

El Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles

Regulación: **Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo**, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

¿En qué consiste el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles?

El consumidor titular de este derecho puede disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, de un alojamiento dotado de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto, susceptible de una utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que esté integrado, así como de también de los servicios complementarios.

¿Qué formas puede adoptar?

Este derecho puede ser configurado como un derecho de arrendamiento de temporada o bien como un derecho real de uso.

¿Cuál es el período anual de aprovechamiento?

- No puede ser nunca inferior a 7 días seguidos.
- Los turnos han de tener todos la misma duración.
- Debe reservarse como mínimo un período de 7 días con objeto de proceder a efectuar las reparaciones necesarias, limpieza u otros fines por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

¿Cuál es la duración de este derecho?

La duración de este derecho puede ser de 3 a 50 años contados a partir de:

- la fecha de inscripción del régimen jurídico.
- la fecha de inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya concluido sobre un inmueble en construcción.

¿Cómo se constituye el régimen?

Se exigen dos requisitos:

- Formalización en escritura pública.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad.

¿Qué datos deben figurar en la escritura pública?

La escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno debe expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- Descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno y del edificio o edificios que en ella existan, con indicación de los servicios comunes.

* Si la construcción está únicamente comenzada, se indicará la fecha límite para la terminación de la misma.

- Descripción de cada uno de los alojamientos que integren cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca.
- Si el inmueble se va a destinar a explotación turística al tiempo que se constituye sobre él un régimen de aprovechamiento por turno, debe especificarse cuáles de los alojamientos son susceptibles de ser gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año.
- En cada alojamiento destinado a aprovechamiento por turno se tienen que expresar los siguientes datos:
 - número de éstos.
 - duración, indicando el día y hora inicial y final.
 - cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está.
 - mobiliario que tenga destinado, así como su valor.
 - días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento.
 - número correlativo de cada aprovechamiento respecto a cada alojamiento.
 - 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.
 - Estatutos a los que se somete el régimen de aprovechamiento por turno.
 - Situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará igualmente el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.
 - Retribución de los servicios y, en su caso, los gastos de comunidad.
 - Duración del régimen.

¿Qué documentos deben incorporarse a la escritura?

- Contrato celebrado con la empresa de servicios.
- Contratos de seguro necesarios.

- Documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución cuando el inmueble se encuentre en construcción.
- Licencias exigidas por la Ley y que no se aportaron en el momento de inscribir la obra nueva en construcción una vez que esta esté terminada, lo que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses desde su conclusión.

* El propietario o promotor, una vez inscrita la terminación de la obra, debe notificarlo a quienes adquirieron derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble en cuestión mientras este último se encontraba en construcción.

¿Cómo deben ser los folletos informativos que se han de entregar al consumidor?

Debe entregarse gratuitamente al consumidor un folleto informativo con el carácter de oferta vinculante, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente. En tal documento se mencionarán los siguientes extremos:

- Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.
- La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen.
- Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.
- Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.
- Servicios comunes de los que podrá disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.
- Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.
- Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto.
- Importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse por la utilización de las instalaciones y servicios comunes, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades.
- Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.

- Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según la Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.
- Indicación de si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio.

* En el documento se hará constar la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes, así como el número total de socios afiliados al programa de intercambio y el de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. El documento expedido por la sociedad de intercambio se incorporará y formará parte integrante del documento informativo.

¿Qué otro tipo de información debe darse obligatoriamente al consumidor?

Se debe indicar al consumidor cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

- Oficinas de Turismo.
- Instituto Nacional del Consumo.
- Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo.
- Oficinas Municipales de Consumo.
- Registradores de la Propiedad.
- Notarios.

También deberá tener a disposición de los consumidores el inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.

* Toda publicidad ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiéndole que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.

¿Cuál es el contenido mínimo del contrato?

El contrato debe ser escrito y en él deben constar al menos, los siguientes extremos:

- Fecha de celebración del contrato.

- Datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación de los siguientes datos:

- día del otorgamiento
- notario autorizante
- número de su protocolo
- datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá.
- Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a:
 - Datos registrales
 - El turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
 - Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, habrá de indicarse:
 - La fase en que se encuentra la construcción.
 - El plazo límite para la terminación del inmueble.
 - La referencia a la licencia de obra e indicación y domicilio del Ayuntamiento que la ha expedido.
 - La fase en que se encuentran los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
 - El domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la terminación de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
 - La memoria de las calidades del alojamiento objeto del contrato.
- Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor que se le ha atribuido a efectos del aval o del seguro a los que se refiere el artículo.
- Referencia expresa a dicho aval o seguro, con indicación de la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado y que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en el caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.
- 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, con expresión de que se actualizará con arreglo al índice de precios al consumo que publica el Instituto Nacional de Estadística, 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.

- 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.
- Artículos 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato.
- Servicios e instalaciones comunes y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.
- Posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en la Ley.
- 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:
 - del propietario o promotor.
 - del transmitente, con indicación precisa de su relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de la celebración del contrato.
 - del adquirente.
 - de la empresa de servicios.
 - del tercero que se hubiera hecho cargo del intercambio, en su caso, que deberá tener una sucursal abierta e inscrita en España cuando se trate de una persona jurídica.
- 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.
- Derecho que asiste al adquirente en cuanto a:
 - comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
 - exigir el otorgamiento de escritura pública.
 - inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.
- 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.

¿Puede el consumidor desistir del contrato?

- El consumidor tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del

cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no tiene que abonar indemnización o gasto alguno.

¿Puede el consumidor resolver el contrato?

- En caso de que se haya incumplido el deber de información que establece la Ley el consumidor podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir pago o gasto alguno.
- Si se ha faltado a la veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá además, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil.

¿Qué debe hacer el consumidor para desistir o resolver el contrato?

- Debe notificárselo al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato 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, basta que el envío se realice antes de la expiración del plazo.
- Si el contrato se celebra ante notario el desistimiento debe hacerse constar en acta notarial, que será título hábil para reinscribir el derecho de aprovechamiento a favor del transmitente.