

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de aprovechamiento por turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias

BOE, nº 300, de 16 de diciembre

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 alojamiento 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.

A pesar de que el 6 de julio de 1960 se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial una patente de invención de unas llamadas «pólizas de verano», que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por «períodos fijos o variables», este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente; sí pueden encontrarse en cambio fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como son, 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

Abenduaren 15eko 42/1998 Legea, Turismo Erabilerako Ondasun Higiezinaren Txandakako Aprobetxamendu- eskubideena eta Zerga-Arauena

EAO, 300. zk., abenduaren 16koa

ZIOEN AZALPENA

I

«Multijabetza» termino desagokiaren bidez izendatu izan dira urte bakoitzeko aldi zehatz batean eta bizitegi baten gaineko lupertze-eskubidea eskualdatzeko erabiltzen diren formula guztiak.

Izaera horretako eskuraketa egiteko interesaren justifikazioa izan ohi da ondasun higiezina oportretan erabiltzea: bateko, eskuratzaileak leku egonkor eta segurua du urteko oportretarako; besteko, ez du ondasun higiezinaren jabetza osorik eskuratu eta ordaintzeko premiarik. Modu horretan, inbertsioa asko murriztu eta luperketa benetako aukeretara egokitzen da.

Ikuspuntu juridikotik, figura horrek ondasuna lupertzeko eskubidea denboran zehar zatitzea dakar.

1960ko uztailaren 6an Industria Jabetzaren Erregistroan «udako poliza» izeneko batzuen asmakuntza-patentea inskribatu zen; poliza horien bidez, titularrei oportretarako bizitegi bat «aldi finko edo aldakorretan» lupertzeko eskubidea eratziki zitzaion. Hala ere, ondasun higiezinaren turismo-ustiapenerako sistema hori ezezaguna izan da Espainian oraintsu arte. Zernahi gisaz, beste eremu batzuetan badira antzeko ustiapen-formulak, besteak beste, dulen araubidea, Kanarietan ohikoa dena; formula hori datza uraren ustiapena titularren artean denbora baterako zatitze horretan; edo, pro-indibisio erkidegoak, negutegi, larre, bazkaleku eta nekazaritzarekin zerikusia duten jabetza-eskubideekin batera (bi, hiru edo sei urterik behin), jatorriz Extremadurakoak izanik; eta, zuzenbide historikoan, bazken aprobetxamendurako dula eta zenbait lugintza direla- eta finka baten erabilera eta luperketa denbora baterako zatitzea.

Nolanahi den ere, figura hori, aplikatzen hasi zenetik, asko garatu da. Horren eraginez, Espainia da munduan era horretan ustiatutako eremu gehien dituen bigarren estatua.

Figura hori asmatu eta gutxira zabaldu zen ustea, hain zuzen ere, orduan zegoen legeria lege-esparru egokia emateko askieza zela zioena.

Idea hori azkarregi sortu zen.

Eraketa juridikoa ez zen horrenbesteko arazoa, ezpada eskubide bakoitzaren luperketa eragingarria bermatzea.

Bestalde, aspalditik izan dira kezka- iturri Europar

ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos 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 94147/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 de 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 concorra 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, de 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

Batasunerako sektore horretan egin izan diren abusuak; horretara datoz, ulerbidez, «multijabetzaren arloan dagoen hutsune juridikoa betetzeko beharrari buruzko ebazpen- proposamena», Europako Parlamentuan 1986ko urriaren 17an aurkeztu zena, eta 94147/EE Zuzentaraua, Europako Parlamentuarena eta Kontseiluarena, 1994ko urriaren 26koa, «denbora banatuko araubidepean ondasun higiezinak erabiltzeko eskubidearen eskuratze- -kontratuetan, kontratuon zati batzuei dagokienez, eskuratzaileak babesteari buruzkoa».

Bide horretan, mugari garrantzitsuak izan ziren Europako Parlamentuaren ebazpenak, 1988ko urriaren 13koa eta 1991ko ekainaren 11koa.

Era berean, 1989ko irailaren 14ko Ebazpena aipatu behar da, mugaz bestaldeko ondasun higiezinaren eskuraketan eremuan sartzen dena.

Azkenean, Europar Batasunak onartu zuen arazoa ez zela legeriaren gutxiegitasun teorikoa, baizik eta sektore horretan zegoen kontsumitzailearen babesik eza. Hortaz, bidezkoa zen zuzentarau bat egitea, eta, bertan, salbuespen- -izaerako arauketa ezartzea, eremu horretan borondatearen autonomia mugatzeko, komeni zen mugaraino.

Hauetara zuzentzerako hartutako neurri zehatzak:

Eskuratzailearen mesederako, kontratua egin eta hurrengo hamar egunetan, berak bakarrik atzera-egiteko eskubidea ezarri zen.

Zuzentzerauak, espainiarako itzulpenean, «suntsiarazte-eskubide» izendatu du hori, eta «ad nutum» ezaugarria gehitu dio, inongo arrazoirik alegatzeko beharrik gabe egikaritzen dela adieraziz.

Zerzati gisaz, eta inongo arrazoirik alegatzea beharrezkoa ez delako, zehatzago dirudi «atzera-egiteko» ahalmena dela esatea, alde bakarreko eta baldintzarik gabeko izaera hori azpimarratzen duen adierazmoldea da hori eta. Ez da beharrezkoa inongo arrazoirik alegatzea, horrelako arrazoirik egotea ez baita beharrezkoa; ahalmen hori eskuratzaileari ematen zaio eskuratzaile izateagatik, eta horrek askatasunez egikari dezake, gerorako baldintza-premiarik gabe.

Atzera-egiteko ahalmen horrez gain, zuzentzerauak saltzaileari informazio- -betebeharra ezarri dio, eta betebehar horretan alderdi hauek bereiz daitezke: lehenengo eta behin, saltzaileak informazio- agiri bat izan behar du, halakoa eskatzen duen edonoren eskura, eta, horretan, gai jakin batzuk jaso behar dira; bigarren, kontratuan zenbait aipamen jaso behar dira, eskuratzaileari eskuratzen ari den horren funtsezko ezaugarri buruzko informazioa emateko.

Informatzeko eginbehar hori eragingarria izan dadin,

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, lo 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 «tiempo compartido» aunque no parece presentar serios inconvenientes para denominar con ella la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multiarriendo 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

ezarri da kontratuak beharrezko aiparmenen bat izan ezean, eskuratzailleak berak bakarrik izango duela kontratua suntsiarazteko eskubidea hiru hilabeteko epean, kontratua egin denetik zenbatzen hasita.

Ahalmen horrek «suntsiarazte-ahalmen» izena du testuan, atzera-egiteko ahalmena baino, bestelako izaera duelako; izan ere, lehenengo horretan beharrezkoa da aurretiaz baldintza bat izatea, alegia, saltzaileak ez betetzea berari dagokion informazio-eginbeharra.

Atzera-egiteko ahalmenaren eta suntsiarazte-ahalmenaren xedapen osagarri moduan, zuzentarauak ezarri du, eskuraketa saltzailearen edo hirugarren baten maileguarekin finantzatu bada, hirugarrenaren eta saltzailearen artean aurretiaz hitzarmena eginda, atzera-egiteko ahalmenak edo suntsiarazte-ahalmenak, era berean, maileguaren suntsiaraztea ekarriko duela.

Amaitzeko, zuzentarauan beste gai batzuk jaso dira, besteak beste, eskuratzailleak sinatutako kontratua zein hizkuntzatan idatzi behar den edo zein foruren menpe egon behar den.

Figurak bi arazo juridiko eragiten zituen: terminologiaren arlokoa, bata; eta legegintza-politikakoa, bestea.

«Multijabetza» kontzeptuaren abantaila handia zen iritzi publikoan arrakasta izatea. Ondorioz, gure artean erakundea izendatzeko modurik ohikoena zen, nahiz eta kontzeptu horrek jabetza- mota baten edo eskubide pertsonal baten izaera gogoratu.

Ondorenez, kontzeptu desegokia da hori, ohiko moldez izaera globalizatzaile horrekin erabiltzen delako, batetik, eta jabetza- mota zehatz bati aipamen egiten diolako, bestetik; hori guztia dela eta, adierazmolde hori zehaztugabekoa da.

Beste aukera bat zuzentarauan erabilitako formula erabiltzea zen: «erkidegopeko denbora».

Alabaina, erakundea izendatzeko modu hori ere ez da egokia.

Funtsean, «multijabetza» baino hitz orokorragoa dirudi, baina kontuan izan behar da «erkidegopeko denbora» ez dela «time sharing» ingeleseko formaren itzulpena baino.

«Erkidegopeko denbora» adierazpenak ez du, itxuraz, Frantziako zuzenbideko forma sozietarioa izendatzeko oztopo larririk; hala eta guztiz ere, ez da egokia bestelako formulak sartzeko, zuzenbide pertsonalekoak izan (Greziako multierrentamendua) zein zuzenbide errealekoak izan (Portugalgo aldizkako biztante-eskubidea).

Gainera, oztopo bat du horrek, itxuraz adierazten duelako eskubide horien titularren artean denbora erkidegoan dagoela, eta, egiatan, guztiz alderantzizkoa da, titularrak titular direlako

son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes.

Por ello, resulta preferible la expresión «derecho de », 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.

Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad, o no pueda ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que se hace referencia.

La cuestión clave 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 una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de , permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.

La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa.

Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.

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 pueden encuadrarse dentro del Derecho privado civil y mercantil del Estado y, por tanto, la Ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.1, 8.1 y 14.1 de la Constitución.

Lógicamente, ello se entiende sin perjuicio de las competencias que la propia Constitución reconoce en cuanto a la conservación, modificación o desarrollo de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas.

Además, la Ley contiene una expresa mención de la empresa de servicios, esencial para la vida del régimen y para el adecuado disfrute del derecho adquirido.

Sin empresa de servicios, o si ésta funciona

denboraldi desberdinetan, eta denboraldiok elkar baztertzen dutelako.

Hori horrela, komenigarriagoa da «txandakako aprobetxamendu- -eskubide» adierazmoldea, lehenengoz, hain zaila ez delako, orokorrigo eta deskriptiboa baita, eta, bigarrenez, horri buruz egindako arauketari ezin hobeto egokitzen zaiolako.

Hala ere, aurrerantzean izendapen hori edo beste edozein erabiliko da, zehazki sustapen-ondoreetarako, baldin eta jabetza hitza barnean hartzen ez badu, edo aipatzen den eskubidearen adiera zehaztugabea ez bada, beraren edukari dagokionez.

Legegintza-politikaren funtsezko arazoa zen formula instituzional batzuk edo bakarria arautzea, gainerakoak legetik baztertuz.

Erdiko bidea hautatu da, hots, txandakako aprobetxamenduaren beste eskubide erreal bat modu xehean arautzea eta, hala ere, eskubidea denboraldi bateko errentamenduaren aldagai gisa eratzea. Eskubide horri legearen xedapen guztiak aplikatuko zaizkio, beraren izaera juridikoaren aurkakoak ez badira.

Bestalde, legeak ez du zuzentaraua zehatz-mehatz jasotzen, erakundearen arauketa osoa jasotzen ahalegindu da eta.

Horrenbestez, legeak aukera zehaztu du izaera errealeko eskubide bat eratzeko. Eskubide horren bidez, ahalmena eskuratzen da, ondasun higiezin bat urteko aldi zehatz batean lupertzeko; legeak ondasun higiezina txandaka aprobetxatzeko araubidea nola eratzten den arautu du, eta xedatu du nola egikaritu behar diren Espainian Europako Zuzentarauak ezarri dituen atzera-egiteko eskubidea eta suntsiarazte-eskubidea.

Ez da lehenengo aldia Europar Batasunaren testu batek eskatutako barne arauketa baino zabalagoa eragiten duena, are gehiago, gutxieneko babes-bermeak ezartzen dituzten zuzentarauak izanda.

Arazo horiek guztiak sar daitezke estatuko zuzenbide pribatu zibilaren eta merkataritzakoaren barruan, eta, beraz, legea eman da Konstituzioaren 149.1.6.1, 8.1 eta 14.1 artikuluetan ezarritakoaren babesean.

Esan beharrik ez dago hori guztia ulertzen dela Konstituzioak autonomia-erkidegoetako zuzenbide zibilak gorde, aldatu edo garatzeko ezarri eskumenei kalterik egin gabe.

Horrez gain, legean berariazko aipamena egin zaio zerbitzu-enpresari, araubideak iraun dezan eta eskuratutako eskubidearen luperketa ganorazkora izan dadin.

Zerbitzu-enpresarik ez badago edo hori modu

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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.

II

El texto está dividido en dos Títulos (normas civiles y mercantiles y normas tributarias) y desarrollado en veinte artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias y una disposición final.

El Título I se divide en tres capítulos (disposiciones generales, régimen jurídico e incumplimiento de los 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 «alojamientos» 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, entendiéndose 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 sólo alguno o algunos alojamientos, físicamente dispersos, constituya un régimen de derechos de aprovechamiento por turno sobre los mismos.

No 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 otro tipo de explotación turística, 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

desegokian badabil, eskubidea ezin da praktikan egikaritu, eta eskuratzailereantz ez da nahikoa izango horren eduki juridikoa beste arazo batzuei begira erabat zehaztuta egotea.

II

Testuak baditu bi titulu (arau zibilak eta merkataritzakoak, eta zerga- arauak), hogeitun artikulua, hiru xedapen gehigarri, hiru xedapen iragankor eta azken xedapen bat.

I. titulua hiru kapitulutan zatituta dago (xedapen orokorrak, araubidea eta zerbitzuak ez betetzea); II. kapitulua ere bi ataletan zatituta dago (eratzea, eta sustatze- eta eskualdatze-baldintzak).

I. kapitulua xedapen orokorrei buruzkoa da.

Aplikazio-eremua definitzean, legeak «bizitegiak» esamoldea erabili du araubidepeko osagaiak izendatzeko.

Esamolde horrek bizitegi gisa erabil daitezkeen osagaiak baino ez ditu hartzen.

Hori dela eta, gero, lokalak araubidearen eraketatik salbuetsi dira, hau da, helburu hori izan ezin duten osagai guztiak; horregatik, araubidea eratu aurretik, kasuan kasuko bizigarritasun-zedulak lortu behar dira, betekizun horrek bizitegi izatera bideratutako osagaietan baitu soil-soilik zin-zinezko esangura.

Ez da, bestalde ere, araubidea eraikin baten, ondasun higiezin multzo baten edo multzo horien sektore baten —arkitekturari begira bereizita baldin badago— gain soilik gertatu ahal izatea. Modu horretan saihestu da eraikin batean edo eraikinen multzo batean bizitegi baten edo fisikoki sakabanatuta dauden bizitegi batzuen jabe denak horiek txandaka aprobetxatzeko eskubideen araubidea eratzea.

Ez da eragotzi araubidea zati batean azkentzea, izate fisiko hori eta aurretik dauden eskubideak errespetatzen badira.

Beraz, ondasun higiezina modu mistoan ustiatzea ahalbidetu da, txandakako aprobetxamendu- eskubideen araubidearekin batera iraun behar duen ustiapen-mota beste mota bateko turismo- ustiapena baldin bada; izan ere, kasu horretan, bi jarduerak, elkarbizitzaren ondore materialerako, oso hurbilekoak dira, eta hortik ezin sor daiteke kalte larririk bezeroentzat, ez eskubideen titularrentzat ere.

Aplikazio-eremu murrizgarriaren eraginez, komenigarri izan da legeari lotu gabe eratu diren txandakako aprobetxamendu- eskubideen edo horien antzekoen araubidea zehazteko arau bat ezartzea. Izatez, nabaria izan arren horiek lege- maularen kasuak direla, eta, ondorenez, horiei Kode Zibilaren 6.4 artikuluko konponbidea aplikatu behar

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.

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

Se establece una duración mínima (tres años) y máxima (cincuenta años) del régimen.

Dentro de estos límites caben todas las opciones de lo que puede ser un tiempo razonable para agotar las posibilidades reales de disfrute del adquirente.

Esta limitación de la duración del régimen es, además, la que permite que el propietario que lo ha constituido siga, durante la vida de éste, vinculado al inmueble.

Esta vinculación es deseable a partir del momento en que se considera que lo que ofrece el propietario no es sólo una titularidad inmobiliaria, sino también un servicio durante la existencia del derecho, que es lo que explica la naturaleza necesariamente compleja de la relación entre el titular de un derecho de aprovechamiento por turno y el propietario del inmueble.

Así pues, el propietario debe garantizar que los titulares de los derechos reciban los debidos servicios implícitos en su titularidad.

Esta garantía mínima exigible existe desde el momento en que el propietario sigue vinculado al inmueble, lo cual sólo puede ser así porque los derechos por él enajenados no son plenos, sino limitados.

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

III

La formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad, con el fin de evitar que se puedan iniciar las transmisiones de derechos de aprovechamiento por turno antes de que tanto el fedatario autorizante como el registrador controlen la legalidad del régimen y se haga público.

Así, los adquirentes, antes o después de su adquisición, podrán acudir al Registro para recabar la información esencial sobre el régimen al que se encuentra sometida su adquisición, con plena garantía de su adecuación a la legalidad.

Al otorgamiento de la escritura reguladora ha de concurrir la empresa que ha de prestar los servicios propios del contenido esencial del derecho de , salvo que el propietario o promotor manifieste

zaiela, badirudi arau hori, bera bakarrik, ez dela nahikoa, lege-maula praktikan saihesteko.

Hala eta guztiz ere, esandako moduan, denboraldi bateko errentamenduak legearen eremuan sartu dira ondore guztietarako, horiek xedetzat hiru denboraldi baino gehiago badituzte eta kontratatutako denboraldi batzuei edo guztiei dagozkien errentak aurreratzen badira.

Araubidearen gutxieneko iraupena (hiru urte) eta gehieneko iraupena (berrogeita hamar urte) ezarri dira.

Muga horien barruan sartzen dira arrazoizko denbora-aukera guztiak, eskuratzailerak dituen benetako lupertze- aukera guztiak agortu ahal izateko.

Horrez gain, araubidearen iraupena mugatuta, araubide hori eratu duen jabeak ondasun higiezinari lotuta iraungo du, araubideak irauten duen bitartean.

Lotura hori desiratzeko modukoa da kontuan hartzen denetik jabeak ez duela ondasun higiezinari begira titulartasuna bakarrik eskaintzen; zerbitzu bat ere eskaintzen du, eskubideak irauten duen bitartean. Horrexek azaltzen du, hain zuzen ere, txandakako aprobetxamendu- eskubidea duen titularraren eta ondasun higiezinaren jabearen arteko lotura konplexua.

Horrenbestez, jabeak bermatu behar du eskubideen titularrek jasoko dituztela titulartasunak barnean daramatzan zerbitzuak.

Eska daitekeen gutxieneko berme horrek iraungo du jabea ondasun higiezinari lotuta dagoen bitartean, eta hori horrela izan daiteke, berak besterendutako eskubideak ez baitira osoak, mugatuak baino.

Eta, kasu horretan, mugapenak araubidearen iraupena soilik uki dezake.

III

Araubidea eskritura publikoan formalizatzea eratzailea dela ezarri da, eta nahitaezkoa da berori Jabetza Erregistroan inskribatzea; horrela eragotzi ahal izango da txandakako aprobetxamendu- eskubideen eskualdaketak hastea, bai fedemaile eskuesleak bai erregistratzaileak araubidearen legezkotasuna kontrolatu eta berori publiko egin aurretik.

Horrela, eskuratzailerak, eskuraketa egin aurretik edo ondoren, Erregistroa joan ahal izango dira, eskuraketaren gain ezarritako araubideari buruz funtsezko informazioa jasotzeko, eta berme osoa izango dute horren legezkotasunari dagokionez.

Eskritura arau-emailea egilestean, parte hartu behar du txandakako aprobetxamendu- eskubidearen funtsezko edukiaren zerbitzuak egin beharreko enpresak, salbu eta jabeak edo sustatzaileak

expresamente que asume directamente su prestación.

En la sección dedicada a las «condiciones de promoción y transmisión» se transponen la mayoría de las normas de la Directiva de 1994.

Aparte de 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 .

La facultad resolutoria que, salvo pacto en contrario, se reconoce al transmitente 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 al prestador de servicios.

IV

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 .

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.

berariaz adierazten duenean horiek egitea bere gain hartzen duela.

«Sustatze- eta eskualdatze-baldintzei » buruzko atalean, 1994ko Zuzentarauko arau gehienak jaso dira.

Borondatearen autonomia-printzipioa murrizteaz aparte, ez dago arazo berezirik, salbu eta kontratua zuzenean notarioaren aurrean egilesten denean.

Fedemaile publikoaren eskuespena nahikoa izango da, eskuratzailari atzera-egiteko ahalmena ematea beharrezkoa ez dela uste izateko, fedemailea egotean beste alderdiak ezin duelako bere nagusitasuna baliarazi. Hala ere, zuzentarauak kontratu eskuetsien mesederako salbuespenik ezarri ez duenez, beharrezkoa izan da atzera-egiteko ahalmen horri eustea; nolahi ere, berori notario-aktaren bidez egin behar da, agiri publiko gisa, eta agiri hori izango da txandakako aprobetxamendu-eskubideari buruzko kontratua formalizatzeke erabili den eskrituraren baliobestekoa.

Kontrako itunik egin ezean, txandakako aprobetxamendu-eskubidea eskuratzeko kontratuan eskualdatzailari aitortu zaion suntsiarazte-ahalmena (13. artikulua) eskubide horren izaera bereziaren bidez justifikatzen da, eskubidearen balioa zerbitzuen eta horien edukien arabera izanik. Hori dela bide, guztiz logikoa da zerbitzuak ordaindu ezean eskubidea suntsiarazi ahal izatea.

Gisa berean, zigor-klausula bat itundu daiteke; horrek konpentsatuko du kontratua suntsiaraztea aukeratzeko duen jabea edo sustatzailea, baldin eta eskuratzailak ordaintzen ez baditu zerbitzuen emaitzari zor dizkion kuotak.

IV

Legeak, hertsi-hertsian esparru zibilekoa baita, ez du administrazio-zehapenik ezarri, arauak betetzen ez diren kasurako.

Baina argi dago autonomia- erkidegoek jardura turismo-jardura gisa kalifikatzen badute, edo kontsumitzaileak eta erabiltzaileak babesteko autonomia-arauketa garatuta, ez-betetze horiek kasuan kasuko legeriaren arabera zehatzeko moduko arau-hauste administratibo moduan har daitezkeela, legeak txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei aitortutako eskubideei kalterik egin gabe.

Haatik, legeak lortu nahi du ez-betetze horiek isolatuak, edo, gutxienez, oso ohikoak ez izatea, eta, beraz, Administrazioak esku hartzeko beharra gutxienetan gertatzea. Hori lortzeko, beharrezkoak dira legearen aurretiazko betekizun zorroztzak, betekizunok araubidea eratzeko nahitaezkoak izanik, eta horien kontrola notarioei eta erregistratzaileei eratzikita.

V

El Título II contiene una serie de normas tributarias aplicables a los derechos contemplados en la presente Ley y que tienen por finalidad no discriminar en el plano fiscal a los titulares de los derechos 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 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 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 Documentados se establece la aplicación del tipo de gravamen del 4 por 100, propio de la transmisión de derechos de carácter personal.

En definitiva, pues, 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

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

V

II. tituluari, lege honetako eskubideei aplikatzeko moduko zerga-arau batzuk gehitu dira, eta horien xedea da bereizkeriarik ez egitea txandakako aprobetxamendu-eskubide errealeen titularren aurka arlo fiskalean, ondasun higiezinak zati batean erabiltzeko bestelako formulen titularren aurrean.

Hain zuzen ere, arauketa hau sartu ezean, aipatu eskubide errealean, izaera bereko eskubideetarako zergen lege ezberdinetan ezarritako araubidea aplikatuko litzateke, eta, ondasun higiezinak lupertzeko eskubide errealean izaeraren ondorioz, kasu batzuetan aplikatu ahal izango dira izaera pertsonaleko eskubideak eskualdatu edo eskuratzeko zerga-tasak baino handiagoak.

Aurrekoarekin bat etorritik, kontuan hartu behar da titulu honetan ezarritako arauen izaera berezia, arauok huts-hutsean ez baitute zerga-araubide zehatzik eratzten; berezitasun batzuk soil- -soilean biltzen dituzte. Berezitasun horiek ez dute eragozten aplikatzea, berariaz aurreikusitako diren kasuetan, zerga-arauketa orokorra, bai eta titulu horretan aipatu Ondarearen gaineko Zergaren, Balio Erantsiaren gainerako Zergaren, eta Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren berezko xedapenak ere.

Ondarearen gaineko Zergan, eskubidearen izaera gorabehera, berori balioesteko irizpidea bateratu da, eskubidea zerga honen zerga-oinarrian sartzeko, eta balorazioa eskuraketa- -prezioaren arabera zehaztu da.

Balio Erantsiaren gaineko Zergan, ehuneko 7ra murriztutako tasaren aplikazioa zerbitzuen prestazioetara zabaldu da, besteak beste, ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak lagatzera, edota ondasun higiezinak urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzeko bestelako moduetara, baldin eta hotel- -industriari dagokion zerbitzu osagarriren bat ere egiten bada.

Amaitzeko, Ondare Eskualdaketa eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eremuan, 100eko 4ko karga-tasa aplikatzea ezarri da, izaera pertsonaleko eskubideen eskualdaketa aplikatzen dena.

Hainbatez, azken buruan, lege honetan ezarritako zerga-araubideak tratamendua berdinetu du, legean bertan ezarri kasuetan; egin-eginean ere, xedea aurretiaz aipatutakoa da ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubide errealei buruzko kasuetan, eta aurrekoak modukoak ez diren izaera pertsonaleko eskubideei buruzkoetan, alegia, lehenengoan aurka bereizkeriarik ez egitea.

Helburu hori lege honen eta 94/47/EE

presente Ley, así como de la Directiva 94/47/CE, en cuanto que incentiva sustancialmente la adquisición de los derechos contemplados.

VI

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 contrato 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 la 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.

VII

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 alojamiento 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

Zuzentarauaren xedarekin guztiz bat dator; izan ere, arau horrek bultzatzen du, funtsean, ezarritako eskubideak eskuratzea.

VI

Bigarren xedapen gehigarria zuzentarauak berak justifikatu du, 9. artikuluan estatu kideei eskatu die-eta beharrezko neurriak hartzea, edozein kasutan, eskuratzailerak zuzentarauak emandako babesik gabe ez geratzeko.

Izatez, xedapenak asmo hori du, Espainian kokatutako ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak izanez gero, eta saihestu egin da kontratua alderdiek itundutako jurisdikzioaren menpe jartzeko aukera.

Azken finean, lege-maulak saihestu nahi dira, «nazioarteko lege-maula» izenekoak; horrelakoak gertatzen dira, batez ere, espazio erkide baten barruko estatu batzuetan Europar Batasuneko zuzentaraua jasotzen ez denean, horretarako beharra ikusi ez delako, lurralde horietan eskubide mota hori ez baita merkaturatu.

Europar Batasunak bide bera hartu nahi du kontsumitzaileak babesteko, Europar Batasuneko zuzentarauei dagokienez; izan ere, saihestu nahi da estatu batzuetan zuzentarauei jasotze eza gainerakoek emandako arauak ez aplikatzeko baliabide izatea.

Horrela, bada ekimen bat, norabide hori duena, alegia, kontsumitzaileen interesak babesteko bukarazte-akzioei lotuta dagoen Europar Batasunaren ekimena.

Are gehiago, xedapenak oinarri du Bruselako 1968ko irailaren 27ko eta Luganoko 1988ko irailaren 16ko hitzarmenen 16. artikuluetan, bai eta Kontratu Betebeharrei Aplikatu Beharreko Legeari buruzko 1980ko ekainaren 19ko Erromako Hitzarmenaren 3 eta 4. artikuluetan ere.

VII

Araubide iragankorrari dagokionez, horren xedea da, jada diren araubideei begira, urtero denbora batez bizitegi baten lupertze-ahalmenak barnean hartutako eskubideak sustatzeari eta eskualdatzeari aplikatzeko modukoa izatea; gainera, araubide horietarako kasu guztietan ezarri da bi urtetan egokitzeko betebeharra, legea indarrean jartzen denetik zenbatuta.

Esan gabe doa, bigarren xedapen iragankorrean agindutako egokitzapenak ez duela nahi jada diren araubideak eraldatzea, horiei eta horiek ustiatzeko moduei publizitatea ematea baino, aurretiaz eskuratutako eskubideak erabat errespetatuz.

Horregatik, xedapenak 5. artikuluko betekizunak soilik ezartzen ditu, eta ez legeak ezarritako betebehar guztiak betetzea, legea indarrean jarri

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

constituir un régimen de derechos de aprovechamiento por turno una vez que haya entrado en vigor y, aun aquéllos, sólo en la medida en que sean compatibles con la propia naturaleza del régimen preexistente.

TÍTULO I

NORMAS CIVILES Y MERCANTILES

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito objetivo

Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento 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, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios.

La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario.

El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.

Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen.

Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos.

Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos 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 alojamientos sujetos al régimen.

ondoren txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubidea eratu nahi duenari begira; betekizun horiek ere aurretiazko araubidearen izaerarekin bat datozen neurrian beteko dira.

I. TITULUA

ARAU ZIBILAK ETA MERKATARITZAKO ARAUAK

LEHENENGO KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. Eremu objektiboa

Lege honen xedea da ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubidea eratzea, egikaritzea, eskualdatzea eta azkentzearen arauketa. Horren bidez, titularrari ahalmena ematen zaio, modu eskusiboan, urte bakoitzeko aldi zehatz batean, bide publikora edo eraikinaren osagai erkide batera irteera izateagatik modu independentean erabil daitekeen bizitegia lupertzeko, baldin eta modu iraunkorrean ondore horretarako altzari egokiak baditu, bai eta zerbitzu osagarriak jasotzeko eskubidea ere.

Lupertze-ahalmen horretan ez dira sartzen bizitegiaren edo altzarien aldakuntzak.

Txandakako aprobetxamendu- eskubidea era daiteke eskubide erreal mugatu gisa edo artikulua honen 6. paragrafoan xedatutakoaren arabera.

2. Txandakako aprobetxamenduaren araubidea gerta daiteke eraikin baten gain, ondasun higiezin multzo baten gain, edo, arkitekturari dagokionez, bereizita dagoen sektore baten gain.

Horiek osatzen dituzten bizitegi independente guztiak, lokalak nahitaz alde batera utzita, araubide horren menpe egongo dira.

Beharrezkoa izango da multzoak, gutxienez, hamar bizitegi izatea.

Hala ere, ondasun higiezin multzo bat egon daiteke, aldi berean, txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubidepean eta bestelako turismo-ustiapenen menpean, baldin eta txandakako aprobetxamendu- eskubideak gertatzen badira bizitegi zehatzen gain eta aldi jakin batzuetarako.

3. Urteko aprobetxamendu-aldia ezin daiteke inoiz izan ondoko ondoko zazpi egunetakoa baino laburragoa.

Edonola ere, araubide beraren barruan, txandek iraupen bera izan behar dute.

Horrez gain, araubide honen menpeko bizitegi bakoitzeko, gutxienez, zazpi eguneko aldia erreserbatuta egon behar da hobekuntzetarako, garbiketarako edo bestelako xede erkideetarako.

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

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

Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento 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 , 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 .

6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

7. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como

4. Txandakako aprobetxamenduaren eskubide erreala inoiz ere ezin zaio lotu jabetzaren kuota indibisoari, ezta multijabetza izendatu, edota jabetza hitza erabiltzen duen beste modu batean ere.

Ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubidearen publizitatea egin, eskubide berori merkaturatu eta eskualdatu nahi bada, beste izendapen bat erabili ahal izango da, azken kontsumitzaileak nahasten ez baditu, eta izen horretan lupertze-ahalmenaren izaera, ezaugarriak eta baldintza juridiko eta ekonomikoak argi ikusten badira.

Txandakako aprobetxamenduaren eskubide erreal bakoitzak bizitegiaren edo ondasun higiezinaren jabetza osoa kargatuko du, horren gainean jabetza horizontala aurretik eratuta egon zein egon ez.

Aprobetxamendu-eskubide erreala eta jabetza edo horren kuota bat pertsona berarengan elkartzeak ez dakar eskubide erreal mugatua azkentzea, horrek araubidearen bitzita osoan iraungo du eta.

Ondasun higiezinaren jabeak jabetza- eskubidea askatasunez xedatu ahal izango du, zuzenbide pribatuko arauetara lotuta, txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidetik eta eskubideen titularrek dituzten ahalmenetatik sortutako mugapenak gorabehera.

5. Lege honetan xedatutakoa aplikatuko zaie jabeari, sustatzaileari eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketa edo merkaturatzean modu profesionalen parte hartzen duen pertsona fisiko edo juridikoari.

6. Oporretako ondasun higiezinak denboraldika errentan emateko kontratuak lege honetan xedatutakoaren menpe geratuko dira, hiru denboraldi baino gehiagorako eta gehienez berrogeita hamar urterako egiten badira, edota kontratatutako denboraldi batzuei edo guztiei dagozkien errentak aurreratzen badira, betiere Hiri-errentamenduen Legean ezarritakoari kalterik egin gabe.

Kontratuok nahitaez izan behar dute urteko denboraldi zehatz bati buruzkoak, denboraldi horretako aldi zehatz bati edo zehazteko modukoari dagokiona barneratuz; halaber, bizitegiek zehatzak edo zehazteko modukoak izan behar dute, betiere eskubidea zein eraikinetan edo ondasun higiezinaren multzotan lupertuko den zehaztuta.

7. Kontratu baten bidez beste edozein eskubide, erreal edo pertsonal, eratu edo eskualdatzen bada hiru urte baino gehiagorako, eta zerikusia badu urtero aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezin bat edo gehiago erabiltzearekin, orduan lege hau baztertuta, kontratu hori zuzenbide osoko deuseza izango da, eta eskuratzaileri edo lagapen-hartzaileari itzuli behar zaizkio ordaindutako

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

Artículo 2. Límites y consecuencias del incumplimiento

1. Son nulas 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, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido por aquélla.

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

Artículo 3. Duración

1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de 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 provechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble.

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 alojamientos, 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.

errentak edo kontraprestazioak, eta eman behar zaio jasandako kalte-galeren ordaina.

2. artikulua. Ez-betetzearen mugak eta ondorioak

1. Deusezak dira lege honek eratzkitako eskubideei eskuratzaileak aurretiaz uko egiteko klausulak.

Era berean, deusezak izango dira klausula hauek, alegia, jabea edo sustatzailea edo ren eskualdaketan edo merkaturatzean modu profesionalen parte hartzen duen pertsona fisikoa edo juridikoa, lege honen arabera erantzukizunetatik askatzeko klausulak.

2. Deusezak dira arazoak tartekaritzaren menpe jartzeko hizpaketak, salbu eta hizpaketa horiek hitzartzen direnean eztabaidapeko arazoa sortu ondoren, edota kontsumoko tartekaritza-sistemaren menpean jartzekoak direnean, edota tartekaritza-auzitegi espezializatu baten menpean jartzekoak, baldin eta hori osatzeko kontsumitzaileek berdintasun- egoeran parte hartzen badute.

3. artikulua. Iraupena

1. Araubidearen iraupena hiru urte eta berrogeita hamar urte bitartekoa izango da, araubidea inskribatzen den datatik, edo eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezinaren gainean eratu bada, obraren amaiera inskribatzen den datatik zenbatuta.

2. Iraupen-epaia igarotzeagatik araubidea azkendu bada, titularrek ez dute ezain konpentsaziorik jasatzeko eskubiderik izango.

II. KAPITULUA

Araubidea

1. ATALA

Eratzea

4. artikulua. Araubidea eratztea

1. Ondasun higiezinaren erregistrojabeak eratuako dtxandakako aprobetxamenduaren araubidea.

Hori egin ahal izateko, aurretiaz:

a) Obraren amaiera Jabetza Erregistroan inskribatu behar du.

Obra hasita badago, eraikitze-bidean dagoen obra berriari buruzko adierazpena inskribatu beharko du.

b) Agintari eskudunengandik lortu behar ditu turismo-jarduera burutzeko eta irekitzeko lizentziak, bizitegiak, gunekideak eta eraikinaren destinorako zerbitzu osagarriak lehenengoz okupatzeko beharrezko lizentziak, eta kasuan kasuko bizigarritasun-zedula.

Obra hasita baino ez badago, nahikoa izango da obra-lizentzia eta turismo- jarduerarako beharrezko lizentzia lortzea.

Esta 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 alojamiento 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 empresa de servicios que reúna, en aquellas Comunidades Autónomas donde se establezcan, los requisitos que se exijan a éstas, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente él.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en España.

d) Haber concertado los seguros a los que se refiere el artículo 7.

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 garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho, actualizadas con arreglo al índice anual de precios al consumo, si la obra no ha sido finalizada en la fecha fijada o no se ha incorporado el mobiliario descrito en la escritura reguladora cuando el adquirente del derecho opte por la resolución del contrato en los términos previstos en el artículo 10 de la presente Ley.

Las cantidades así recibidas serán independientes de las que deba satisfacer el propietario o promotor en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones.

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

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

3. El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y

Azken hori, bai obra amaituta egon, bai obra hasita egon baino ez, autonomia-erkidego batzuetan bakarrik izango da nahitaezkoa, bertako legeriaren arabera, lizentziapeko turismo- jardueratzat hartzen denean urtero denboraldi batean bizitegi bat lupertzeko ahalmena dakarten eskubideak merkaturatzea.

c) Lege honetan ezarritakoaren arabera, kontratua zerbitzu-enpresa batekin egin behar da, eta horrek, halako enpresak zein autonomia-erkidegoetan ezarrita egon eta autonomia-erkidego horietan nahitaezkoak diren betekizunak gauzatu behar ditu, salbu eta jabeak, betekizun horiek gauzatzeari, zerbitzuok berak zuzenean bereganatzea erabakitzen duenean.

Zerbitzu-enpresen egoitzak ezin dira zerga-paradisuetan egon, eta, behintzat, Espainian izan behar dute sukurtsal baten egoitza.

d) 7. artikuluan aipatu aseguruak itundu behar dira.

2. Eraikitze-bidean dagoen ondasun higiezin baten jabeak, horren gainean araubidea eratzen duenean, gainera, bankuko abal bat kontratatatu beharko du Espainiako Bankuan erregistratutako erakunde batekin, txandakako aprobetxamendu- eskubideen etorkizuneko eskuratzaileren mesederako, edo, bestela, kauzio-aseguru bat, erakunde baimendu batekin, horrek bermatuko duela eskubidea eskuratzeko asmoarekin kontura emandako diru-kopuruen itzultzea; diru-kopuru horiek kontsumo-prezioen urteko indizearen arabera eguneratuko dira, baldin eta obra amaitu ez bada finkatutako datan, edo eskritura arau-emailean deskribatutako altzariak gehitu ez badira, eskubidearen eskuratzailak, lege honen 10. artikuluan ezarritakoaren arabera, kontratua suntsiaraztea erabaki duenean.

Horrela jasotako diru-kopuruek ez dute zerikusirik jabeak edo sustatzaileak kalte-galeren ordain gisa eman behar dituen diru-kopuruekin, azken horiek betebeharrak ez betetzearen ondorio baitira.

Kontura emandako diru-kopuruen bermeak arautuko dira, aplikatzeko modukoa duten neurrian, uztailaren 27ko 57/1968 Legearen bidez, etxebizitzaren eraikintzan eta salmentan diru- kopuru aurreratuak jasotzeari buruzkoa, eta lege horren garapen-arauen bidez.

Obra amaitu dela agertzen duen notario- akta inskribatuta ez dagoen bitartean, ezin izango da askatu aurretiaz eraturako abala, eta aseguru-kontratua ere ez da azkenduko.

3. Ondasun higiezin txandaka aprobetxatzeko araubidea eskritura publikoan formalizatu eta eraturiko da, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da.

Eskritura egilestean, zerbitzuak administratzea eta egitea bere gain hartu dituen enpresa agertu

prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

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 de esta Ley.

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.º La descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos.

Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.º La descripción de cada uno de los alojamientos 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 turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de , se determinará cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.

3.º En cada alojamiento 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 alojamiento, 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 alojamiento, a reparaciones y mantenimiento.

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

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

5.º En su caso, los estatutos a los que se somete el

beharko da, salbu eta jabeak berak horiek zuzenean bereganatzen dituela beren beregi adierazten duenean.

Araubidea baliozkotasunez eratuta egon aurretik eskubideak kontratuaren bidez eratu edo eskualdatu direnean, kontratu horiei lege honen 1.7 artikuluan xedatutakoa aplikatuko zaie.

4. Notarioek ez dute eskuetsiko txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidearen eskritura arau-emailerik, eta erregistratzaileek ez dute araubidea inskribatuko, egiaztatzen ez zaien bitartean artikuluko honen 1 eta 2. paragrafoetan ezarritako baldintzak bete direla.

5. artikulua. Eskritura arau-emailea

1. Txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidearen eskritura publiko arau-emaileak, gutxienez, inguruabar hauek adierazi beharko ditu:

1) Txandakako aprobetxamenduaren araubidea zein finkaren gain eratu eta finka horren deskripzioa, bai eta bertan dagoen eraikinaren edo dauden eraikinen deskripzioa ere, aprobetxamenduen titularrek zein zerbitzu erkidetarako eskubidea duten adierazita.

Eraikuntza hasita baino ez badago, berori amaitzeko epe-muga adieraziko da.

2) Eraikin bakoitza osatzen duten bizitegi guztien deskripzioa. Horietako bakoitzari zenbaki korrelatiboa emango zaio, finkari erreferentzia eginda.

Ondasun higieztina turismo-ustiapenera bideratu behar bada, eta, aldi berean, ondasun higieztin hori txandaka aprobetxatzeko araubidea eratzen bada, zehaztuko da txandakako aprobetxamendu- -eskubideen kargak zein bizitegiren gain eta urteko zein alditarako ezar daitezkeen.

3) Txandakako aprobetxamendura bideratutako bizitegi bakoitzean adieraziko da aprobetxamenduen kopurua, iraupena, hasierako eta amaierako eguna eta ordua, txanda bakoitzari dagokion kuota bizitegiari begira, zatiketa horizontala alde aurretik eratuta badago, edo ondasun higieztin osoari begira, horrelako zatiketarik eratuta ez badago, zein altzari duen, bai eta altzari horien balioa ere, eta urteko zein egun ez diren txandaka aprobetxatzekoak, bizitegi horretan hobekuntzetarako eta mantentzerako erreserbatuta izateagatik.

Horrez gain, aprobetxamendu bakoitzari zenbaki korrelatiboa emango zaio, bizitegi bakoitzari dagokionez.

4) Egin behar diren zerbitzuen aipamena, txandakako aprobetxamendu- -eskubideei datxekizienak. Horiek jabeak zuzenean edo zerbitzu- enpresa batek bereganatzen dituen adierazi behar da.

5) Hala denean, txandakako aprobetxamenduaren

régimen de .

De los mismos no podrá resultar para los titulares de los derechos ninguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

6.º La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble.

Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.

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

8.º Duración del régimen.

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

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 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 este último se encontraba en construcción.

Artículo 6. Inscripción del régimen y su modificación

1. Presentada la escritura reguladora para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en la presente Ley.

Si al inscribir el régimen en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble.

araubidea zein estatuturen menpe dagoen.

Estatutu horietatik ezin da atera eskubideen titularrentzat lege honetan ezarritakoaren aurkako betebeharririk edo mugapenik.

6) Ondasun higiezinak erregistroan, katastroan, hirigintzan eta, hala denean, turismoari dagokionez duen egoera.

Solairu bakoitzean bizitegiek duten banaketaren planoan ere gehituko da.

7) Zerbitzuen ordainketa, eta, hala denean, erkidegoko gastuak.

8) Araubidearen iraupena.

2. Horrez gain, eskrituran gehitu behar dira, jatorrizkoak izan zein lekukotza bidezkoak izan, zerbitzu-entresarekin egindako kontratua eta 7. artikuluan aipatutako aseguru-kontratuak.

Horien kopia kautoa erantsi beharko da erregistroan artxibatzeko.

Ondasun higiezina eraikitze-bidean dagoenean, 4.2 artikuluan aipatu abala edo kauzio-asegurua eratu izanaren egiaztagiria erantsi beharko da.

Eskritura egilesten duen pertsona fisikoa edo egilesten duten pertsona fisikoak izango dira erantsitako kontratuen egitasunaren erantzule.

3. Araubidea eratu bada eraikitze- bidean dagoen ondasun higiezin baten gain, obraren amaiera Jabetza Erregistroan agerrarazi behar da hiru hileko epean, obrak amaitzen direnetik zenbatuta.

Agerrarazpen hori egiteko, beharrezkoa izango da 4.1 artikuluan b) letrak aipatu lizentziak gehitzea, baldin eta horiek ekarri ez baziren eraikitze- bidean dagoen obra berria inskribatzeko unean.

Jabeak edo sustatzaileak jakinarazi beharko die, behin obraren amaiera inskribatuta, egitate hori ondasun higiezina txandaka aprobetxatzeko eskubideak eskuratu zituztenei, azken hori eraikitze- zegoen bitartean.

6. artikulua. Araubidea inskribatzea eta horren aldarazpena

1. Eskritura arau-emailea Jabetza Erregistroan inskribatzeko aurkeztu ondoren, erregistratzaileak estatutuen paragrafo edo artikulua batzuen inskripzioa etengo du, baldin eta paragrafo edo artikulua horiek betebeharren edo mugapenen bat ezartzen badiete txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei, lege honetan ezarritakoaren aurka.

Araubidea eskritura arau-emailearen bidez erregistroan inskribatzean, txandaka aprobetxatzea bideratutako bizitegiak erregistroko finka independente gisa agertzen ez badira, erregistratzaileak folioa irekiko die, eskritura arau- emailean ondasun higiezinaren zatiketa horizontalik egin ez arren.

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 , 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 empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato, o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte el documento informativo a que se refiere el artículo 8.2, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados.

El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, 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.

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 registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la Comunidad de Titulares, conforme a lo establecido en el artículo

Hori egitean, horietako bakoitzean, aurreko artikulua 1. paragrafoko 3. zenbakian aipatutako txandak eta gainerako inguruabarrak adierazi beharko dira.

Txandakako aprobetxamendu- -eskubide baten lehenengo eskuraketa inskribatzean, era berean inskriba daiteke, eskrituran edo kontratu publikoan hala itunduz gero, ondasun higiezin osoaren gain ezarritako hipoteka-kredituaren proportziozko zatian subrogatzea; ez da behar hipoteka-hartzekodunaren adostasunik, baldin eta hipoteka egitean txandakako aprobetxamendu- -eskubide guztien artean hipoteka-erantzukizuna banatzeko sistema objektiboa itundu baten, eskubide horiek araubidea eratzearen ondoriozkoak izanik.

2. Behin eskritura arau-emailea inskribatuta, eta aurkezleari titulua itzuli aurretik, erregistratzaileak artxibatuko du eskritura horri erantsitako kontratuen kopia; hori agerrarazi beharko du araubidearen inskripzioan, eta ondasun higiezinari eta txandakako aprobetxamendu- eskubideei buruz emandako publikitate guztian. Kontratu horien kopia gehitu behar da araubidea zein ondasun higiezinaren gainean eratu eta ondasun higiezin horri buruzko ziurtagirietan, beren beregi hala eskatu bada ziurtagiria emateko eskubidean.

3. Araubidea eratu ondoren, zerbitzu- enpresarekin egindako kontratu berri bat Erregistrora ekartzen bada artxibatzeke, erregistratzaileak kopia artxibatuko du, eta araubidearen inskripzio-bazterrean oharraren bidez jasoko du, kontratuak artxibatuta dauden paper-sortari erreferentzia eginda, ondoko kasuotan: jabeak horren gaineko ardurarekin jarraitu nahi ez izanaren kasuan, kontratua azkentzen denean, edo suntsiarazte-kasuan, edo jabeak zerbitzuen gaineko zuzeneko ardura hartzeko duen adierazpen-akta baten kasuan, edo 8.2 artikuluan aipatutako informazio-agiria ekarri gero.

Erregistratzaileak artxibatzea etengo du, aktan jabeak, edo kontratu berriaren zerbitzu-enpresak, ez badituzte aurrekoaren baldintzak berariaz bereganatzen, kontratua araubidea eratu aurretik egin bada, edo informazio-agiriak ez baditu 8.2 artikuluan ezarritako aipamenak.

Era berean, erregistratzaileak eten egingo du kontratuok artxibatzea, horien sinadurak notario bidez legitimatuta ez badaude.

Ez da baliozkoa izango ezein aldaketarik, lege honek baimendu, eta aurreko kontratuetan eta agirian egindakoetatik, Jabetza Erregistroan agerrarazten ez den bitartean, aurreko paragrafoan xedatutakoaren arabera.

4. Araubidea erregistroko jabeak soilik aldatu ahal izango du, zerbitzu- -enpresaren eta titularren erkidegoaren adostasunarekin, lege honen 15.4 artikuluan ezarritakoaren arabera. Eraldaketa

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

15.4 de esta Ley, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en los términos señalados en el artículo 4.3.

Artículo 7. Seguro

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

Además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como de seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.

Sin perjuicio de la responsabilidad del propietario o promotor con la compañía de seguros, éste y la empresa de servicios pueden pactar que esta 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. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.4 de la presente Ley, 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, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de , que se proponga iniciar la transmisión de estos derechos, deberá editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, 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 .

b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, 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.

eskritura publikoan agertu eta Jabetza Erregistroan inskribatu behar da, 4.3 artikuluan adierazitakoaren arabera.

7. artikulua. Asegurua

Txandakako aprobetxamenduen araubidea eratu aurretik, jabeak aseguru- poliza harpidetu eta indarrean iraunarazi behar du, eta horrek estali behar du arrisku jakin bat, alegia, sustapenak irauten duen denbora osoan eta txandakako aprobetxamendu-eskubide guztiak eskualdatu arte, berak edo beraren menpekoren batek, eskualdaketa hori gauzatu arte, hirugarrenei eragindako kalteen ordaina emateko betebeharraren sorrera-arriskua.

Horrez gain, aseguru harpidetu eta indarrean iraunarazi behar du, bizitegia erabiltzen duten okupatzaileek horiek erabiltzean eragin dezaketen erantzukizun zibila estaltzeko, baita sute-asegurua eta eraikinaren edo instalazio eta ekipoen multzoan eragindako bestelako kalte orokorren aseguru ere.

Jabeak edo sustatzaileak aseguru- konpainiarekin duen erantzukizunari kalterik egin gabe, hark eta zerbitzu- enpresak itun dezakete azkenak bere kontura hartzea aseguru horietako primen ordainketa.

2. ATALA

Sustatze- eta eskualdatze-baldintzak

8. artikulua. Informazio orokorra

1. Lege honen 1.4 artikuluan xedatutakoari kalterik egin gabe, debekatuta dago txandakako aprobetxamendu-eskubideak eskualdatzea multijabetza edo jabetza hitza duen beste edozein izendapen erabiliz.

2. Jabeak, sustatzaileak edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketa modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridikoak eskubideok eskualdatu nahi baditu, autonomia-erkidego eskudunak, hala denean, informazio-agiria argitaratu behar du, kontsumo-arloan onetsitako arauketarekin bat etorritik, eskaintza loteslearen izaerarekin, eta doan emango dio, kasuan kasuko Jabetza Erregistroan artxibatu ondoren, informazioa eskatzen duen pertsona orori.

Agiri horretan, alderdi hauek aipatuko dira:

a) Jabearen edo sustatzailearen eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketa edo merkaturatzean modu profesionalean parte hartzen duen pertsona fisiko edo juridikoaren nortasuna eta egoitza.

b) Eskualdatuko diren eskubideen izaera erreala edo personala; Jabetza Erregistroak eskritura arau-emaelearen oinean egindako oharraren arabera adierazi behar da araubidea zein datatan azkenduko den.

En todo caso, se indicarán los requisitos y condiciones que para el ejercicio de tales derechos se exigen en el lugar donde está situado el inmueble, y si están cumplidos o, en caso contrario, los requisitos o condiciones que todavía deberán cumplirse.

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) Los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y los demás de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, con indicación de la fase en que se encuentran y las condiciones de tal disfrute.

f) Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

g) Indicación, en su caso, de la empresa 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; las cargas legalmente obligatorias, como contribuciones o exacciones fiscales, entre otras; los gastos anuales o su estimación, por ocupación del inmueble, por utilización de las instalaciones y servicios comunes, así como los derivados de la administración, conservación y el mantenimiento del alojamiento y elementos comunes, con indicación del procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.

Asimismo, se expresará que la adquisición de los derechos de aprovechamiento por turno no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato.

i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.

j) Información sobre los derechos de desistimiento, y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita.

Si la obra está en construcción, indicación 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, haciéndose

Nolanahi ere, eskubide horiek egikaritzeko ondasun higiezinak non kokatu eta leku horretan nahitaezkoak diren betekizunak eta baldintzak adieraziko dira; horiek beteta dauden, edo, alderantzizko kasuan, artean bete gabe dauden betekizunak eta baldintzak.

c) Obra eraikitze-bidean badago, adierazi behar da berori amaitzeko epe-muga, hau ere eskritura arau-emailean ezarritakoaren arabera, eta araubidea azkentzeko aurreikusitako data, obra amaitzeko epe-mugaren arabera kalkulatuta.

d) Araubidea zein ondasun higiezin gain eratu, eta horren eta kokapenaren deskripzio zehatza, eta obra amaituta dagoen ala eraikitze-bidean dagoen.

e) Ondasun higiezin erabiltzea ahalbidetzen duten zerbitzu erkideak, bai eta eskuratzailerak orain edo etorkizunean luper ditzakeenak ere, zein fasetan dauden eta luperketa horren baldintzak adieraziz.

f) Titularra erabilera erkideko zein instalaziotara sar daitekeen, eta, hala denean, sarbide horren baldintzak, zenbatekoa edo berori zehazteko oinarriak beren beregi adieraziz.

g) Hala denean, administrazioaren arduraren hartuko duen zerbitzu-enpresa, horren izena eta Merkataritza Ganberako inskripzio-datuak adieraziz.

h) Txandakako aprobetxamendu- eskubideen batez besteko prezioa eta garestien prezioa; lege nahitaezkoak diren kargak, besteak beste, kontribuzioak edo zerga-ordainarazpenak; urteko gastuak edo horien zenbatespena, bai ondasun higiezin okupatzeagatik, bai instalazioak eta zerbitzu erkideak erabiltzeagatik, baita bizitegi eta osagai erkideak administratu, artatu eta mantentzeak sortutako gastuak ere, etorkizunean urtekoak kalkulatzeko prozedura adieraziz.

Era berean, txandakako aprobetxamendu- eskubideak eskuratzeko ez da sortuko kontratuan bertan aipatu ordainketa, gastu edo betebeharez besterik.

i) Txandaka aprobetxatzeko moduko bizitegien kopuruari eta bizitegi bakoitzeko txanda-kopuruari buruzko informazioa.

j) Eskuratzailerak atzera egiteko eta berak bakarrik suntsiarazteko dituen eskubideei buruzko informazioa, lege honen arabera eskubide hori egikaritzeko denbora adieraziz, gasturik ez duela izango eskubide hori bere kontura egikaritzeagatik, eta, eskubidea egikaritzuz gero, hori zein egoitzara komunikatu behar den.

Obra eraikitze-bidean badago, berorren amaiera bermatzeko eraturako abala edo aseguru adierazi beharko da.

k) Elkartruke-sistema batean parte hartzeko aukerarik dagoen ala ez, eta, horretarako aukera izanez gero, zerbitzuaren arduraren hartuko duen hirugarrenaren izena, izendazioa edo sozietatearen

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaietan Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio.

El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de .

En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.

En el documento se expresará además el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema.

El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo previsto en este artículo.

l) Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato y, caso de que dicho sistema esté organizado por el propietario o promotor, por sí o por medio de cualquier otra persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de , indicación de los posibles costes de dicha cesión.

3. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, 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.

izena; hirugarren horrek urtero luzatzen duen agiria aipatuko du, bertan araubideak elkartruke-programan izandako parte-hartzea egiaztatuz.

Agiria elkartruke-enpresaren legezko ordezkariak sinatuko du, eta aprobetxamendu- eskubidearen eskuratzailleak edo titularrak adieraziko du elkartruke- enpresarekin egindako kontratua independentea dela, eta, eskuratzaillea eta txandakako aprobetxamendurako araubidearen sustatzailea edo jabea lotzen dituen kontratuarekin zerikusirik ez duela.

Agirian, gainera, elkartruke- -programan bazkide gisa parte hartzeko kuota eta kasuan kasuko elkartruke- -kuotak agerraraziko dira.

Agirian, berebat, elkartruke-programan afiliatutako bazkideen kopuru osoa adieraziko da, bai eta programa horretan parte hartzen duten araubideen kopurua eta sistemaren jardunbideari buruzko aipamen orokorra ere.

Artikulu honetan ezarritako informazio-agiriari erantsi eta horren zati osagarria izango da elkartruke-sozietatearen agiria.

1) Aukera badago parte hartzeko kontratuaren xedepeko eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatuta batean, eta sistema hori jabeak edo sustatzaileak antolatzen badu, bere kabuz edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridiko baten bidez, lagatze horrek izan ditzakeen kostuak adieraztea.

3. Jabeak, sustatzaileak edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridikoak, orobat, kontsumo-arloko autonomia-erkidego eskudunak onetsitako arauketarekin bat etorritz, eskuratzailleari informazioa eman beharko dio, hark dituen eskubideen inguruko informazio orokor eta doakoa erakundeei nahiz profesional ofizialei eskatzeko; horretarako, araubidea zein ondasun higiezin gain eratu eta berori non egon kokatuta eta hortik hurbilen dauden hurrengoan helbidea eta telefona adieraziko ditu:

Turismo-bulegoak.

Kontsumoko Institutu Nazionala.

Turismo eta kontsumo-arloetan eskumena duten autonomia-erkidegoetako erakundeak.

Kontsumoko udal-bulegoak.

Jabetza erregistratzaileak.

Notarioak.

Hori guztia, arkitektoen elkargo ofizialek, ondasun higiezin jabetzako agenteek, finken administratzaileek, abokatuek, notarioek eta erregistratzaileek eman dezaketen informazioari kalterik egin gabe.

4. El propietario, el promotor o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberá tener también, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, 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 alojamiento 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 , ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de .

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

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

2.º Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley.

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

4.º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción.

En este último caso habrá de indicarse:

- a) Fase en que se encuentra la construcción.
- b) Plazo límite para la terminación del inmueble.
- c) Referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
- d) Fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
- e) Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
- f) Una memoria de las calidades del alojamiento

4. Era berean, jabeak, sustatzaileak edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketan modu profesionalean diharduen pertsona fisiko edo juridikoak, kontsumo-arloko autonomia- erkidego eskudunak onetsitako arauketarekin bat etorriz, kontratua egitea zein pertsonari proposatu eta horren eskura utzi beharko du bizitegiak dituen altzari, instalazio eta ostilamendu guztien inbentarioa, eta, bertan, horren guztiaren balio osoa agertu behar da.

5. Txandakako aprobetxamendu- -eskubideen publizitatean, artikulua honen 2. paragrafoak aipatu informazio- -agiria barne, sustapenean edo eskaintzan adierazi behar dira araubidea Jabetza Erregistroan inskribatzeko datuak, titulartasuna eta kargak adieraziz, eta ohartarazi behar da hura kontsultatu behar dela finkaren egoera juridikoa eta txandakako aprobetxamenduari buruzko araubidearen eduki osoa zein diren jakiteko.

9. artikulua. Kontratuaren gutxienezko edukia

1. Pertsona fisiko edo juridiko orok egindako kontratua, beraren lanbide- -jardueraren esparruan eta bizitegiak txandaka aprobetxatzeko eskubideekin zerikusia izanez gero, idatziz agertu beharko da, eta, horretan, gutxienez, alderdi hauek aipatuko dira:

1) Kontratuaren data, araubidea barneratzen duen eskrituraren datuak, egileespeneren eguna, notario eskueslea eta horren protokoloko zenbakia, eta Jabetza Erregistroko inskripzio-datuak.

2) Eskualdatutako eskubidearen izaera errealararen edo pertsonalaren berariazko aipamena, eta, lege honen xedapenekin bat etorriz, araubidea zein datatan azkenduko den agerraraztea.

3) Eraikinarenean, beraren kokapeneraren eta eskubidea zein bizitegiren gainekoa izan eta horren deskripzio zehatza, erregistroko datuei eta kontratuaren xede den txandari berariazko aipamena eginda, eta noiz hasi eta noiz amaituko diren egunok eta orduok.

4) Obra amaituta dagoela edo eraikitze- bidean dagoela adieraztea.

Azken kasu horretan, hurrengo hauek adierazi beharko dira:

- a) Eraikuntza zein fasetan dagoen.
- b) Ondasun higiezinaren amaitzeko epe-muga.
- c) Obra-lizentziaren aipamena eta hori luzatu duen udalaren egoitza.
- d) Ondasun higiezinaren erabilteko ahalbidetzen duten zerbitzu erkideak zein fasetan dauden.
- e) Eskuratzailak adierazitako egoitza; bertara jakinaraziko da obra- -amaieraren inskripzioa eta araubidearen iraupena zein datatatik zenbatuko den.
- f) Kontratuaren xede den bizitegiaren kalitateei

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaietan Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

objeto del contrato.

g) Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, 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 alojamiento el mobiliario establecido.

5.º 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 empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, salvo que las partes hayan establecido otra forma de actualización, que no podrá quedar al arbitrio de una de ellas, indicando, a título orientativo, cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos 5 años.

También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el artículo 8.2.k) de esta Ley.

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

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

Este tercero si es una persona jurídica, deberá tener

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

buruzko txostena.

g) Bizitegiak izango dituen altzarien eta ostilamenduen zerrenda xehea, bai eta 4.2 artikulua aipatu abalaren edo aseguruaren ondoreetarako eratziki zaion balioa ere.

h) Abal edo aseguru horri berariaz egindako aipamena, eta bertan adierazi beharko da zein erakundetan eratu den, edo norekin kontratatu den, eta eskuratzailerak berori betearaz edo erreklama dezakeela, obra ezarritako epe-mugan amaitzen ez bada edo ezarritako altzariak bizitegira gehitzen ez badira.

5) Eskuratzailerak ordaindu behar duen prezioa, eta, eskubidea eskuratu ondoren, eskritura arau-emailearen arabera zerbitzu-enpresari edo zerbitzuen ardura hartu duen jabeari urtero ordaindu beharreko diru-kopurua, Estatistikaren Institutu Nazionalak argitaratzen duen Kontsumoko Prezioen Indizearen arabera eguneratuko dela adieraziz, salbu eta alderdiek eguneratzeko beste modu bat ezartzen dutenean; eguneratze hori ezin da alderdi baten esku utzi, eta, gutxi gorabeherako irizpide gisa, indize horrek azken 5 urteetan izandako batez bestekoa adieraziko da.

Era berean, zergen zenbatekoa aipatuko da, lege honen arabera eskuraketa horrekin batera ekarriz, bai eta zerbitzu- sariak eta erregistroko sariak azaletik aipatuz ere, baldin eta kontratua eskritura publikoan jaso eta Jabetza Erregistroan inskribatzen bada.

6) 10, 11 eta 12. artikuluetako testua hitzez hitz sartzea, eta artikuluko horiek kontratuan aplikatzeko moduko lege-arauen izaera dutela agerraraztea.

7) Eskuratzailerak luper ditzakeen zerbitzuak eta instalazio erkideak, eta, hala denean, luperketa horretarako baldintzak.

8) Aprobetxamendu-aldiak elkarrekin trukatzeko zerbitzuetan parte hartzeko aukerarik dagoen ala ez.

Aukera hori dagoenean, balizko kostuak adieraziko dira, eta lege honetako 8.2.k) artikuluan elkartrukeari buruz ezarritako egiaztagiria aipatuko da.

9) Izena edo sozietatearen izena, Merkataritza Erregistroko inskripzio-datuekin sozietateak baldin badira, eta egoitza, hauen kasuan:

- a) Jabea edo sustatzailea.
- b) Eskualdatzailea; kontratua egiteko unean jabearekin edo sustatzailearekin duen lotura juridikoa zehatz adieraziko da.
- c) Eskuratzzailea.
- d) Zerbitzu-enpresa.
- e) Hala denean, elkartrukearen ardura hartzen duen hirugarrena.

Hirugarren hori pertsona juridikoa bada, Espainian

sucursal abierta e inscrita en España.

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

a) Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.

b) Exigir el otorgamiento de escritura pública.

c) Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

12.º Lugar y firma del contrato.

13.º Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato.

Cuando exista esa posibilidad, se expresarán los eventuales costes, al menos aproximados, que dicho sistema supondrá para el adquirente.

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 aquél, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión.

Además, se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.

Asimismo, el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión.

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 de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.

Los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno deberán conservar, a disposición de las organizaciones de consumidores previstas en la disposición adicional primera de esta Ley y, en su caso, de las autoridades turísticas, las traducciones

sukurtsala irekita eta inskribatuta izan behar du.

10) Araubidearen iraupena, eskritura arau-emailea eta berori inskribatzeko data aipatuta.

Ondasun higiezina eraikitze- bidean badago, obraren amaierari buruzko akta inskribatzeko epe-muga.

11) Eskuratzailleak jarraikoak egiteko duen eskubidea adieraztea:

a) Ondasun higiezinaren titulartasuna eta kargak egiaztatzeko, erregistratzaile eskudunari informazioa eskatuta, horren egoitza eta fax-zenbakia beren beregi agertuz.

b) Eskritura publikoaren egilespena eskatzeko.

c) Eskuraketa Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

12) Kontratuaren lekua eta sinadura.

13) Kontratuaren xedepeko eskubidea hirugarrenei lagatzeko sistema antolatu batean parte har daitekeen ala ez.

Aukera hori dagoenean, eskuratzailleari sistema horrek eragingo dizkion balizko kostuak, gutxi gorabeherakoak badira ere, adierazi behar dira.

2. Inbentarioa eta, hala denean, kontratuan jaso ez diren baldintza orokorrak, bai eta inskribatutako estatutu-klausulak ere, alderdiek sinatutako eranskin banaezin moduan agertuko dira.

3. Kontratu eta lege honetan ezarritako informazio-agiriak idatziko dira eskuratzaillea Europar Batasuneko zein estatu kidean bizi edo nongo naziotasuna izan eta bertako hizkuntzan edo hizkuntzetako batean, eskuratzailleak hala hautatuta, baldin eta Batasuneko hizkuntza ofizialetako bat bada.

Horrez gain, gaztelaniaz edo kontratu egiteko lekuan ofiziala den beste hizkuntza batez idatziko dira.

Era berean, eskualdatzaileak eskuratzailleari kontratu eman beharko dio, ondasun higiezina Europar Batasuneko zein estatu kidean egon eta bertako hizkuntza ofizialera edo ofizialetako batera itzulita, baldin eta Batasuneko hizkuntza ofizialetako bat bada.

Atzerriko eskuratzailleak Europar Batasuneko estatu kideren batekoak ez badira eta bizilekua horietan ez badute, eskatu ahal izango dute kontratu eta gainerako agiriak Europar Batasuneko estatu kide bateko hizkuntzara itzultzea, haiek aukeratuta.

Jabeek, sustatzaileek edo txandakako aprobetxamendu-eskubideen eskualdaketa modu profesionalean diharduten pertsona fisiko edo juridikoek gorde behar dituzte, lege honen lehenengo xedapen gehigarrian ezarritako kontsumitzaileen erakundeentzat, eta, hala denean, turismo-agintarientzat ere, edozein eskuratzailerari eman

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

de los documentos que deben entregar a cualquier adquirente y de las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales.

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. Todo el contenido del documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato.

Los cambios introducidos en dicho documento informativo, que a falta de acuerdo expreso de las partes sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del transmitente, deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración 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 tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en 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 tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho

beharreko agirien eta baldintza orokortzat hartzen diren klausulen itzulpenak.

Kasuan-kasuan sor daitezkeen erantzukizunei kalterik egin gabe, bertsio desberdinen artean desadostasuna baldin badago, eskuratzaillearentzat mesedegarriena dena aplikatuko da.

4. Aurreko artikulua 2. paragrafoan ezarritako informazio-agiriaren eduki osoa gehitu eta kontratuaren zati osagarri bihurtu behar da.

Informazio-agiri horretan egindako aldaketak eskuratzailleari komunikatu behar zaizkio kontratua egin aurretik, alderdien berariazko adostasunik izan ezean, eskualdatzaillearen borondatek kanpo dauden inguruabarren ondoriozkoak izanik.

Betebehar hori ez betetzeak informazio-eginbeharra ez betetzea dakar, hurrengo artikuluan ezarritako ondoreetarako.

10. artikulua. Kontratuan atzera egitea eta berori suntsiaraztea

1. Txandakako aprobetxamendu- -eskubideen eskuratzailleak hamar egun ditu, kontratua sinatzen denetik zenbatuta, kontratu horretan askatasunez atzera egiteko.

Epe horren azken eguna baliogabea bada, zenbaketatik kanpo geratu eta epea hurrengo egun baliodunean amaituko da.

Atzera-egitea egikaritzuz gero, eskuratzailleak ez du kalte-ordainik emango edo gasturik ordainduko.

2. Kontratuak 9. artikuluko aipamenean edo agiriren bat ez badu, edo eskuratzailleari behar besteko informaziorik eman ez bazaio, 8.1 artikuluko debekua urratu edo artikuluko bereko gainerako paragrafoetako betebeharren bat bete ez delako edo emandako informazio- agiria erregistroan artxibatutakoarekin bat ez datorrelako, eskuratzailleak kontratua suntsiaraz dezake hiru hilabete epean, kontratuaren datatik zenbatzen hasita, eta ezin izango zaio eskatu inongo zigor edo gasturik ordaintzerik.

Eskuratzailleari emandako informazioari buruz egitasunik ez badago, eskuratzaille horrek, eskualdatzailleak izan dezakeen zigorerantzukizunari kalterik egin gabe eta aurreko paragrafoan ezarritakoari kalterik egin gabe, kontratuaren deuseztasun-akzioa eragin dezake, Kode Zibilaren 1300. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera.

Aipatu epea agortu aurretik informazioa osatzen bada, eskuratzailleak atzera egin ahal izango du ongitze- -epearen hurrengo hamar egunetan, artikulua honen 1. paragrafoan ezarritakoaren arabera.

Hiru hilabeteak informazioa osatu gabe eta eskuratzailleak suntsiarazte-eskubidea erabili gabe

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 necesariamente en 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, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el desistimiento podrá hacerse constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del 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 al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres 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 podrán 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. Resolución por falta de pago de las cuotas

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente

igaro badira, azken horrek epea agortu eta hurrengo hamar egunetan atzera egin ahal izango du, artikulua honetako aipatu 1. paragrafoan ezarritakoaren arabera.

3. Kontratuan atzera egitea edo berori suntsiaraztea jabeari edo sustatzaileari jakinarazi behar zaio, ondore horietarako kontratuan nahitaez agertzen den egoitzan.

Jakinarazpena egin daiteke komunikazioa jasotzea eta bidalketaren data agertzea bermatzen duten bideetatik edozein erabiliz.

Atzera egitearen kasuan, nahikoa izango da bidalketa- epea agortu aurretik egitea.

Kontratua notarioaren aurrean egiten bada, eta aurreko paragrafoan ezarritakoari kalterik egin gabe, atzera-egitea notario-aktan agerrarazi ahal izango da, eta hori behar besteko titulua izango da aprobetxamendu-eskubidea berriro inskriba dadin eskualdatzailearen mesederako.

11. artikulua. Aurrerakinen gaineko debekua

1. Debekatuta dago eskuratzaileak eskualdatzaileari aurrerakinak ordaintzea, atzera-egiteko ahalmena egikaritzeko epea agortu aurretik edo lehenengoak aurreko artikuluan aipatu suntsiarazte-ahalmena duen bitartean.

Hala ere, alderdiek komenigarri dituzten itunak eta baldintzak ezarri ahal izango dituzte, geroraturako prezioaren ordainketa bermatzeko, debeku horren aurkakoak ez badira, eta, eskualdatzaileak, zuzenean edo zeharka, atzera-egiteko aipatu ahalmena egikaritzuz gero, kontraprestaziorik jaso behar ez badu.

2. Eskuratzaileak eskualdatzaileari diru-kopururen bat aurreratuz gero, eskuratzaileak eskubidea du, edozein unetan diru-kopuru hori bikoiztuta itzultzea eskatzeko, eta aukera du, kontratua egin eta hurrengo hiru hilabeteetan berori suntsiarazteko edo erabat betetzea eskatzeko.

12. artikulua. Eskuraketarako maileguren araubidea

Eskualdatzaileak edo horrekin ados jarrita jardun duen hirugarren batek eskuratzaileari emandako maileguak suntsiarazi egingo dira, azken horrek atzera egin edo kontratua suntsiarazten badu 10. artikuluan ezarritako kasuetako batean.

Maileguetan ezin izango dira klausulak sartu, horiek eskuratzaileari zehapena edo isuna ezartzen badiote atzera-egitearen kasuan edo suntsiarazte- kasuan.

Eskuratzailea subrogatuz gero eskualdatzaileari emandako maileguan, behin atzera-egitea edo suntsiarazpena egikarituta, maileguak azken horren kontura iraungo du.

13. artikulua. Suntsiaraztea, kuotak ez ordaintzeagatik

1. Aurkako itunik egin ezean, jabeak suntsiarazte-ahalmena izango du, txandakako aprobetxamendu-

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

titular del derecho de , una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

El propietario podrá ejercer esta facultad de resolución, a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente de pago al deudor en el domicilio registral o, en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato, bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas.

2. Para llevar a cabo la resolución el propietario deberá consignar a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.

No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto.

Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los tribunales establecida en el artículo 1154 del Código Civil.

3. El propietario que ejercite la facultad resolutoria regulada en este artículo quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta.

Artículo 14. Formalización notarial y publicidad registral del contrato

1. La adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre que el contrato se haya celebrado o formalizado mediante escritura pública y el Registrador abra folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Al inscribir la primera transmisión de un derecho de , el Registrador hará constar, mediante nota marginal, que el mismo queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen.

Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

2. Si el contrato se celebrara ante Notario, éste advertirá del derecho de desistimiento que el artículo 10 establece en favor del adquirente, que podrá

eskubidearen eskuratzaille titularrak, behin agindeia hartuta, emandako zerbitzuengatik, gutxienez, urtebetean zor dituen kuotak ordaintzen ez baditu.

Jabeak suntsiarazte-ahalmen hori egikaritu ahal izango du, zerbitzu-enpresak hala eskaturik, zordunari aurretiaz agindei sinesgarria eginda erregistroko egoitzan, edo, halakorik ez dagoenean, kontratuan xede horretarako agertzen den horretan, eta kontratua suntsiarazteko ohartarazpena egingo da, baldin eta erreklamaturako diru-kopuruak osorik ordaintzen ez badira egutegiko hogeita hamar egunetan.

2. Suntsiarazpena gauzatzeko, jabeak eskubidearen titularrarentzat zainpean utzi beharko du kontratua azkendu arte zenbat denbora geratu eta horri dagokion prezioaren proportziosko zatia.

Dena den, zigor-klausularen bidez itundu ahal izango da suntsiarazitako eskubidearen titularrari aurreko paragrafoaren arabera dagozkion diru-kopuruak erabat edo zati batean galtzea.

Hori guztia hala da, Kode Zibilaren 1154. artikulua arabera auzitegiek duten moldatze-ahalmenari kalterik egin gabe.

3. Artikulu honetan araututako suntsiarazte-ahalmena egikaritzen duen jabeak betebeharra du, ren titularrak zerbitzu-enpresari ordaindu beharreko zorren ardura hartzeko, salbu eta azken horrekin kontrako ituna egiten denean.

14. artikulua. Kontratua notarioaren bidez egitea eta kontratuaren erregistro- publizitatea

1. Txandakako aprobetxamendu- -eskubideak eskuratu eta eskualdatzea Jabetza Erregistroan inskriba daiteke, kontratua eskritura publikoaren bidez egin edo formalizatu bada eta erregistratzaileak aprobetxamendu-eskubidearen zein txanda eskualdatu eta horri buruzko folioa irekitzen badu, Hipoteka Legearan xedatutakoari beti kalterik egin gabe.

Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten lehenengo eskualdaketa inskribatzean, erregistratzaileak orribazterreko oharraren bidez agerraraziko du, eskubideari, izaera errealarrekin, azken bi kuotak ordaintzeko karga ezarriko zaiola, epailearen edo notarioaren bidez erreklamazioa egiten den unetik zenbatuta, araubideak irauten duen bitartean.

Bermea kobratzeko, zerbitzu-egileak erabili ahal izango ditu jabeen erkidegoak gastu erkideak eskatzeko erabiltzen dituen betearazpen-bideak, Jabetza Horizontalari buruzko Legearan arabera, bai eta hipoteka-betearazpenaren epaiketaz kanpoko prozedura ere.

2. Kontratua notarioaren aurrean egiten bada, azken horrek ohartarazi beharko du badela 10. artikulua eskuratzaillearentzat ezarri atzera-egiteko eskubidea,

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 el caso del apartado anterior, 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.

4. La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares.

La comunidad de titulares se registrará por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos y sus acuerdos se registrarán por las siguientes normas:

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

2.º Los demás acuerdos requerirán únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de .

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

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

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

notario-aktaren bidez egin daitekeena, eta ohararaziko du badirela lege honetan ezarri gainerako eskubideak.

3. Notarioak ez du eskitura eskuetsiko, eta erregistratzaileak ez du eskubidea inskribatuko, kontratuak ez baldin baditu 9. artikuluan ezarritako aipamenak.

15. artikulua. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak dituen ahalmenak

1. Txandakako aprobetxamendu-eskubide baten titularrak eskubide hori askatasunez xeda dezake, legeetan ezarri mugapenekin soilik, eta eskubide hori eskualdatzean araubideak eratorri betebeharrak ukitu gabe.

2. Txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrak modu profesionalean parte hartzen badu horien gain eratutako eskubide errealeen eskualdaketa edo merkaturatzean, lege honen 2. artikuluan eta 8. artikulutik 12. erakoetan xedatutakoaren menpe egongo da.

Eskubide horien eskuratzaileak lege honen arabera ren titularrei dagozkien eskubideetan subrogatuko dira, eta, bereziki, ondasun higiezinaren jabearen aurrean dituen horietan.

3. Aurreko paragrafoaren kasuan, txandakako aprobetxamendu-eskubidea ez badago inskribatuta eskubide errealearen eskualdatzailearen edo eskubide pertsonalaren lagatzailearen izenean, orduan eskuratzaileak edo lagapen- hartzaileak eska dezake txandakako aprobetxamendu-eskubidea eskualdatzailearen edo lagatzailearen izenean inskribatzea, Hipoteka Erregelamenduaren 312. artikuluan arautu prozedura erabilita.

4. Txandakako aprobetxamenduaren araubideari dagokion eskitura arau-emailean, titularren erkidegoa eratzea ezarri behar da.

Titularren erkidegoari aplikatuko zaizkio eskitura arau-emailean ezarritako estatutuak edo eskubideen titularrek askatasunez hartzen dituztenak, eta erabakiei arau hauek aplikatu zaizkie:

1) Titularren bi hereneko gehiengoak hartu beharko ditu araubidea eraldatzen duten erabakiak.

2) Gainerako erabakietan, ren titularren gehiengo soila behar da.

3) Pertsona bakoitzak zenbat eskubideren titular izan eta beste horrenbeste boto izango ditu.

4) Gehiengorik lortu ez bada edo gehiengoaren erabakia interesdunentzat oso kaltegarria bada, epaileak bidezkoa dena erabakiko du, alderdiak hala eskatuta.

5) Jabetza Horizontalari buruzko Legearen arauak, jabeen erkidegoen jardunbidea arautzen dutenak, arau hauen ordezkio eta subsidiarioak izango dira.

CAPÍTULO III

Incumplimiento de los servicios y acción de cesación

Artículo 16. Incumplimiento de los servicios

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de , de la efectiva prestación de los servicios.

En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, 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.

Una vez resuelto el celebrado con la primitiva empresa de servicios, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios.

Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de .

Artículo 16 bis. Acción de cesación

1. Podrá ejercitarse la acción de cesación contra las conductas contrarias a la presente Ley que lesionen los intereses tanto colectivos como difusos de los consumidores y usuarios.

2. La acción de cesación se dirige a obtener una sentencia que condene al demandado a cesar en la conducta contraria a la presente Ley y a prohibir su reiteración futura.

Así mismo, la acción podrá ejercerse para prohibir la realización de una conducta cuando ésta haya finalizado al tiempo de ejercitar la acción, si existen indicios suficientes que hagan temer su reiteración de modo inmediato.

3. Estarán legitimados para ejercitar la acción de cesación:

a) El Instituto Nacional del Consumo y los órganos o entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones locales competentes en materia de defensa de los consumidores.

b) Las asociaciones de consumidores y usuarios que reúnan los requisitos establecidos en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, o, en su caso, en la legislación autonómica en materia de defensa de los consumidores.

c) El Ministerio Fiscal.

d) Las entidades de otros Estados miembros de la Comunidad Europea constituidas para la protección

III. KAPITULUA

Zerbitzuak ez betetzea eta bukarazte-akzioa

16. artikulua. Zerbitzuak ez betetzea

Jabea edo sustatzailea da erantzule, txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularren aurrean, zerbitzuak modu eragingarrian egiteko.

Zerbitzu-enpresak ez-betetzea eginez gero, jabeak edo sustatzaileak kontratua suntsiarazi eta kalte-galerak ordaintzea eskatu beharko du.

Suntsiarazte-akzioa jabeari edo sustatzaileari dagokio.

Beti ere, txandakako aprobetxamendu-eskubide baten titularrak jabeari eska diezaiotke zerbitzuak modu eragingarrian egitea, eta, horrelakorik egin ezean, kalte-ordainak ematea.

Hasierako zerbitzu-enpresarekin egindako kontratua suntsiarazi ondoren, jabeak edo sustatzaileak zerbitzua bere gain hartu behar du zuzenean, edo zerbitzuen beste enpresa batekin kontratatu.

Kontratuan izandako aldaketek, edonola ere, ez diete kalterik egingo txandakako aprobetxamendu-eskubideen titularrei.

16. artikulua bis. Bukarazte-akzioa

1. Lege honen aurkako jokabideak bukarazteko akzioa egikari daiteke, kontsumitzaileen eta erabiltzaileen interes kolektibo eta zehaztugabeen kalte egiten bazaie.

2. Bukarazte-akzioaren bidez, demandatua kondenatzeko epaia lortu nahi da, lege honen aurkako jokabidea utzi eta etorkizunean berori errepikatzea debeka dadin.

Era berean, akzioa egikari daiteke, jokabide zehatz bat egitea debeka dadin, jokabide hori akzioa egikaritzeko unean amaitzen denean, baldin eta behar beste arrazoi badago jokabide hori berehala errepikatuko dela pentsatzeko.

3. Bukarazte-akzioa egikaritzeko legitimatuta daude:

a) Kontsumoko Institutu Nazionala, eta autonomia-erkidegoei eta kontsumitzaileak defenditzeko tokiko korporazio eskudunei dagozkien organoak edo erakundeak.

b) Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen elkarteak, horiek uztailearen 19ko 26/1984 Legean, Kontsumitzaileak eta Erabiltzaileak Defenditzeari buruzkoan, edo, hala denean, kontsumitzaileak defenditzeari buruz autonomia-legerian ezarritako betekizunak betetzen badituzte.

c) Fiskaltza.

d) Europar Batasuneko beste estatu kide batzuetako erakundeak, kontsumitzaileen interes kolektiboak eta

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores que estén habilitadas mediante su inclusión en la lista publicada a tal fin en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas».

Los Jueces y Tribunales aceptarán dicha lista como prueba de la capacidad de la entidad habilitada para ser parte, sin perjuicio de examinar si la finalidad de la misma y los intereses afectados legitiman el ejercicio de la acción.

Todas las entidades citadas en este artículo podrán personarse en los procesos promovidos por otra cualquiera de ellas, si lo estiman oportuno para la defensa de los intereses que representan.

TÍTULO II

NORMAS TRIBUTARIAS

Artículo 17. 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 18. 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 10.31) de la Ley 19/1991 de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, por su precio de adquisición.

Artículo 19. Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto General Indirecto Canario

1. Se aplicará el tipo reducido del 7 por 100 del Impuesto sobre el Valor Añadido a las siguientes operaciones:

1.º 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.

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

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

2. A las operaciones señaladas en el apartado anterior, cuando se realicen en la Comunidad Autónoma de Canarias, les será de aplicación el tipo general que, conforme a su legislación, esté previsto para el Impuesto General Indirecto Canario.

Artículo 20. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

zehaztugabeak babesteko eratutakoak, «Europako Erkidegoetako Aldizkari Ofizialean» xede horretarako argitaratutako zerrendan sarturik, eta, horren ondorioz, horretarako gaituta badaude.

Epaileek eta auzitegiek zerrenda hori onartuko dute, alderdi izateko gaitutako erakundeak duen gaitasunaren froga gisa; hala ere, epaile edo auzitegiok aztertuko dute erakundearen xedeak eta ukitutako interesek akzioa egikaritzea legitimatzen duten.

Artikulu honetan aipatu erakunde guztiak aurkez daitezke horietako edozeinek sustatutako prozesuetan, erakundeok ordezkatzeko dituzten interesak defenditzeko egokia dela uste badute.

II. TITULUA

ZERGA-ARAUAK

17. artikulua. Aplikazio-eremua

Lege honetan araututako eskubideei aplikatuko zaizkie titulu honetako zerga- arauak, barne antolamendua osatzen duten nazioarteko itun eta hitzarmenetan xedatutakoari kalterik egin gabe.

Titulu honetan ezarrita ez dagoenari zerga-xedapen orokorrak aplikatuko zaizkio.

18. artikulua. Ondarearen gaineko Zerga

Lege honetan ezarritako eskubideak balioetsiko dira, euren izaera edozein delarik ere, zelan eta Ondarearen gaineko Zergari buruzko ekainaren 6ko 19/1991 Legearen 10.31) artikuluan ezarritakoaren arabera, eskuratze-prezioaren arabera.

19. artikulua. Balio Erantsiaren gaineko Zerga eta Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorra

1. Eragiketa hauetan, Balio Erantsiaren gaineko Zergaren 100eko 7ko tasa murriztua aplikatuko da:

1) Zerbitzu-egitearen gain, zerbitzuok badira lege honetako 1. artikuluan arauturiko ondasun higiezinak txandaka aprobetxatzeko eskubideak lagatzeko.

2) Urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezinaren beste edozein erabileratan, hotel-industriari dagokion zerbitzu osagarriren bat eginez.

3) Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzko abenduaren 28ko 37/1992 Legearen 91.bat.2.bigarrena artikulua ezarritako zerbitzuetan, lege honen 4.3 artikuluan aipatu pertsona fisiko edo juridikoek egindakoetan.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako eragiketei, Kanarietako autonomia erkidegoan egiten direnean, legeriaren arabera Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorrean ezarritako tasa orokorra aplikatuko zaie.

20. artikulua. Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga

A las transmisiones entre particulares no sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido o al Impuesto General Indirecto Canario 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 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.

Segunda. Imperatividad de la Ley

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

Los contratos que, habiendo sido celebrados en España, se refieran a inmuebles situados fuera de ella quedarán sujetos a los artículos 1.3, 2 y 8 a 12 de la presente Ley.

En tales casos el adquirente podrá exigir, además, que el contrato se le entregue redactado en alguna de las lenguas oficiales del Estado en que radique cuando éste sea miembro de la Unión Europea.

Tercera. Regímenes fiscales forales

Las normas tributarias contempladas en la presente Ley se entenderán sin perjuicio de los regímenes fiscales forales de concierto y convenio económico, en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, respectivamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Promoción y Transmisión

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

2. La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble.

Una vez transcurrido el período de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley.

Si tal adaptación se hubiera realizado, a partir de la fecha de la misma, la transmisión se realizará de conformidad con el régimen publicado en el Registro.

Balio Erantsiaren gaineko Zerga edo Kanarietako Zeharkako Zerga Orokorren menpe ez dauden norbanakoen arteko eskualdaketei, euren izaera edozein izanda ere, ehuneko 4ko karga- -tasa aplikatuko zaie, Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergaren eretzean.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erakundeak

Legearen arabera eratutako kontsumitzaileen eta erabiltzaileen erakundeek eskubidea dute, jabearen edo sustatzailearen kontura, lege honetako arauak betetzearen ondorioz, azken horrek egin dituen agiri guztien kopia jasotzeko, horiek bete diren egiaztatzeko.

Bigarrena. Legearen aginduzko izaera

Ondasun bat edo gehiago urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzeko eskubideak aipatzen dituzten kontratu guztiak, ondasun higiezin horiek Espainian kokatuta egonez gero, lege honetako xedapenen menpe daude, horiek egin diren lekua eta data edozein direlarik ere.

Espainian egindako kontratuak Espainiatik kanpo kokatutako ondasun higieziari buruzkoak badira, lege honen 1.3 eta 2. artikuluen menpe, eta 8. artikulutik 12. erakoen menpe daude.

Kasu horietan, eskuratzailerak eskatu ahal izango du, gainera, kontratua ondasun higiezina kokatuta dagoen estatuko hizkuntza ofizialen batean idatzia emateko, estatua Europar Batasuneko kidea baldin bada.

Hirugarrena. Foruetako zerga-araubideak

Ulertuko da lege honetan ezarritako zerga-arauak indarrean daudela, foruetako zerga-araubideen ekonomia-itunari eta ekonomia-hitzarmenari kalterik egin gabe, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan eta Nafarroako Foru Komunitatean, hurrenez hurren.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa. Sustatzea eta eskualdatzea

1. Lege hau indarrean jarri ondoren, urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezin bat edo gehiago erabiltzeko eskubideen sustatzea, horiek eraikita egon zein eraikitze- -bidean egon, lege honetan ezarritakoaren menpe geratuko da.

2. Halako eskubideen eskualdaketan, legea indarrean jarri arte ondasun higiezinari aplikatutako araubidea ezarriko da.

Behin egokitze-aldia igarota, eskualdaketa egin ez bada, lege hau aplikatuko da.

Egokitze hori egin bada, horren datatik aurrera, eskualdaketa egingo da erregistroan argitaratutako araubidearekin bat etorriz.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

3. Serán en todo caso de aplicación los artículos 2 y 8 a 12 de la presente Ley.

Segunda. Régímenes 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 cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

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

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

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos.

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 , 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

3. Edonola ere, lege honetako 2. artikulua eta 8. artikulutik 12.erakoak aplikatuko dira.

Bigarrena. Aurretiazko araubideak

1. Urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan ondasun higiezin bat edo gehiago erabiltzeko eskubideen aurretiazko araubideak eratu badira, horiek eraikita egon zein eraikitze- bidean egon, zuzenbideak onartu edozein moduren arabera, bi urteko epean egokitu beharko dira lege honetako xedapenetara.

Aurretiazko araubidea inskribatuta badago, erregistratzaileari eskatu ahal izango zaio Hipoteka Erregelamenduaren 355. artikuluan aipatu txosten ez-loteslea, egokitzea egiteko moduari buruz.

Bi urte igaro ondoren, urteko aldi zehatz batean edo zehazteko modukoan erabiltzeari lotutako eskubide baten titularrak, eskubidea erreala izan zein pertsonala izan, modu judizialean eragin dezake xedapen honetan ezarritakoa egokitzea.

2. Egokitze hori egiteko, eskritura arau-emailea egiletsi, araubidearen izaerarekin bat datozen 5. artikuluko betekizunekin, eta Jabetza Erregistroan inskribatu behar da, publizitatearen ondoretarako soilik; betiere eskuratutako eskubideak erabat errespetatuz.

Aipatu artikuluan agertzen diren kontratuetatik soil-soilik hartu beharko dira barnean, egokitzearen uanean direnak.

Eskritura ondasun higiezinaren jabe bakarrak egiletsi beharko du.

Aurretiazko araubidea eratzean, eskubideen titularrak ondasun higiezinaren jabeak baziren kuota indibisoetan, eta txanda jakin bat lupertzea horri lotuta bazuten, orduan egokitze-eskritura jabeen erkidegoko presidenteak egiletsi beharko du; baina erkidegoak alde zuzenetik erabakia hartu beharko du, horretarako deitutako batzara azaldukoen gehiengo soilarekin.

Egokitze-eskrituran, ondasun higiezinaren jabe bakarrak aurretiazko araubidearen deskripzioa eman beharko du, eta adierazi beharko du etorkizunean eskualdatuko diren eskubideak araubide haren ondoriozkoak izango direla, eta izaera hori dela ordurako besterendutakoen izaera bera.

Jabeak merkaturatu nahi baditu oraindik txandakako aprobetxamendu-eskubide gisa eskualdatu gabeko txandak, gainera, araubidea eratu beharko du xedatu gabe dauden aldiei begira, lege honetan ezarritako betekizunekin, baina araubidea ondasun higiezin osoaren gain eratzeko beharrik gabe, besterendu gabeko txanden gain baino.

Araubide osoa aldatu eta txandakako aprobetxamendu-eskubideen araubide bihurtu nahi badu, legeak araututako moduan, bertan ezarritako betekizun guztiak gauzatu beharko ditu; baina aurretiazko araubidearen iraupenari eutsi beharko

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,
Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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

Única. Competencia constitucional

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6.^a, 8.^a y 14.^a de la Constitución, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan.

dio, hura mugagabea bazen ere.

3. Aurreko paragrafoan xedatutakoari kalterik egin gabe, aurretiazko araubide guztiek berrogeita hamar urteko gehieneko iraupena izango dute, lege hau indarrean jartzen den unetik, salbu eta iraupen laburragoak direnean, edo berariaz adierazten dutenean egokitze- -eskrituran iraupen mugagaberako edo epe jakin baterako izango direla.

Hirugarrena. Egokitze-betebeharra ez betetzea

Jabeak araubidea egokitzeko duen betebeharra betetzen ez badu, eskuratzailerek eskubidea izango dute, berarekin zuzenean kontratatu ez arren, legea indarrean jarri ondoren egindako kontratuak suntsiarazteko, eta eskatu ahal izango diote ordaindutako diru- -kopuruak eta kalte-galeren ordaina itzultzeko.

AZKEN XEDAPENAK

Bakarra. Konstituzio-eskumena

Arau hau Konstituzioaren 149.1 artikulua 6, 8 eta 14. puntuetan ezarritakoaren babesean eman da, autonomia- erkidegoek zuzenbide zibil, foru-zuzenbide edo zuzenbide bereziak, halakoak daudenetan, gorde, aldatu eta garatzeko eskumenei kalterik egin gabe.