

Lleis ordinàries

Llei 10/2006, del 27 d'octubre, de suspensió cautelar i temporal d'atorgament de tot tipus de contractes d'aprofitament compartit i per torn de béns immobles

Atès que el Consell General en la seva sessió del dia 27 d'octubre del 2006 ha aprovat la següent:

Llei 10/2006, del 27 d'octubre, de suspensió cautelar i temporal d'atorgament de tot tipus de contractes d'aprofitament compartit i per torn de béns immobles

Exposició de motius

Des que a partir dels anys 1960 van aparèixer en l'àmbit del turisme les anomenades "pòlisses d'estiu", que atribuïen als seus beneficiaris el dret de gaudir d'un allotjament de vacances per a períodes fixos o variables, han proliferat els contractes relatius a l'adquisició d'un dret d'utilització de pisos, apartaments o locals en règim de temps compartit que desborda l'explotació turística d'immobles. Les fórmules emprades a Andorra són diverses i els termes per definir aquest tipus de contractes s'utilitzen sovint de forma impròpia. A vegades s'anomenen indegudament contractes de multipropietat, altres vegades contractes d'ús i aprofitament en temps compartit (traducció al català de la forma anglesa *timesharing*), o bé d'aprofitament per torn, d'ocupació turística per setmanes o per mesos, d'arrendament múltiple de llarga durada, entre d'altres.

Des del punt de vista jurídic la figura implica una divisió temporal (per torn) del dret de gaudir d'un bé immoble. El dret pot ser de naturalesa real o bé personal, però és sempre per una durada relativament llarga (que pot anar fins a cinquanta anys o més) i comporta la facultat d'utilitzar, usar o fruir privativa-

ment d'un bé immoble durant un període determinat de l'any, que habitualment és d'una setmana però que pot ser superior o inferior.

Al Principat d'Andorra aquest tipus de contractes s'han anat introduint i realitzant fins ara partint del principi de llibertat contractual vigent, en absència d'un marc legislatiu adequat a aquest tipus d'activitat i de pràctica contractual com a garantia de l'efectiu gaudiment de cada dret i també de la protecció dels adquirents, consumidors, usuaris turístics o d'altres.

La situació creada per aquest fenomen, la seva complexitat, el seu caràcter transnacional i la manca d'una legislació adequada han generat abusos, irregularitats i fins i tot frauds dels quals són víctimes els adquirents, consumidors o usuaris. En aquest sentit, l'informe de la Comissió Europea (Direcció General de Sanitat i Protecció dels Consumidors) SEC (1999) sobre l'aplicació de la Directiva 94/47/CE, del 26 d'octubre de 1994, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a la protecció dels adquirents pel que fa a determinats aspectes dels contractes d'adquisició d'un dret d'utilització d'immobles en règim de temps compartit, ja posava en relleu les dificultats que sorgeixen en la transposició de la Directiva als diferents estats membres de la Unió Europea i els problemes a què s'enfronten els particulars (usuaris turístics i d'altres) en llurs relacions amb els cessionaris, venedors o promotors de contractes relatius al dret d'utilització d'immobles en règim de temps compartit.

La complexitat i la naturalesa d'aquest tipus de contractes obliguen a un tractament especialment acurat i prudent en l'elaboració de la legislació que els ha de regir; d'altra banda, la preocupant evolució del sector, amb els abusos, irregularitats i frauds constatats, aconsella l'adopció immediata d'una mesura de suspensió cautelar d'aquest tipus de contractes mentre no hagi estat aprovada la legislació corresponent. Com a dret i principi econòmic i social del capítol V del títol II de la Constitució, d'acord amb l'article 40 de la Constitució la seva regulació i/o suspensió s'ha de dur a terme per llei.

Pels motius exposats, el Consell General aprova la Llei següent:

Article únic

Se suspèn cautelarment i temporalment, fins a l'aprovació de la llei que els reguli, l'atorgament de tot tipus de contractes d'aprofitament compartit i per torn de béns immobles que atribueixin al seu titular (ja sigui amb caràcter real o personal) el dret d'ocupació, ús o gaudiment exclusiu d'un allotjament susceptible d'utilització independent durant un temps determinat i específic de cada any, ja sigui en forma de contracte o escriptura de multipropietat, d'ús i aprofitament en temps compartit (*timesharing*), o bé d'aprofitament per torn, d'ocupació turística per setmanes o per mesos, d'arrendament múltiple de llarga durada i similars.

En els mateixos termes expressats, resta suspesa també l'autorització per constituir societats mercantils que compreguin aquest objecte i la inscripció al Registre de Comerç i Indústria d'aquest tipus d'activitats.

Disposició derogatòria

Resten derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que estableix aquesta Llei.

Disposició final

Aquesta Llei entra en vigor el mateix dia de ser publicada al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Casa de la Vall, 27 d'octubre del 2006

Joan Gabriel i Estany
Síndic General

Nosaltres els coprínceps la sancionem i promulguem i n'ordenem la publicació en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Jacques Chirac
President de la
República Francesa
Copríncep d'Andorra

Joan Enric Vives Sicília
Bisbe d'Urgell
Copríncep d'Andorra