respecto a cada aloxamento.

4.º Referencia ós servizos que se prestarán e que son inherentes ós dereitos de aproveitamento por quenda, expresando que estes son asumidos directamente polo propietario ou por unha empresa de servizos.

5.º Se é o caso, os estatutos ós que se somete o réxime de aproveitamento por quenda. Deles non poderá resultar para os titulares dos dereitos ningunha obriga ou limitación contraria ó establecido nesta lei.

6.º A situación rexistral, catastral, urbanística e, se é o caso, turística do inmovible. Achegarase igualmente o plano de distribución dos distintos aloxamentos na respectiva planta.

7.º A retribución dos servizos e, se é o caso, os gastos de comunidade.

8.º Duración do réxime.

2. Ademais deberán incorporarse á escritura, orixinais ou por testemuño, o contrato suscrito coa empresa de servizos e os contratos de seguro a que se refire o artigo 7. Deberá achegarse unha copia autenticada destes para o seu arquivo no Rexistro.

No caso de que o inmovible se encontre en construción, deberá incorporarse documento acreditativo de que se constituíu o aval ou o seguro de caución a que se refire o artigo 4.2.

A persoa ou persoas físicas que outorguen a escritura serán responsables da realidade dos contratos incorporados.

3. No caso de que o réxime se constituíse sobre un inmovible en construción, a terminación da obra deberá facerse constar no Rexistro da Propiedade no prazo de tres meses, contando desde a súa conclusión. Para realizar tal constancia, será necesario achega-las licencias ás que se refire o artigo 4.1, letra b), e que non se achegaron no momento de inscribi-la obra nova en construción.

O propietario ou promotor, unha vez inscrita a terminación da obra, deberalles notifica-lo feito ós que adquiriron dereitos de aproveitamento por quenda sobre o inmovible en cuestión mentres este último se encontraba en construción.

Artigo 6. *Inscripción do réxime e a súa modificación.*

1. Presentada a escritura reguladora para a súa inscrición no Rexistro da Propiedade, o rexistrador suspenderá a inscrición daqueles puntos ou artigos dos estatutos que lles imponían ós titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda algunha obriga ou limitación contraria ó establecido nesta lei.

Se ó inscribi-lo réxime no Rexistro mediante a escritura reguladora non constaren como predios rexistrais independentes os distintos aloxamentos destinados a aproveitamentos por quenda, o rexistrador abriralles folio, aínda que na escritura reguladora non se faga división horizontal do inmovible. Ó facelo, deberá expresar, en cada un deles, as quendas e as demais circunstancias a que se refire o número 3.º do punto 1 do artigo anterior.

Ó inscribi-la primeira adquisición dun dereito de aproveitamento por quenda poderá así mesmo inscribirse, se así se pactou na escritura ou no contrato elevado a público, a subrogación na parte proporcional do crédito hipotecario que pese sobre a totalidade do inmovible sen necesidade do consentimento do acredor hipotecario se, ó constituírse a hipoteca, se pactou un sistema obxectivo de distribución da responsabilidade hipotecaria entre tódolos dereitos de aproveitamento por quenda resultantes da constitución do réxime.

2. Unha vez inscrita a escritura reguladora, e antes de lle restituí-lo título ó presentante, o rexistrador arquivará copia dos contratos incorporados a ela, facéndoo constar na inscrición do réxime e en toda a publicidade que dea, tanto do inmovible, como dos dereitos de aproveitamento por quenda, debendo achegar copia de tales contratos ás certificacións que expida relativas ó inmovible sobre o que se constituíu o réxime, cando así se lle pedise expresamente na solicitude de certificación.

3. Se despois de constituído o réxime se achegasen para o seu arquivo no Rexistro un novo contrato cunha empresa de servizos, no caso de que o propietario non queira seguir facéndose cargo deles ou por se extingui-lo contrato, ou en caso de resolución, ou unha acta de manifestacións na que o propietario se faga cargo directamente dos servizos ou cando se achegue o documento informativo a que se refire o artigo 8.2, o rexistrador arquivará copia e fará consta-lo feito por nota na marxe da inscrición do réxime con referencia ó mazo onde foron arquivados. O rexistrador suspenderá o arquivo se na acta o propietario ou, no novo contrato, a empresa de servizos non fan asunción expresa das condicións do anterior, se o contrato se subscribise antes da constitución do réxime ou se o documento informativo non contivese as mencións esixidas no artigo 8.2. Tamén suspenderá o rexistrador o arquivo daqueles contratos que non teñan as sinaturas lexitimadas notarialmente.

Calquera modificación que se realice nos contratos e documento anteriores, sempre que estea permitida por esta lei, non será válida mentres non se faga constar no Rexistro da Propiedade conforme o disposto no parágrafo anterior.

4. O réxime só poderá ser modificado polo propietario rexistral, co consentimento da empresa de servizos e da comunidade de titulares, conforme o establecido no artigo 15.4 desta lei, debendo constar tal modificación en escritura pública e ser inscrita no Rexistro da Propiedade, nos termos sinalados no artigo 4.3.

Artigo 7. *Seguro.*

Antes da constitución do réxime de dereitos de aproveitamento por quenda, o propietario deberá subscribir e manter en vigor unha póliza de seguro que cubra, por todo o tempo que dure a promoción e ata a transmisión da totalidade dos dereitos de aproveitamento por quenda, o risco de nacemento ó seu cargo da obriga de indemnizar a terceiros os danos e perdas causados por el ou por calquera dos seus dependentes, ata que a dita transmisión se produza.

Ademais, deberá subscribir e manter en vigor un seguro que cubra a responsabilidade civil en que poidan incorre-los ocupantes dos aloxamentos derivada da utilización destes, así como de seguro de incendios e outros danos xerais do edificio ou do conxunto das súas instalacións e equipamentos. Sen prexuízo da responsabilidade do propietario ou promotor coa compañía de seguros, este e a empresa de servizos poden pactar que esta última se faga cargo do pagamento das primas destes seguros.

SECCIÓN 2.^a CONDICIÓNS DE PROMOCIÓN E TRANSMISIÓNArtigo 8. *Información xeral.*

1. Sen prexuízo do disposto no artigo 1.4 da presente lei, está prohibida a transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda coa denominación de multipropiedade ou calquera outra que conteña a palabra propiedade.

2. O propietario, o promotor ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda, que se propoña iniciar a transmisión destes dereitos, deberá editar, de acordo coa normativa que, se é o caso, aprobe a comunidade autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo co carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, despois de ser arquivado no Rexistro da Propiedade correspondente, a calquera persoa que solicite información. En tal documento mencionaranse os seguintes extremos:

a) Identidade e domicilio do propietario ou promotor e de calquera persoa física ou xurídica que participe profesionalmente na transmisión ou comercialización dos dereitos de aproveitamento por quenda.

b) A natureza real ou persoal dos dereitos que van ser obxecto de transmisión, con indicación da data en que, segundo o que resulte da nota do Rexistro da Propiedade ó pé da escritura reguladora, se extinguirá o réxime.

c) Se a obra está en construción, indicación da data límite para a súa terminación, tamén segundo o que resulte da escritura reguladora, e indicación da data estimada de extinción do réxime, calculada sobre a data límite da terminación da obra.

d) Descrición precisa do inmovible sobre o que se constituíu o réxime e da súa situación, e se a obra está concluída ou se encontra en construción.

e) Servicios comúns dos que poderá desfrutalo adquirente e as condicións deste desfrute.

f) Instalacións de uso común ás que o titular poderá ter acceso e, se procede, condicións para ese acceso, con indicación expresa do seu importe ou das bases para a súa determinación.

g) Indicación, se é o caso, da empresa de servicios que se fará cargo da administración, con expresión da súa denominación e os seus datos de inscrición no Rexistro Mercantil.

h) Prezo medio dos dereitos de aproveitamento por quenda e prezo dos que o teñan máis alto. Así mesmo, o importe da primeira cota anual que deberá satisfacerse pola utilización das instalacións e servicios comúns, ou a súa estimación, e o procedemento de cálculo das futuras anualidades.

i) Información sobre o número de aloxamentos susceptibles de aproveitamento por quenda e do número de quendas por aloxamento.

j) Información sobre os dereitos de desistimento e de resolución unilateral que terá o adquirente, expresando o tempo de que disporá, segundo esta lei, para exercitalo, que non terá ó seu cargo ningún gasto polo exercicio del, e indicación da persoa e domicilio a quen deberá comunicarse, se se exercita. Se a obra está en construción, indicación do aval ou do seguro constituído para garanti-la súa terminación.

k) Se existe ou non a posibilidade de participar nun sistema de intercambio e, en caso positivo, o nome, a denominación ou a razón social do terceiro que se vai facer cargo do servizo, facéndose mención do documento que, con carácter anual, expedirá o dito terceiro que acredite a participación do réxime no programa de intercambio. O documento, asinado polo representante

legal da empresa de intercambio, expresará que o contrato do adquirente ou titular do dereito de aproveitamento coa empresa de intercambio é un contrato independente e distinto do contrato que vincula o adquirente co promotor ou propietario do réxime de aproveitamento por quenda. No documento farase constar ademais a cota de participación como socio no programa de intercambio e as cotas de intercambio correspondentes.

No documento expresaranse ademais o número total de socios afiliados ó programa de intercambio, así como o número de réximes que participan no dito programa e unha referencia xeral sobre o funcionamento do sistema. O documento expedido pola sociedade de intercambio incorporárase e formará parte integrante do documento informativo previsto neste artigo.

3. O propietario, o promotor ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda deberá tamén, de acordo coa normativa que, se é o caso, aprobe a comunidade autónoma competente en materia de consumo, informar ó adquirente sobre cómo pode solicitar información xenérica e gratuíta verbo dos dereitos que, en xeral, o asisten nos organismos e ós profesionais oficiais seguintes, indicando o enderezo e teléfono dos máis próximos ó lugar onde se encontre o inmovible sobre o que se constituíu o réxime:

Oficinas de turismo.

Instituto Nacional do Consumo.

Organismos das comunidades autónomas competentes en materia de turismo e consumo.

Oficinas municipais de consumo.

Rexistradores da propiedade.

Notarios.

Todo iso sen prexuízo da información que poidan prestalos colexios profesionais de arquitectos, axentes da propiedade inmobiliaria, administradores de predios, avogados, notarios e rexistradores.

4. O propietario, o promotor ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda deberá tamén, de acordo coa normativa que, se é o caso, aprobe a comunidade autónoma competente en materia de consumo, á disposición das persoas ás que lles propoña a subscrición do contrato, un inventario completo de tódolos mobles, instalacións e enxoval con que conte o aloxamento e no que conste o seu valor global.

5. Toda publicidade, incluído o documento informativo a que se refire o número 2 do presente artigo, promoción ou oferta relativa a dereitos de aproveitamento por quenda, deberá indica-los datos de inscrición do réxime no Rexistro da Propiedade, expresando a titularidade e cargas, advertindo que aquel debe consultarse para efectos de coñecer-la situación xurídica do predio e o íntegro contido do réxime de aproveitamento por quenda.

Artigo 9. *Contido mínimo do contrato.*

1. O contrato suscrito por toda persoa física ou xurídica no marco da súa actividade profesional e relativo a dereitos de aproveitamento por quenda de aloxamentos deberá constar por escrito e nel expresaranse, cando menos, os seguintes extremos:

1.º A data de subscrición do contrato, os datos da escritura reguladora do réxime, con indicación do día do outorgamento, do notario autorizante e do número do seu protocolo, e os datos de inscrición no Rexistro da Propiedade.

2.º Referencia expresa á natureza real ou persoal do dereito transmitido, facendo consta-la data en que o réxime se extinguirá de conformidade coas disposicións da presente lei.

3.º Descrición precisa do edificio, da súa situación e do aloxamento sobre o que recae o dereito, con referencia expresa ós seus datos rexistrados e á quenda que é obxecto do contrato, con indicación dos días e horas en que se inicia e termina.

4.º Expresión de que a obra está concluída ou se encontra en construción. Neste último caso, deberá indicarse:

- a) Fase en que se encontra a construción.
- b) Prazo límite para a terminación do inmovible.
- c) Referencia á licenza de obra e indicación e domicilio do concello que a expediu.
- d) Fase en que se encontran os servizos comúns que permitan a utilización do inmovible.
- e) Domicilio indicado polo adquirente onde deberá notificárselle a inscrición da terminación da obra e a data a partir da cal se computará a duración do réxime.
- f) Unha memoria das calidades do aloxamento obxecto do contrato.
- g) Relación detallada do mobiliario e mais do enxoval con que contará o aloxamento, así como o valor que se lle atribuíu para efectos do aval o do seguro ós que se refire o artigo 4.2.
- h) Referencia expresa ó citado aval ou seguro, con indicación da entidade onde se constituíu ou con quen se contratou e que o aval ou seguro poderá ser executado ou reclamado polo adquirente no caso de a obra non estar concluída na data límite establecida para o efecto ou se non se incorpora ó aloxamento o mobiliario establecido.

5.º O prezo que deberá paga-lo adquirente e a cantidade que conforme a escritura reguladora deba satisfacer anualmente, unha vez adquirido o dereito, á empresa de servizos ou ó propietario que se fíxese cargo destes na escritura reguladora, con expresión de que se actualizará conforme o índice de prezos ó consumo que publica o Instituto Nacional de Estatística, agás que as partes establecesen outra forma de actualización, que non poderá quedar ó arbitrio dunha delas, indicando, a título orientativo, cál foi a media do citado índice nos últimos cinco anos. Tamén se fará expresión do importe dos impostos que, conforme o establecido na presente lei, comporta a adquisición, así como unha indicación sucinta dos honorarios notariais e rexistrados para o caso de que o contrato se eleve a escritura pública e se inscriba no Rexistro da Propiedade.

6.º Inserción literal do texto dos artigos 10, 11 e 12, facendo consta-lo seu carácter de normas legais aplicables ó contrato.

7.º Servizos e instalacións comúns que o adquirente ten dereito a desfrutar e, se é o caso, as condicións para ese desfrute.

8.º Se existe ou non a posibilidade de participar en servizos de intercambio de períodos de aproveitamento. Cando exista esta posibilidade, expresaranse os eventuais custos e farase referencia ó documento acreditativo sobre o intercambio previsto no artigo 8.2.k) desta lei.

9.º Expresión do nome ou razón social, cos datos da inscrición no Rexistro Mercantil no caso de que se trate de sociedades, e o domicilio:

- a) Do propietario ou promotor.
- b) Do transmitente, con indicación precisa da súa relación xurídica co propietario ou promotor no momento da subscripción do contrato.
- c) Do adquirente.

d) Da empresa de servizos.

e) Do terceiro que se fíxese cargo do intercambio, de se-lo caso. Este terceiro, se é unha persona xurídica, deberá ter sucursal aberta e inscrita en España.

10.º Duración do réxime, con referencia á escritura reguladora e á data da inscrición desta. Se o inmovible está en construción, con referencia á data límite en que deberá inscribirse ou acta de terminación da obra.

11.º Expresión do dereito que asiste o adquirente para:

- a) Comproba-la titularidade e cargas do inmovible, solicitando a información do rexistrador competente, o domicilio e número de fax do cal constará expresamente.
- b) Esixi-lo outorgamento de escritura pública.
- c) Inscribi-la súa adquisición no Rexistro da Propiedade.

12.º Lugar e sinatura do contrato.

2. O inventario e, se é o caso, as condicións xerais non incluídas no contrato, así como as cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito polas partes.

3. O contrato e os documentos informativos previstos por esta lei redactaranse na lingua ou nunha das linguas, elixida polo adquirente, do Estado membro da Unión Europea en que resida. Ademais, redactaranse en castelán ou en calquera das outras linguas españolas oficiais no lugar de subscripción do contrato, á escolla do adquirente.

Os adquirentes estranxeiros que non sexan nacionais dalgún Estado membro da Unión Europea nin residentes neles poderán esixir que o contrato e os demais documentos se lles entreguen traducidos á lingua dun Estado membro da Unión Europea que eles elixan.

Os propietarios, promotores ou calquera persoa física ou xurídica que se dedique profesionalmente á transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda deberán conservar, á disposición das organizacións de consumidores previstas na disposición adicional primeira desta lei e, se é o caso, das autoridades turísticas, as traducións dos documentos que deben entregar a calquera adquirente e das cláusulas que teñan a consideración de condicións xerais.

Sen prexuízo das responsabilidades a que haxa lugar, en caso de existir algunha diverxencia entre as distintas versións, aplicarase a máis favorable ó adquirente.

4. Toda a información contida no documento informativo previsto polo número 2 do artigo anterior deberá incorporarse e formar parte integrante do contrato. O incumprimento desta obriga implica o do deber de información para os efectos establecidos no artigo seguinte.

Artigo 10. *Desistimento e resolución do contrato.*

1. O adquirente de dereitos de aproveitamento por quenda ten un prazo de dez días, contados desde a sinatura do contrato, para desistir del ó seu libre arbitrio. Se o derradeiro día do mencionado prazo fose inhábil, quedaría excluído do cómputo, o cal terminará o seguinte día hábil. Exercitado o desistimento, o adquirente non aboará indemnización ou gasto de ningún tipo.

2. Se o contrato non contén algunha das mencións ou documentos ós que se refire o artigo 9, ou no caso de o adquirente non resultar abondo informado por se contravi-la prohibición do artigo 8.1, ou por se incumprir algunha das obrigas dos restantes puntos dese mesmo artigo, ou se o documento informativo entregado non se correspondía co arquivado no Rexistro, o adquirente poderá resolvelo no prazo de tres meses, contado desde

a data do contrato, sen que se lle poida esixir-lo pagamento de pena ou gasto ningún.

No caso de haber falta de veracidade na información subministrada ó adquirente, este poderá, sen prexuízo da responsabilidade penal en que puidese ter incorrido o transmitente e sen prexuízo do establecido no parágrafo anterior, insta-la acción de nulidade do contrato conforme o disposto nos artigos 1.300 e seguintes do Código civil.

Completada a información antes de que expire o citado prazo, o adquirente poderá desistir dentro dos dez días seguintes ó da reparación, segundo o establecido no número 1 deste artigo.

Transcorridos os tres meses sen se completa-la información e sen que o adquirente fixese uso do seu dereito de resolución, este poderá igualmente desistir dentro dos dez días seguintes ó de expiración do prazo, segundo o establecido no citado punto 1 deste artigo.

3. O desistimento ou resolución do contrato deberá selle notificar ó propietario ou promotor no domicilio que para estes efectos figure necesariamente no contrato. A notificación poderá facerse por calquera medio que garanta a constancia da comunicación e da súa recepción, así como da data do seu envío. Tratándose de desistimento, abundará con que o envío se realice antes da expiración do prazo.

Se o contrato se subscribe ante notario no caso do artigo 14.2, o desistimento deberá facerse constar en acta notarial. Esta será título hábil para reinscribi-lo dereito de aproveitamento a favor do transmitente.

Artigo 11. *Prohibición de anticipos.*

1. Queda prohibido o pagamento de calquera anticipo polo adquirente ó transmitente antes de que expire o prazo de exercicio da facultade de desistimento ou mentres dispoña da facultade de resolución ás que se refire o artigo anterior. Non obstante, as partes poderán establecer-los pactos e condicións que teñan por convenientes para garanti-lo pagamento do prezo aprazado, sempre que non sexan contrarios á devandita prohibición e non impliquen que o transmitente reciba, directa ou indirectamente, calquera tipo de contraprestación en caso de exercicio da mencionada facultade de desistir.

2. Se o adquirente lle anticipou algunha cantidade ó transmitente, terá dereito a esixir en calquera momento a devolución da devandita cantidade duplicada, podendo optar entre resolve-lo contrato nos tres meses seguintes á súa sinatura ou esixir-lo seu total cumprimento.

Artigo 12. *Réxime de préstamos á adquisición.*

Os préstamos concedidos ó adquirente polo transmitente ou por un terceiro que actuase de acordo con el quedarán resolto cando o primeiro desista ou resolva nalgún dos casos previstos no artigo 10.

Non poderán incluírse nos préstamos cláusulas que impliquen unha sanción ou pena imposta ó adquirente para o caso de desistimento ou resolución.

Se o adquirente se subrogase nun préstamo concedido ó transmitente, exercitado o desistimento ou resolución, subsistirá o préstamo a cargo deste.

Artigo 13. *Resolución por falta de pagamento das cotas.*

1. Salvo pacto en contrario, o propietario terá unha facultade resolutoria no caso de que o adquirente titular do dereito de aproveitamento por quenda, unha vez requirido, non atenda o pagamento das cotas debidas

por razón dos servicios prestados durante, cando menos, un ano.

O propietario poderá exercer esta facultade de resolución, por instancia da empresa de servicios, logo de requirimento certo de pagamento ó debedor no domicilio rexistral ou, no seu defecto, no que conste para tal fin no contrato, baixo apercibimento de proceder á súa resolución se no prazo de trinta días naturais non se satisfán integramente as cantidades reclamadas.

2. Para levar a cabo a resolución, o propietario deberá consignar, a favor do titular do dereito, a parte proporcional do prezo correspondente ó tempo que lle falte ata a súa extinción.

Non obstante, mediante cláusula penal poderá pactarse a perda en todo ou en parte das cantidades que conforme o parágrafo anterior lle corresponda percibir ó titular do dereito resolto. Todo iso sen prexuízo da facultade moderadora dos tribunais establecida no artigo 1154 do Código civil.

3. O propietario que exercite a facultade resolutoria regulada neste artigo quedará obrigado a atendela debidas que o titular do dereito de aproveitamento por quenda tiver pendentes coa empresa de servicios, salvo pacto en contrario con esta.

Artigo 14. *Publicidade rexistral.*

1. A adquisición e transmisión de dereitos de aproveitamento por quenda poderá inscribirse no Rexistro da Propiedade, para o que o contrato deberá elevarse a escritura pública e o rexistrador abrir folio á quenda da que o dereito de aproveitamento sexa obxecto de transmisión, quedando sempre a salvo o disposto na Lei hipotecaria.

Ó inscribi-la primeira transmisión dun dereito de aproveitamento por quenda, o rexistrador fará constar, mediante nota marxinal, que o dereito queda gravado con carácter real para responder das dúas últimas cotas, contando desde o momento da reclamación por vía xudicial ou notarial, por todo o tempo de vida do réxime. Para facer efectiva a garantía, o prestador dos servicios poderá recorrer a calquera dos procedementos executivos que a Lei de propiedade horizontal lle permite utilizar á comunidade de propietarios para reclama-las cotas por gastos comúns e ó procedemento extraxudicial de execución hipotecaria.

2. Se o contrato se subscribise ante notario, este advertirá do dereito de desistimento que o artigo 10 establece en favor do adquirente, que só pode facerse por acta notarial, e dos demais dereitos que lle recoñece a presente lei.

3. O notario non autorizará a escritura, nin o rexistrador inscribirá o dereito, se o contrato non contén as mencións esixidas polo artigo 9.

Artigo 15. *Facultades do titular de dereitos de aproveitamento por quenda.*

1. O titular dun dereito de aproveitamento por quenda pode libremente dispor do seu dereito sen máis limitacións cás que resultan das leis e sen que a súa transmisión afecte as obrigas derivadas do réxime.

2. O titular de dereitos de aproveitamento por quenda que participe profesionalmente na transmisión ou comercialización de dereitos reais constituídos sobre eles quedará suxeito ó disposto nos artigos 2 e 8 a 12 da presente lei. Os adquirentes destes dereitos quedarán subrogados nos que correspondan ó titular do dereito de aproveitamento por quenda conforme esta lei e, en especial, nos que lle corresponden fronte ó propietario do inmovible.

3. No caso do número anterior, se o dereito de aproveitamento por quenda non estivese inscrito a favor do transmitente do dereito real ou cedente do dereito persoal, o adquirente ou cesionario poderá solicita-la inscrición do dereito de aproveitamento por quenda a nome do transmitente ou cedente, polo procedemento regulado no artigo 312 do Regulamento hipotecario.

4. A escritura reguladora do réxime de aproveitamento por quenda deberá preve-la constitución dunha comunidade de titulares. A comunidade de titulares rexerá polos estatutos previstos na escritura reguladora ou polos que libremente adopten os titulares dos dereitos e os seus acordos rexeráanse polas seguintes normas:

1.^a Os acordos que tendan a modifica-lo réxime constituído deberán ser tomados pola maioría de dous tercios dos titulares.

2.^a Os demais acordos requirirán unicamente a maioría simple dos titulares do dereito de aproveitamento por quenda.

3.^a Cada persoa terá tantos votos como dereitos dos que é titular.

4.^a Se non resultar maioría, ou o acordo deste for gravemente prexudicial para os interesados, o xuíz proverá por instancia de parte o que corresponda.

5.^a As normas da Lei de propiedade horizontal reguladoras do funcionamento das comunidades de propietarios aplicaranse supletoria e subsidiariamente ás presentes.

CAPÍTULO III

Incumprimento dos servicios

Artigo 16. *Incumprimento dos servicios.*

O propietario ou promotor é responsable, fronte ós titulares de dereitos de aproveitamento por quenda, da efectiva prestación dos servicios. En caso de incumprimento pola empresa de servicios, o propietario ou promotor deberá resolve-lo contrato e esixi-lo resarcimento de danos e perdas. A acción de resolución corresponde ó propietario ou promotor. En todo caso, calquera titular dun dereito de aproveitamento por quenda poderá reclamar do propietario a efectiva prestación dos servicios e as indemnizacións que correspondan no caso de que tal prestación non se efectúe. Unha vez resolto ou subscrito coa primitiva empresa de servicios, o propietario ou promotor deberá asumir directamente a prestación do servicio ou contratala con outra empresa de servicios. Calquera alteración do contrato non prexudicará, en ningún caso, os titulares dos dereitos de aproveitamento por quenda.

TÍTULO II

Normas tributarias

Artigo 17. *Ámbito de aplicación.*

As normas tributarias recollidas neste título aplicaranse ós dereitos regulados na presente lei, sen prexuízo do disposto nos tratados e convenios internacionais que pasasen a integra-lo ordenamento interno.

No non previsto no presente título, aplicaranse as disposicións tributarias xerais.

Artigo 18. *Imposto sobre o patrimonio.*

Os dereitos regulados na presente lei, calquera que sexa a súa natureza, valoraranse, de acordo co previsto no artigo 10.3.b) da Lei 19/1991, do 6 de xuño, do imposto sobre o patrimonio, polo seu prezo de adquisición.

Artigo 19. *Imposto sobre o valor engadido.*

1. Aplicarase o tipo reducido do 7 por 100 ás seguintes operacións:

1.^o As prestacións de servicios que consistan na cesión dos dereitos de aproveitamento por quenda de bens inmobles recollidos no artigo 1 da presente lei.

2.^o Calquera outra forma de utilización dos bens inmobles por período determinado ou determinable do ano con prestación dalgún dos servicios complementarios propios da industria hoteleira.

3.^o Os servicios recollidos no artigo 91.un.2.segundo da Lei 37/1992, do 28 de decembro, do imposto sobre o valor engadido, prestados polas persoas físicas ou xurídicas ás que se refire o artigo 4.3 da presente lei.

2. Ás operacións sinaladas no número anterior, cando se realicen na Comunidade Autónoma de Canarias, seralles de aplicación o tipo reducido que, conforme a súa lexislación, estea previsto para o imposto xeral indirecto canario.

Artigo 20. *Imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.*

Ás transmisións entre particulares non suxeitas ó imposto sobre o valor engadido ou ó imposto xeral indirecto canario dos dereitos recollidos na presente lei, calquera que sexa a súa natureza, seralles aplicable o tipo de gravame do 4 por 100 no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

Disposición adicional primeira. *Organizacións de consumidores e usuarios.*

As organizacións de consumidores e usuarios legalmente constituídas terán dereito a recibir, por conta do propietario ou promotor, copia de toda a documentación que, en cumprimento das normas da presente lei, elaborase aquel, co obxecto de verificar se estas foron observadas.

Disposición adicional segunda. *Imperatividade da lei.*

Tódolos contratos que se refiran a dereitos relativos á utilización dun ou máis inmobles situados en España durante un período determinado ou determinable do ano quedan suxeitos ás disposicións desta lei, calquera que sexa o lugar e a data da súa realización.

Disposición adicional terceira. *Réximes fiscais forais.*

As normas tributarias recollidas na presente lei entenderanse sen prexuízo dos réximes fiscais forais de concerto e convenio económico, en vigor nos Territorios Históricos do País Vasco e na Comunidade Foral de Navarra, respectivamente.

Disposición transitoria primeira. *Promoción e transmisión.*

1. A partir da entrada en vigor da presente lei, a promoción de calquera dereito relativo á utilización dun

ou máis inmobles, construídos ou en construción, durante un período determinado ou determinable do ano, quedará suxeita ó prescrito nela.

2. A transmisión de tales dereitos rexerá polo réxime que ata a entrada en vigor da lei regule o inmovible. Una vez transcorrido o período de adaptación, se esta non se realizou, rexerá pola presente lei. Se tal adaptación se realizou, a partir da data dela, a transmisión realizarase de conformidade co réxime publicado no Rexistro.

3. Serán en todo caso de aplicación os artigos 2 e 8 a 12 da presente lei.

Disposición transitoria segunda. *Réximes preexistentes.*

1. Os réximes preexistentes de dereitos relativos á utilización dun ou máis inmobles, construídos ou en construción, durante un período determinado ou determinable do ano, a constitución dos cales conste de calquera forma admitida en dereito, deberán adaptarse, no prazo de dous anos, ás disposicións desta lei.

Se o réxime preexistente estivese inscrito, poderase solicitar do rexistrador o informe non vinculante a que se refire o artigo 355 do Regulamento hipotecario, sobre a forma en que deberá realizarse a adaptación.

Transcorridos os dous anos, calquera titular dun dereito, real ou persoal, relativo á utilización dun ou máis inmobles durante un período determinado ou determinable do ano, poderá instar xudicialmente a adaptación prevista na presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, outorga-la escritura reguladora cos requisitos do artigo 5 que sexan compatibles coa natureza do réxime e inscribirla no Rexistro da Propiedade, para os únicos efectos de publicidade e con pleno respecto ós dereitos adquiridos. Dos contratos a que se refire o artigo citado só deberán incorporarse os que existan no momento da adaptación. A escritura deberá ser outorgada polo propietario único do inmovible.

Se o réxime preexistente se constituíu de tal modo que os titulares dos dereitos son propietarios do inmovible por cotas indivisas que comportan o desfrute dunha quenda determinada, a escritura de adaptación deberá ser outorgada polo presidente da comunidade de propietarios, logo de acordo da propia comunidade adoptado por maioría simple de asistentes á xunta que se convoque para o efecto.

Na escritura de adaptación, o propietario único do inmovible deberá describi-lo réxime preexistente e manifestar que os dereitos que se van transmitir no futuro terán a natureza que resulte daquel, idéntica á dos xa alleados. Se desexa comercializa-las quendas aínda non transmitidas como dereitos de aproveitamento por quenda deberá, ademais, constituí-lo réxime respecto dos períodos dispoñibles cos requisitos establecidos nesta lei, pero sen necesidade de que o réxime se constituía sobre todo o inmovible, senón só respecto das quendas non alleadas. Se desexa transformar todo o réxime para convertelo nun réxime de dereitos de aproveitamento por quenda, tal e como o regula a lei, poderá facelo cumprindo tódolos requisitos establecidos nesta, pero mantendo a duración que tivese o réxime preexistente, mesmo se era indefinida.

3. Sen prexuízo do disposto no número anterior, tódolos réximes preexistentes terán unha duración máxima de cincuenta anos, a partir da entrada en vigor da presente lei, salvo que sexan de duración inferior, ou que fagan, na escritura de adaptación, declaración expresa de continuidade por tempo indefinido ou prazo certo.

Disposición transitoria terceira. *Incumprimento da obriga de adaptación.*

O incumprimento, por parte do propietario, da obriga de adapta-lo réxime daralles dereito ós adquirentes, aínda que non contraten con el directamente, a resolve-los contratos que se subscribisen despois da entrada en vigor da lei, podendo esixirlle a devolución das cantidades satisfeitas e a indemnización de danos e perdas.

Disposición derradeira única. *Competencia constitucional.*

Esta norma dítase ó abeiro do establecido no artigo 149.1.6.^a, 8.^a e 14.^a da Constitución, sen prexuízo da conservación, modificación e desenvolvemento polas comunidades autónomas dos dereitos civís, forais ou especiais, alí onde existan.

Por tanto,
Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumbran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 15 de decembro do 1998.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

28993 *LEI 43/1998, do 15 de decembro, de restitución ou compensación ós partidos políticos de bens e dereitos requisados en aplicación da normativa sobre responsabilidades políticas do período 1936-1939. («BOE» 181, do 16-12-1998.)*

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen.
Que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Antecedentes

Por decreto do 13 de setembro de 1936 foron declarados ilegais os partidos e agrupacións políticas ou sociais que integraban a fronte popular, así como calquera outro que se opuxese ó alzamento militar que deu lugar ó inicio da guerra civil, ó tempo que se decretaba o requisa de cantos bens mobles, inmobles, efectos e documentos pertencese ós referidos partidos e agrupacións, pasando todo iso á propiedade do Estado. Os termos deste decreto foron confirmados na posterior lei do 9 de febreiro de 1939, que sinalou como fundamento das ditas medidas a responsabilidade política en que incorreran as organizacións citadas.

Superada a guerra civil e promulgada a Constitución española de 1978, viñéronse sucedendo decisións de variada índole, encamiñadas á restauración de situacións xurídicas ilexítimamente afectadas por decisións adoptadas ó abeiro dunha normativa inxusta. Así, as normas de amnistía, o recoñecemento de dereitos asistenciais ás persoas pertencentes ó exército republicano ou a restitución de bens e dereitos do denominado patrimonio sindical histórico requisado ás organizacións sindicais, conforme a Lei 4/1986, do 8 de xaneiro.