LEY DE APROVECHAMIENTO POR TURNO.

Disposición Transitoria Primera. Número 1

- Existen contratos privados otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de la LAT.

La preexistencia de esos contratos es difícil de acreditar y por ello algunos notarios se han negado a autorizar escrituras de elevación a público de estos contratos, en base a lo dispuesto en el artículo 13.3 y toda vez que el artículo 9 debe ser observado desde la entrada en vigor de la Ley, a tenor de lo dispuesto en el nº 3 de la D. T. 1ª de la LAT.

Los contratos preexistentes no pueden observar los requisitos de los artículos 8 a 12 de la LAT, y por ello habría que clarificar cuales son los criterios para "acreditar" la preexistencia y por lo tanto la no necesidad de observar esos requisitos.

Contratos privados celebrados **con posterioridad** a la entrada en vigor de la LAT y que se pretenden elevar a público una vez transcurrido el periodo de desistimiento o de resolución.

¿Puede elevarse a público (y en su caso inscribirse) un contrato de venta de derecho de APT sin contener las menciones del artículo 9, pero una vez hayan transcurridos los periodos de resolución y desistimiento?.

Documento informativo antes de la adaptación del régimen a la LAT.

El documento informativo (artículo 8) es requisito imprescindible a partir de la entrada en vigor de la LAT para otorgar un contrato privado o público para venta de estos derechos.

¿Debe estar el documento informativo depositado en el Registro de la Propiedad antes incluso de la adaptación del régimen preexistente a la LAT.

Plazo de adaptación de regímenes preexistentes

¿Se cumple el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la LAT? :

1.- Cuando se otorga la escritura de adaptación en ese plazo.

2.- Cuando se otorga la escritura y se presenta en el Registro de la Propiedad.

3.- Cuando se "inscribe" la adaptación en el Registro de la Propiedad.

Adaptación del régimen preexistente a los sólos efectos de dar publicidad al mismo.

Requisitos: 1) Descripción de las fincas integrantes del mismo. 2) Incorporación de las normas por las que se rige. 3) Manifestación de voluntad en cuanto a su duración. 4).- Incorporación de contrato de mantenimiento, de seguros, planos, etc. 5) ¿Otros?

Adaptación conservando la naturaleza jurídica de los derechos ya transmitidos y conversión de los no transmitidos en derechos de aprovechamiento por turno.

¿Podrán coexistir dos regímenes distintos sobre un mismo alojamiento?.

En el régimen de *club-trustee* aparece en el Registro de la Propiedad un sólo propietario (una sociedad extranjera), pero en el régimen de multipropiedad coexistentes varios copropietarios (consumidores) con otro copropietario (el promotor), que a veces tiene la mayoría en esa Comunidad.

¿Se exigirá la unanimidad cuando la adaptación vaya más allá de la mera publicitación del régimen preexistente y se pretende -o bien convertir los

derechos no vendidos en derechos reales de APT o todos - los vendidos y no vendidos?

Incorporación de nuevas unidades o alojamientos a regímenes preexistentes.

Hay regímenes preexistentes que optarán por una adaptación que signifique únicamente la publicitación del régimen.

Estos regímenes se han constituido a veces con un número pequeño de unidades (7, 8, 10, etc), con la previsión de un progresivo crecimiento mediante la incorporación de nuevas unidades.

¿Es posible la incorporación de nuevos alojamientos al régimen preexistente? (Comunidad de multipropiedad, Club de derecho personal)?.

En caso afirmativo:

¿Se puede proceder a la incorporación de esas unidades antes del otorgamiento de la escritura pública de adaptación?

¿Se pueden incorporar nuevas unidades tras el otorgamiento de la escritura pública de adaptación?.

¿Es necesario -o imprescindible- que las propias normas del régimen preexistentes prevean la incorporación de nuevos alojamientos?.

¿Consecuencias de la falta de adaptación - Disposición Transitoria Primera, número 2.

1.- En el caso del régimen preexistente de comunidad de "multipropiedad", puede ocurrir que el promotor ya sólo conserve una pequeña parte de las participaciones indivisas (semanas), de suerte que en la Comunidad de "multipropietarios" no pueda alcanzar la mayoría suficiente para que se pueda

proceder a la adaptación. ¿Puede ello significar que no puede transmitir los derechos que aún le quedan por vender?

2.- Igual caso puede darse en varios de los regímenes preexistentes de derecho personal, ya que si bien en el Registro de la Propiedad aparece como titular de los inmuebles un propietario único (una sociedad), lo cierto es que para que los administradores de esa sociedad puedan proceder a otorgar la escritura de adaptación tendrán que requerir (según los propios estatutos de la sociedad -o del Club propietario de las acciones de la sociedad) la autorización de los socios en asamblea o junta general. El promotor puede estar en minoría por haber vendido la mayoría de (por ejemplo) las acciones de la sociedad con el derecho inherentes a la ocupación del inmueble e un turno.

¿Puede el notario autorizar esta transmisión sin la adaptación?.

ARTÍCULO 9.3 LENGUAS

Transmisión a ciudadano de la Unión Europea.

¿Es preceptivo que la escritura pública en su integridad esté otorgada en español y en el idioma del residente en otro estado de la U.E.?

En caso afirmativo y cuando la escritura es de elevación a público del contrato privado: ¿Debe estar redactada en los dos idiomas la escritura en su totalidad o ésta puede únicamente incorporar el contrato privado en los dos idiomas?

¿Puede renunciar ese residente en otro estado de la U.E. a que la escritura sea redactada en español cuando manifieste expresamente conocer nuestro idioma?

¿Puede un español residente en otro país de la U.E. renunciar a la redacción en otro idioma no español?.

Constitución de un régimen sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. - Coexistencia de un régimen de APT con otra clase de explotación turística.

Supuestos varios:

1.- Hotel o apartahotel.- Se puede constituir el régimen en diez alojamientos "dispersos" en varias plantas, sin estar arquitectónicamente diferenciados del resto de alojamientos DESTINADOS a habitaciones de hotel, apartamento turístico, etc.

2.- Conjunto único, compuesto de varias edificaciones (Edificios A, B y C).

Edificio A, con varios apartamentos, de los que sólo 6 están arquitectónicamente diferenciados.

Edificio B, con varios apartamentos de los que sólo 4 están arquitectónicamente diferenciados.

Edificio C.- Dedicado a servicios a todos los apartamentos.

¿Se podría constituir un régimen tomando los 6 apartamentos del Edificio A y los 4 del Edificio B, prestándose además los servicios en el Edificio C.

3.- Se puede considerar como sector arquitectónicamente diferenciado de un edificio una planta del mismo:

- En el caso de que las demás viviendas estén destinadas a vivienda habitual.
- En el caso de que los demás apartamentos se destinen a explotación turística.

4.- Alcance de la expresión "otra explotación turística".

Regímenes de derecho personal constituidos con posterioridad a la entrada en vigor de la LAT y sometidos a ley extranjera. Disposición Adicional Segunda.

Pese a la literalidad de la Disposición Adicional Segunda hay autores que ya se han pronunciado (ateniéndose a los Tratados Internacionales suscritos por España) sobre la posibilidad de constituir nuevos regímenes de derecho personal conforme a ley extranjera, cuando al menos contenga un elemento extranjero.

Al ser un régimen obligacional no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, pero: ¿Es necesario otorgar una escritura que dé publicidad a este régimen?

Nada dice la LAT al respecto, pero sí exige la escritura que dé publicidad al régimen para los regímenes de derecho personal preexistentes.

Duración del régimen. Artículo 3.

¿Puede constituirse un régimen por 50 años y otro más por (v.g.) 25 años, de forma que el primero comienza de forma inmediata y el segundo una vez finalizado el primero?

¿Se puede transmitir e inscribir un derecho de APT actual y otro expectante cuando finalice el primero?

Alcance de la referencia a la Ley 57/68 .- Artículo 4.2. Párrafo segundo.

¿En que casos es aplicable?

¿Es aplicable en el caso de régimen preexistente de comunidad de multipropiedad además del previsto en el párrafo primero del Artículo 4.2?.

Coexistencia de un régimen de APT y otro de explotación turística sobre -un mismo- alojamiento. Artículo 5.1.2º.

¿Es posible la constitución de un régimen de APT sobre un alojamiento, limitado a un periodo del año (v.g. temporada baja), al tiempo que los restantes periodos se dedican a otra explotación turística (v.g. hotelera).

Multipropiedad. artículo 8.1

Transmisión de derechos de "multipropiedad" preexistentes.
Alcance en estos casos de la prohibición de esta denominación.

Artículo 14.1. - Procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria.

Alcance de este precepto.

Requisitos de promoción y venta y contenido mínimo del contrato.

Son exigibles estos requisitos:

1.- Entre promotores o comercializadores.

2.- Entre particulares.

3.- Entre particulares cuando lo hacen con la "intermediación" de un profesional.

Constitución del régimen.- Artículo 4.3

¿Puede comenzar la comercialización y venta de los derechos de APT después de formalizada la escritura reguladora pero antes de su inscripción?.

Costes de la adaptación

Base imponible del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados:

1.- Cuando la adaptación consiste únicamente en dar publicidad al régimen preexistente.

2.- Cuando la adaptación consiste en la conversión de los derechos preexistentes en derechos reales -o de arrendamiento por temporada de la nueva LAT.