EL APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

- *¿Qué es el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles? ¿Qué características debe reunir?*
- *¿Puede utilizarse el término "multipropiedad" para referirse a este tipo de derechos?*
- *¿Qué duración puede tener el régimen de aprovechamiento por turnos sobre un inmueble?*
- *¿A qué período anual de aprovechamiento se tiene derecho?*
- *¿Qué obligaciones tienen los promotores en relación con la información a facilitar a los interesados en este tipo de derechos?*
- *¿Se puede exigir un anticipo antes de la firma del contrato?*
- *¿Qué contenido mínimo debe tener el contrato?*
- *¿Qué límites se establecen en cuanto a cláusulas del contrato?*
- *¿Se puede desistir del contrato una vez firmado?*
- *¿Qué posibilidades de resolución tiene el adquirente?*
- *¿Cómo se insta el desistimiento o la resolución del contrato?*
- *¿Qué ocurre con los préstamos si se desiste o se resuelve el contrato?*
- *¿Qué vías se establecen para la resolución de conflictos?*

NORMATIVA APLICABLE

PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES DE INTERÉS

EL APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

¿Qué es el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles? ¿Qué características debe reunir?

El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles es aquel por el que se otorga a su titular la posibilidad de disfrutar de un alojamiento turístico durante un período determinado y exclusivo de cada año.

El alojamiento sobre el que recaiga el derecho debe reunir una serie de características:

a. Ser un bien inmueble de uso turístico y arquitectónicamente diferenciado, en el que todos los alojamientos que lo integren estén sometidos a ese régimen.
b. Contar con salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en que estuviera integrado.
c. Estar amueblado adecuadamente para su uso.
d. Contar con unos servicios complementarios adecuados.

¿Puede utilizarse el término "multipropiedad" para referirse a este tipo de derechos?

No, la Ley prohibe expresamente la utilización del término *"multipropiedad"* así como cualquier otra fórmula que contenga la palabra propiedad.

A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión, podrá utilizarse cualquier denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores y se desprenda claramente la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas del derecho de disfrute.

¿Qué duración puede tener el régimen de aprovechamiento por turnos sobre un inmueble?

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, en el Registro de la Propiedad.

Una vez extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares de derecho de aprovechamiento no podrán solicitar compensación alguna.

¿A qué período anual de aprovechamiento se tiene derecho?

El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos.

Los turnos han de tener todos la misma duración y se reservarán al menos siete días por alojamiento para trabajos de mantenimiento.

¿Qué obligaciones tienen los promotores en relación con la información a facilitar a los interesados en este tipo de derechos?

El empresario deberá editar un folleto 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 dicho folleto se hará mención, entre otras cosas a:

- La identidad del promotor,
- La situación física y estado del inmueble
- Los servicios e instalaciones comunes
- El precio medio del aprovechamiento
- Los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, que debe consultarse para conocer la situación jurídica de la finca y el contenido íntegro del derecho de aprovechamiento.
  Los datos de inscripción deben mencionarse, además, en toda publicidad, promoción u oferta que se haga sobre el aprovechamiento.

Por otra parte, deberá informarse al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales (Oficinas de Turismo, Instituto Nacional de Consumo, OMIC, Registradores de la Propiedad…) y poner a su disposición 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.

¿Se puede exigir un anticipo antes de la firma del contrato?

No, la normativa prohibe expresamente el pago de cualquier anticipo antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución.

Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad, 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.

¿Qué contenido mínimo debe tener el contrato?

El contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos deberá constar por escrito y entre su contenido mínimo se encontrará:

1. La fecha de celebración del contrato y los datos de la escritura reguladora del régimen.

2. Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá.

3. 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. Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción.
   En este último caso, debe indicarse, entre otras cosas, la fase en que se encuentra, plazo límite de terminación, referencia a la licencia de obras, memoria de calidades y la referencia al seguro que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

5. El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que deba satisfacer anualmente en concepto de servicios, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo, 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 cinco años.
   También se hará expresión del importe de los impuestos que 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. Inserción literal del texto de los artículos de la Ley 42/1998 referentes al desistimiento y resolución del contrato, a la prohibición de anticipos y al régimen de préstamos a la adquisición, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.

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

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

9. 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.

10. 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.

11. Lugar y firma del contrato.

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.

Respecto a la lengua en que se redactará el contrato, el adquirente tiene la facultad de elegir entre las españolas y la de cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

¿Qué límites se establecen en cuanto a cláusulas del contrato?

La normativa que regula este tipo de derechos de aprovechamiento tipifica como nulas las cláusulas siguientes:

1. Aquellas por las que el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la Ley 42/1998.
2. Las que exoneren al propietario o al promotor de las responsabilidades que les son propias según la legislación.
3. Las de sumisión a arbitraje, salvo si se concierta una vez surgida la discrepancia o son al sistema arbitral de consumo.

¿Se puede desistir del contrato una vez firmado?

Sí, durante un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, el adquirente puede desistir del mismo libremente, sin que conlleve ningún gasto o abono de indemnización por su parte.

¿Qué posibilidades de resolución tiene el adquirente?

En caso de que el contrato incumpla lo establecido respecto a la información, 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.

Si se completa la información antes de que transcurra el plazo de resolución y el adquirente no ha hecho uso de la misma, podrá desistir en el plazo de diez días desde la subsanación.

En caso de que transcurran los tres meses para resolver sin que se complete la información y sin que el adquirente haga uso de ese derecho, contará de nuevo con diez días, contados desde el fin del plazo, para desistir.

En 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 la posibilidad de resolución, instar la acción de nulidad del contrato.

¿Cómo se insta el desistimiento o la resolución del contrato?

Tanto el desistimiento como la resolución del contrato deberán notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación deberá 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.

¿Qué ocurre con los préstamos si se desiste o se resuelve el contrato?

En caso de que se resuelva o se desista del contrato, los préstamos concedidos por el transmitente o por un tercero que hubiera actuado de acuerdo con él quedarán resueltos.

¿Qué vías se establecen para la resolución de conflictos?

En caso de conflicto, se puede acudir a las juntas arbitrales de consumo o a un tribunal especializado que se constituya con la participación, en régimen de igualdad, de las organizaciones de consumidores, siempre que las partes lo acuerden voluntariamente.

Si no se opta por estas vías, será necesario acudir a la jurisdicción civil ordinaria.

NORMATIVA APLICABLE

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico.

PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES DE INTERÉS

Sentencia Audiencia Provincial de Málaga núm. 867/2005, de 11 de noviembre.

Los apelantes reclaman la nulidad del contrato por ser de aplicación la Ley 42/1998 ya que, aunque el objeto del contrato es un aprovechamiento por turno de bien inmueble, la empresa vendedora los calificaba de "alojamiento en complejo turístico" o "alojamiento vacacional" para eludir la aplicación de la citada norma.

El contrato firmado por los afectados tenia por objeto la facultad de disfrute durante 50 años de tres semanas de alojamiento anuales en establecimientos hoteleros en la modalidad de apartamentos y hotel-apartamentos que la empresa ofertante calificaba como contrato de "alojamiento en complejo turístico" o "alojamiento vacacional" para excluirlos de la aplicación de la Ley 42/1998.

La Sala señala que, con independencia de la calificación, lo que la entidad mercantil atribuye a los contratantes es un derecho de uso sobre unos inmuebles, de los que gestiona su utilización y disfrute tratándose, por tanto, de un derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y al que debe ser de aplicación la Ley reguladora de este tipo de contratos.

La Sala considera que el consentimiento está viciado por falta de información por lo que procede la nulidad del contrato.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 54/2005, de 15 de febrero.

La demandante solicita la nulidad del contrato de aprovechamiento por turno suscrito por su parte por carecer del contenido mínimo que estipula la ley 42/1992, en concreto, por no insertarse literalmente los artículos 10, 11 y 12 referentes al derecho de resolución del contrato.

La sentencia señala que el documento donde se recogían los aspectos principales y básicos del contrato indicaba que "el adquirente tiene derecho a recibir y recibe, una vez leídos, la inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12 Ley 42/98 haciendo constar su carácter de normas aplicables al acuerdo" pero con una letra tan pequeña que resulta difícilmente legible, además de que se encuentra en el reverso de una foto del apartamento

firmada sólo por el anverso. Señala también el pronunciamiento que los citados artículos están transcritos junto al resto del contenido de la Ley, en un libro de 280 páginas sin índice ni orden.
La Sala considera que estas inserciones no cumplen con el mandato legal ya que "no se ajusta ni al texto ni al espíritu de la norma que se recoja en el contrato la remisión a estos artículos de la Ley, sin transcribirlos debidamente, pues no se asegura entonces su conocimiento por el adquirente, amparado con su firma."
Además, añade la sentencia, al tratarse de un contrato con consumidores, resulta también de aplicación la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, que establece que para los contratos no negociados individualmente, se exige "concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa" y "buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas".

Ante todo lo anterior, la Sala considera que existía un importante desequilibrio, al privarse al consumidor del conocimiento de los derechos que le asisten respecto al desistimiento y la resolución del contrato y que, por lo tanto, se debe declarar la nulidad del mismo.