

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

## NORMATIVA APROVECHAMIENTO POR TURNO DE INMUEBLES

### **Normativa europea**

El Parlamento Europeo en Resolución de 14 de septiembre de 1989 declaraba los frecuentes casos de fraude y de prácticas abusivas perpetradas contra compradores de bienes inmobiliarios de otro Estado miembro; a menudo por sus propios compatriotas; y en su sesión de 17 de octubre de 1986; con el fin de amparar los derechos del consumidor frente al fenómeno de la multipropiedad y sus técnicas de venta agresivas; con publicidad engañosa; acudiendo al reclamo de atractivas ofertas y regalos; y que por la presión que llevan a cabo en los clientes apremiándoles en el acto a la firma inmediata del contrato con merma de su voluntad decisoria; que puede generar la nulidad del contrato; recomendó que los contratos contuvieran obligatoriamente cláusulas por medio de las que el adquirente pudiera retractarse; desistiendo del negocio sin incurrir en responsabilidad alguna.

El 29 de octubre de 1994 se publicó la Dir. 47/1994 del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en determinados aspectos de los contratos de adquisición del derecho de utilización de inmuebles en tiempo de régimen compartido.

Entre los diversos aspectos tratados merece especial atención que el vendedor está obligado a proporcionar un documento a cualquier persona que solicite información sobre el inmueble que deberá contener una descripción general del bien; partes; organización; precio; mantenimiento; gastos y costes legales; información que formará parte del contrato; y en sobre todo los derechos de desistimiento del contrato sin necesidad de justificar la causa dentro de un plazo de diez días naturales a partir de la firma por ambas partes contratantes abonando sólo los gastos que se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución; y el derecho de resolución del contrato; en el plazo de 3 meses; si el contrato no contiene la mínima información exigida. Ejercido el derecho de resolución no podrá exigirse pago alguno. Prohibiéndose cualquier pago realizado con anterioridad al transcurso de los 10 días naturales que tiene el sujeto para poder desistir sin alegar causa alguna.

### **Normativa estatal**

En cumplimiento de esta Directiva, se dictó en España la Ley 42/1998, de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Esta Ley pretende ir más allá del mandato que supuso la Directiva, no limitándose a establecer una serie de normas en el ámbito de los consumidores, sino pretendiendo una regulación global de estos derechos.

Otras normas que también resultan de aplicación a estos contratos son:

- El artículo.251 LEC , regla 4ª.de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- La Ley 26/1984 de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. STSJ Cast-La Mancha Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 abril 2002

## **Normativa autonómica**

Las diferentes Comunidades Autónomas se han ocupado del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en sus normas sobre turismo:

- Andalucía: Ley 12/1999
- Aragón: Ley 6/2003
- Asturias: Ley 7/2001
- Baleares: Ley 2/1999
- Canarias: Ley 7/1995
- Cantabria: Ley 5/1999
- Castilla La Mancha: Ley 8/1999
- Castilla-León: Ley 10/1997
- Cataluña: Ley 13/2002 y Ley 2/1989
- Extremadura: Ley 2/1997
- Galicia: Ley 9/1997
- La Rioja: Ley 2/2001
- Madrid: Ley 1/1999
- Murcia: Ley 11/1997
- Navarra: LForal 7/2003
- País Vasco: Ley 6/1994
- Valencia: Ley 3/1998

## **En particular la Ley 42/1998**

El 29 de octubre de 1994 se publicó la Dir. 47/1994 del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en determinados aspectos de los contratos de adquisición del derecho de utilización de inmuebles en tiempo de régimen compartido.

La Directiva estableció un plazo de 30 meses para su incorporación al derecho interno. Dicho plazo fue incumplido, puesto que terminado el 29 de abril de 1998, la Ley 42/1998 no entró en vigor hasta el 5 de enero de 1999. No hay que olvidar que en el ámbito comunitario está establecido que el Juez Interno tiene la obligación de aplicar de oficio la normativa comunitaria, una vez transcurrido el plazo de trasposición. Sin embargo, en ningún caso puede aplicarse retroactivamente a contratos suscritos con anterioridad. Así lo expone la SAP Barcelona de 13 septiembre 1999, que haciéndose eco de la doctrina del TS, manifiesta que *"nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio "tempus regit actum" o de irretroactividad, en cuya virtud cada relación jurídica se disciplina por las normas rectoras al tiempo de su creación, sin que sea permitido alterarlas por preceptos ulteriores a menos que ofrezcan inequívoco carácter retroactivo"*. En ese caso únicamente resultarán de aplicación lo dispuesto en el CC y en la normativa de Consumidores y Usuarios. Así lo manifiesta también la SAP Las Palmas de 11 junio 1999

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).

## **Ambito objetivo**

Conforme al artículo.1 apartado.1 Ley 42/1998, constituye el objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Este derecho no puede recaer sobre todo tipo de inmuebles, sino únicamente sobre aquel edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado, con un mínimo de diez alojamientos, todos ellos dedicados a este régimen, a excepción de los locales. Únicamente se exceptúa que el mismo inmueble esté dedicado parcialmente a otro tipo de explotación turística, siempre y cuando los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y por periodos determinados. artículo.1 apartado.2 Ley 42/1998

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.

El alojamiento en concreto sobre el que recae el aprovechamiento debe cumplir unos requisitos determinados:

- Ser susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado.
- Estar dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto.

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. artículo.3 Ley 42/1998

El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a 7 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. artículo.1 apartado.3 Ley 42/1998

## **Carácter imperativo**

El carácter imperativo de la norma queda claramente reflejado en la disposición adicional.2 Ley 42/1998 que afirma que 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.

En el mismo sentido la disposición transitoria.1 Ley 42/1998 , en la que se declara que 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 la Ley.

La posibilidad de que se intenten utilizar diversas denominaciones o artificios legales con el fin de eludir el régimen de garantías y derechos que la Ley contempla, recurriendo al fraude de Ley, se encuentra contemplada en el artículo.1 apartado.7 Ley 42/1998 , conforme al cual todo 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 Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

Por ejemplo, la afiliación a un Club con la constancia de ser beneficiarios de regalos, así como otros documentos de un contenido jurídico contractual denso, complicado y difícil de gestionar que van desde opciones de reventa; de recompra y de compraventa. SAP Valencia de 29 diciembre 2001

En relación con los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, la Ley afirma que aquellos 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. artículo.1 apartado.6 Ley 42/1998

## **Irrenunciabilidad de los derechos**

El carácter protector del adquirente que inspira toda la norma tiene un claro reflejo en la irrenunciabilidad anticipada a los derechos que esta Ley especial atribuye al adquirente, con sanción de nulidad para estas cláusulas. artículo.2 Ley 42/1998

También se contempla la nulidad de 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 aprovechamiento por turno, de las responsabilidades que le son propias. artículo.2 Ley 42/1998

## **Aplicación temporal**

A partir de la entrada en vigor de la 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 en ella prescrito. disposición transitoria.1 Ley 42/1998

Para los regímenes constituidos con anterioridad a su entrada en vigor, la Ley les concede un plazo de dos años para que se adapten a la misma. disposición transitoria.2 Ley 42/1998

Se trata de una adaptación, no de una transformación, con la que sólo se persigue dar publicidad a estos regímenes y a su forma de explotación, respetando escrupulosamente los derechos adquiridos. También se prevé el régimen a seguir para futuras transmisiones.

Requisito de esta adaptación es el otorgamiento por el propietario único del inmueble, de escritura reguladora con los requisitos del artículo.5 Ley 42/1998 , pero únicamente aquellos que resulten compatibles con el régimen anterior, en la que se 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. Se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad. disposición transitoria.2 Ley 42/1998

En el caso de que el propietario único desee comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno sometidos a la Ley 42/1998 deberá constituir, únicamente respecto de ellos, no de la totalidad del inmueble, el régimen de aprovechamiento por turno con los requisitos establecidos en la Ley. disposición transitoria.2 Ley 42/1998

Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, 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 indefinida. disposición transitoria.2 Ley 42/1998

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. disposición transitoria.2 Ley 42/1998

A estos regímenes adaptados se les impone un plazo máximo de duración de 50 años, al igual que los constituidos con posterioridad a la misma, , salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto. disposición transitoria.2 Ley 42/1998

En caso de que no se lleve a cabo esta adaptación, 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. En el caso de contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, el adquirente podrá solicitar la resolución contractual pudiendo exigir la devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios. disposición transitoria.3 Ley 42/1998

Respecto de si es inscribible la venta de una cuota indivisa de un apartamento que da derecho a su titular al uso exclusivo durante una semana fija al año, cuando el régimen jurídico del apartamento, que ya consta inscrito no ha sido adaptado a la Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles en el plazo de dos años previsto por la disposición transitoria.2 Ley 42/1998 , la DGRN de 11 noviembre 2003 se pronuncia a favor, teniendo en cuenta:

- a) Que el derecho de propiedad faculta al que la tiene para gozar y disponer libremente de sus bienes sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.
- b) Que las prohibiciones deben ser interpretadas en sentido restrictivo.
- c) Que la imperatividad de la adaptación a la ley de Aprovechamiento por Turno de los regímenes existentes tiene su propia sanción ( disposición transitoria.3 Ley 42/1998 ) cuando concede a los titulares el derecho de resolver los contratos celebrados después de entrar en vigor la ley -cuestión que escapa a la calificación registral por incumbir en última instancia a los Tribunales de Justicia- junto con la facultad de instar judicialmente la adaptación y someter la transmisión a los preceptos de la nueva ley -cuya publicidad en el ámbito de las obligaciones para las partes no necesita de su inscripción para su eficaz cumplimiento-.
- d) Que la disposición transitoria.2 Ley 42/1998 regula la coexistencia de ambos regímenes, el preexistente y el adaptado con pleno respeto a los derechos adquiridos.
- e) Que no existe obstáculo del Registro que ponga en entredicho el pleno juego de los principios a favor de su titular, son razones suficientes para no dejar al comprador sin los efectos que alcanza con la inscripción sin vulneración de la legalidad, por más que sea conveniente para la seguridad del tráfico la adaptación del régimen del apartamento a los principios de la citada ley.

ARIZONA