

Última pregunta del tema 30 de los “Elementos” para corregir la 2ª Adenda a la 4ª edición.

## **APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES**

### **I. IDEAS GENERALES:**

En esta materia regía Ley de 15 DICIEMBRE 1998, que ha sido derogada por el R.D. Ley de 16 MARZO 2012 para incorporar a nuestra legislación la Directiva Comunitaria 2008/122, de 14 ENERO 2009. Hoy se rige por la Ley de 6 JULIO 2012.

De los artículos 2, 3, 5 y 6 resultan comprendidos en la Ley los siguientes contratos:

1. El **contrato de aprovechamiento por turno** de bienes de uso turístico de duración superior a un año, en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación.

2. El **contrato de producto vacacional de larga duración**, superior a un año, en cuya virtud un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.

3. El **contrato de reventa**, en cuya virtud un empresario, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración.

4. El **contrato de intercambio** en cuya virtud un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

En todos estos casos los anuncios y ofertas y demás publicidad deberá constar dónde puede obtenerse la información precontractual prevista en esta Ley. (2\*)

Según el art. 9º antes de la prestación del consentimiento por el consumidor, el empresario deberá facilitarle, con carácter gratuito, **información** precisa y suficiente, de forma clara y comprensible, conforme a los anexos de la Ley.

Antes de la celebración del contrato, el empresario pondrá explícitamente en conocimiento del consumidor la existencia del derecho de desistimiento y la duración del plazo para ejercerlo –el plazo para su ejercicio es de catorce días naturales–, así como la prohibición del pago de anticipos durante dicho plazo. (art. 10)

### **II. RÉGIMEN JURÍDICO:**

### 1) Formalización del contrato:

Los contratos de aprovechamiento por turno se formalizarán por escrito y se redactarán en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor.

El consumidor recibirá al menos una copia del contrato con sus anexos en el momento de su celebración. (art. 11)

El régimen de aprovechamiento por turno 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 prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente. (art. 25).

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 siguientes **requisitos**:

#### 1. El propietario registral del inmueble deberá previamente:

–Haber inscrito la conclusión de la obra en el Registro de la Propiedad y haberla incorporado al Catastro Inmobiliario.

–Disponer de las licencias de apertura y las de primera ocupación de los alojamientos. 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.

–Haber celebrado el contrato con una **empresa de servicios** que reúna los requisitos que a éstas se exijan, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente.

Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en algún Estado miembro de la Unión Europea.

–Haber concertado los correspondientes seguros y garantías, así como, en su caso, las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción.

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 celebrado con entidad autorizada para operar en dicho ramo en cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

**2) La escritura reguladora** deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias –art. 26–:

1.<sup>a</sup> 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. Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

2.<sup>a</sup> 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.

3.<sup>a</sup> En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turnos 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.

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

5.<sup>a</sup> Los estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turnos, si se hubiesen establecido.

6.<sup>a</sup> La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble.

7.<sup>a</sup> La retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.

8.<sup>a</sup> Duración del régimen.

Además deberán incorporarse a la escritura, originales o por testimonio notarial, el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro. 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.

### **3) Inscripción del régimen y su modificación –art. 27–:**

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 este título.

2. Una vez inscrita la escritura reguladora, el registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno.

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 un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen.

Según el art. 34, el propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el re-

sarcimiento 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 contrato celebrado con la 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 aprovechamiento por turno.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documentos, siempre que esté permitida, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad.

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, debiendo constar tal modificación en escritura pública y ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

#### **4) Seguro –Art. 28–:**

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

#### **III. CONTENIDO DEL CONTRATO –Art. 29–:**

**En el contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se expresarán, al menos, los siguientes extremos:**

1.º 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.

3.º Identificación del bien inmueble y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales.

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

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.

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

7.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.

8.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 sucursal abierta e inscrita en España.

9.º Duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta.

10.º Expresión de los derechos que asisten al adquirente.

11.º El domicilio o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y notificaciones.

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.

La escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares. La comunidad de titulares se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos.

(3\*)

#### IV. TRANSMISIÓN

Art. 29: Está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.

Art. 33:

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.

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 el presente título.

3. Si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, podrá aplicarse el procedimiento regulado en el artículo 312 del R.H.

#### V. RESOLUCIÓN –art. 32–:

1. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año.

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 correspondía 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.

En las llamadas (1\*) y (2\*) sirve el contenido del texto.

Al final del texto del epígrafe relativo a “III. CONTENIDO DEL CONTRATO –Art. 29–” estará la llamada (3\*).

En la misma se dice:

Según el art. 23:

«El derecho de **aprovechamiento por turno de inmuebles** atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, 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, así como del 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 con carácter obligacional.

El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener la misma duración.

Los contratos de **arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales** por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, quedarán sujetos a lo dispuesto en esta Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la legislación general de protección del consumidor.

Lo anteriormente dispuesto no es obstáculo para la validez de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea, en particular, el Reglamento n.º 593/ 2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) y de los convenios internacionales en que España sea parte.»

NOTAS: