

Grado en: Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2014/2015
Convocatoria: Septiembre

ASPECTOS GENERALES Y PROBLEMÁTICOS DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

GENERAL AND REGIME PROBLEMATIC ASPECTS OF USE OF TIMESHARE

Realizado por el alumno: Raquel Candelaria Núñez Cruz

Tutorizado por el Profesor: D. Miguel Gómez Peral

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas

Área de conocimiento: Derecho Civil

ABSTRACT

This work provides a exposition of the general and regime problematic aspects of use of timeshare immovable property. Analyzes and describes its birth, evolution, regulation and constitution, so as any problems emerged about to said figure the responses provided by courts in the litigation arising respects to it. In addition the most problematic issues faced by current houdees of these rights are discussed, proposing solutions.

RESUMEN

El presente trabajo constituye una exposición de los aspectos generales y problemáticos del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Analiza y describe su origen, evolución, regulación y constitución, así como todos los problemas surgidos en torno a dicha figura y las respuestas proporcionadas por los tribunales en los litigios suscitados respecto a ella. Además, se estudian las cuestiones actuales más problemáticas que sufren los titulares de estos derechos, proponiéndose soluciones.

ÍNDICE

Introducción	Pág.4
I. Concepto.....	Pág.5
A. Cuestión terminológica.....	Pág.5
B. Concepto legal, naturaleza y caracteres.....	Pág.7
II. Nacimiento y evolución.....	Pág.9
III. Figuras similares.....	Pág.11
IV. Regulación.....	Pág.11
A. Título Competencial.....	Pág.12
B. Régimen Transitorio.....	Pág.13
V. Constitución.....	Pág.13
VI. Problemas actuales del régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.....	Pág.15
A. ¿Qué es realmente el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles? ¿Se comparte tiempo o derechos?.....	Pág.16
B. El deber de información precontractual.....	Pág.19
C. El derecho de desistimiento.....	Pág.24
D. Delimitación y determinación del objeto.....	Pág.27
E. Duración.....	Pág.32
F. Comunidad de titulares, servicios y cuotas.....	Pág.33
VII. Conclusiones.....	Pág.38
Bibliografía.....	Pág.40
Anexo I.....	Pág. 42
Anexo II.....	Pág.46

INTRODUCCIÓN

El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles es una figura jurídica, de aparición relativamente reciente, que surgió para dar respuesta a la expansión del turismo de masas. Esta figura podría ser configurada como una forma de multiplicar el aprovechamiento de un alojamiento vacacional repartiendo su uso entre una pluralidad de personas por períodos de tiempo anuales.

El derecho de aprovechamiento es aquel que permite a su titular disfrutar de un inmueble de tipo turístico durante un período de tiempo determinado. A cambio de este poder de disfrute el titular debe pagar un precio así como una cuota que cubre el coste de mantenimiento del inmueble.

La mal llamada vivienda en “multipropiedad” es una de las opciones que más se ha valorado a la hora de escoger un lugar en el cual pasar las vacaciones, ya que su coste es inferior al de adquirir una vivienda en propiedad tanto en lugares turísticos de playa como de montaña.

Sin embargo, lo que fue el negocio del siglo, o mejor dicho, la estafa del siglo, tiene hoy sus días contados. El mercado del “tiempo compartido” está muerto hace tiempo, ya no existen empresas dedicadas a la venta de la “multipropiedad”, lo único que subsiste hoy son todas aquellas personas que fueron engañadas y presionadas a comprar un derecho de uso sobre un inmueble, hoy depreciado, que intentan ahora por todas las vías posibles, legales y no legales, deshacerse de tan pesada carga.

Toda esta problemática en torno a la figura en cuestión surgió cuando empresas dedicadas al alojamiento vacacional vieron en el régimen de “multipropiedad” una fuente de gran riqueza. Pero el problema no está en el negocio en sí mismo, sino en el proceso de venta para hacer el negocio. En concreto, el problema nació con las técnicas de marketing, pues en la venta de “tiempo compartido” se han dado abusos y prácticas que rayan en el fraude y en el dolo. A título de ejemplo es interesante leer el testimonio de una consumidora de este producto vacacional, colgado en la web

afectadosmultipropieda.com¹ (Anexo I), en el que relata como un complejo de apartamentos se pone en contacto para regalarle una estancia en un hotel de la costa mediterránea, con el único requisito de acudir a una reunión, en la cual se le ofrece la compra de una multipropiedad a la que accede coaccionada, y de la que tras reflexionar quiere deshacerse sin conseguirlo.

En el presente trabajo se estudiará la figura del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en dos partes. La primera corresponderá al estudio en abstracto del régimen de aprovechamiento: qué es, naturaleza, nacimiento y evolución, regulación y cómo se constituye. En la segunda parte del trabajo se abordarán las diversas dificultades que han surgido y sus soluciones jurisprudenciales, así como todos aquellos problemas que siguen vigentes en la actualidad en torno a la mencionada figura.

I. CONCEPTO

A) Cuestión terminológica

El hoy denominado “derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles” ha sido comúnmente conocido como “multipropiedad”, “timesharing” o “tiempo compartido”.

Sin embargo, estos términos han sido tachados de impropios. En primer lugar, el término “tiempo compartido” ha sido considerado inapropiado por ser una traducción al español de la forma inglesa “timesharing”, la cual da a entender que lo que comparten los titulares del derecho es tiempo cuando realmente lo que comparten es el inmueble. Y en segundo lugar, el término “multipropiedad”, que ha sido desechado, como así se recoge en el art. 23.4 de la ley 4/2012, “*el derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad*”. Dicha referencia se considera inapropiada por el carácter globalizador con el que se utiliza y por el hecho de aludir a una forma concreta de propiedad, pues realmente el

¹<http://www.afectadosmultipropiedad.com/modules.php?name=News&file=print&sid=188>

adquirente del derecho nunca obtiene la propiedad del inmueble sino un derecho de uso sobre éste.

La cuestión terminológica, que parece simple, ha sido objeto de múltiples estudios. A lo largo de los años se han planteado distintos conceptos que hacen referencia a la realidad de la figura del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Dichos conceptos se han agrupado considerando al aprovechamiento como²:

1) Forma especial del derecho de copropiedad:

Se conceptúa la figura como una nueva fórmula de acceso a la vivienda, configurada de forma análoga a los condominios. Roodhouse³ habla de multipropiedad, considerando ésta como un nuevo concepto de propiedad que permite al comprador adquirir una unidad de condominio para una parte del año durante cuyo tiempo solo él puede usarla. Se trata de una propiedad periódica, entendiéndose que se divide la utilización de la cosa en períodos de tiempo anuales, que se venden en propiedad perpetua a diversos adquirentes de un mismo chalet o piso, cada uno para habitar el inmueble y disponer de él durante una época determinada de cada año⁴.

2) Institución jurídica de naturaleza no dominical:

Aquí la figura se articula como una fórmula personal: la societaria. Cornu⁵ define la institución como disfrute privativo, periódico y sucesivo de diversos cobeneficiarios sobre un mismo bien.

Por último, otros autores, como Autorino Santzione, no se aventuran a dar una definición concreta de lo que realmente es el aprovechamiento por turnos de bienes.

² CAPOTE PÉREZ, L.J., *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del derecho español*, editorial Tirant lo Blanch, 2009, p. 32 a 39.

³ ROODHOUSE, ALAN M., *Fractional Time Period Ownership of Recreational Condominiums*, Real Estate Law Journal, p. 31 a 60.

⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil. III. Vol. I.*, Bosch, Barcelona, 1979, p. 181.

⁵ CORNU, G., *Droit Civil. Introduction. Les perones. Les bienes*. 5^é Édition. Montcherestien, París, 1991, p. 417.

B) Concepto legal, naturaleza y caracteres

El art. 23.1 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, establece el concepto de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, definiéndolo como “*el derecho que 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 el derecho a la prestación de los servicios complementarios*”.

De dicho artículo se infiere la cuestión de la **naturaleza** del derecho: ¿real o personal? La Ley determina la posibilidad de constituir este derecho como un derecho real limitado o como un derecho con carácter obligacional. Así, el aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles puede adoptar las siguientes fórmulas⁶:

1) Como derecho real

A modo de *cotitularidad inmobiliaria* de un derecho de disfrute compartido en el tiempo. Concretamente, se trataría de un derecho real limitado de goce, que confiere a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa, de manera que pueda satisfacer su interés de disfrute, limitado a un concreto período por año (no menos de siete días seguidos) y durante un determinado número de éstos no inferior a uno ni superior a cincuenta⁷.

⁶ SÁNCHEZ-CÍA, Á.L., *Multipropiedad, Timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42/1998. Comentarios Jurídicos*, editorial Edijus, 1999, p. 17 y 18.

⁷ MOLINARI VÍLCHEZ, W., *La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad*, 2002, p. 117.

2) Como derecho personal

El derecho de aprovechamiento por turno también puede configurarse como un derecho personal, siendo varias las fórmulas utilizadas:

1. *Sociedad simple*: se constituye una sociedad cuyo número de acciones se corresponde con un número de semanas. La sociedad es titular del inmueble y el comprador recibe únicamente una acción.
2. *Sociedad, Trustee y Club*: en este supuesto se adquieren las acciones de una sociedad, propietaria del inmueble, que quedan depositadas en un Trustee, la cual es una entidad independiente que garantiza la efectividad de los derechos de ocupación. Al mismo tiempo se crea un Club de obligada afiliación al que pertenecen tanto las sociedades propietarias como los titulares de uso. El Club es el encargado del mantenimiento del inmueble y realiza sus actividades a través de una sociedad “Administrador” que se responsabiliza del mantenimiento, limpieza, regulación del régimen de entradas y salidas, y la administración general.
3. *Propietario, Club*: el promotor se reserva la propiedad y se crea un Club que mantiene una relación obligacional con el propietario.
4. *Multi-arrendamiento*: el “propietario” (el “arrendador”) se compromete a ceder cada año al arrendamiento durante el tiempo mencionado en el contrato, el uso de un alojamiento turístico, así como a proporcionarle los servicios asociados.

Por último, del concepto establecido en la ley resultan los siguientes **caracteres** del derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles:

- Se trata de un derecho que combina la facultad que tiene el titular de disfrutar una cosa con un derecho a la prestación de los servicios complementarios. Ambos aspectos del derecho son inescindibles pues sin el servicio el disfrute no podrá darse.
- El derecho atribuye a su titular la facultad de disfrute, con carácter exclusivo durante un período determinado.

- El derecho recae sobre un alojamiento susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio.
- El derecho comprende el alojamiento con el mobiliario adecuado al efecto.
- El inmueble ha de ser de uso turístico.

En conclusión, el derecho de aprovechamiento por turno puede ser definido como aquel derecho que atribuye a su titular la facultad de disfrutar exclusivamente de un alojamiento independiente durante un período determinado al año, el cual debe estar dotado con el mobiliario adecuado así como prestar los servicios complementarios.

II. NACIMIENTO Y EVOLUCIÓN DE LA FIGURA

Respecto al origen de la figura existen diferentes tesis, unos atribuyen a las inmobiliarias francesas la creación, otros lo hacen a las suizas. Los datos conocidos son los siguientes⁸:

A finales de los años cincuenta, Alexandre Nette, alemán, puso en práctica la idea de la multipropiedad en un hotel de su propiedad en el cantón suizo de Ticino. Este fue el principal paso en Suiza, el cual llevó a la constitución de una compañía suiza (Hapimag) que vendía sus acciones y utilizaba los beneficios obtenidos para comprar inmuebles vacacionales en Europa, siendo así que la titularidad de las acciones confería el derecho a utilizar los inmuebles regularmente.

Pero la idea se popularizó a través de la iniciativa de Luois Poumier de la sociedad Grands Travaux de Marsella, quien decidió combatir la poca rentabilidad de la venta tradicional de los apartamentos promocionando “*no alquile la habitación, compre el hotel, le sale más barato*”. La operación se basaba en la venta del derecho a usar una concreta habitación o apartamento durante una o dos semanas del año, asegurándose la ocupación en los años sucesivos.

⁸MUNAR BERNAT, P.A., *La regulación española de la “Multipropiedad*, editorial Thomson Aranzadi, 2003, p. 21 a 25.

Tras esto, se registró en 1967 en el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial de Francia la denominación que se dio a la operación: Multipropiedad.

En España, las primeras noticias de la figura están en 1960 cuando se inscribió en el Registro de la Propiedad Industrial español una patente de inversión bajo la denominación “*pólizas de verano*” que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por períodos fijos o variables.

Así se fue introduciendo la figura en España en los años setenta tímidamente. En la década de los ochenta cobró más importancia debido a la inversión de capital extranjero. Y ya en los años noventa la evolución continuó paulatinamente, con gran auge a finales de dicha década.

La figura del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles conlleva innegables ventajas:

- 1) La concentración de iniciativas constructoras evita que se construyan apartamentos, lo que llevaría a una degradación del medio ambiente.
- 2) Para los promotores, el coste de la construcción se divide entre un número de personas mayor que el número de apartamentos.
- 3) Para los usuarios, el equilibrio que se da entre el precio que paga el comprador y el objeto cedido para el uso.
- 4) Reducción en los costes de mantenimiento del inmueble.
- 5) El comprador y usuario puede ceder el derecho de uso sobre el apartamento, arrendarlo o venderlo.
- 6) El comprador y usuario puede intercambiar su derecho de uso sobre el apartamento por períodos de uso de complejos de otro país.

Pero también esta fórmula de alojamiento vacacional ofrece algunos inconvenientes:

- 1) Problemas derivados de toda situación de comunidad que conlleva una convivencia.

- 2) Los problemas de administración relativos a la colectividad de titulares del derecho; de administración del apartamento; los de gestión de los servicios accesorios que se ponen a disposición de los titulares.
- 3) Surgen los posibles fraudes de unos promotores que ofrecen unos servicios anejos de gran interés, pero que, en ocasiones, brillan por su ausencia.
- 4) Las agresivas técnicas publicitarias utilizadas.

III. FIGURAS SIMILARES

Aunque este sistema de explotación turística de inmuebles era desconocido en España hasta tiempo relativamente reciente, en cambio, sí pueden encontrarse fórmulas similares de explotación en otros ámbitos, como son, por ejemplo⁹:

- El régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares.
- Las comunidades pro-indiviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor, propios de Extremadura.
- La dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos, en nuestro derecho histórico.

IV. REGULACIÓN

La figura objeto de estudio ha sido regulada durante un largo proceso que comenzó en el año 1994. Anteriormente a esta fecha los países europeos afrontaron los supuestos de “multipropiedad” aplicando los principios de sus códigos civiles y las normas de la Propiedad Horizontal. En España, la figura solo fue tratada a través de la práctica notarial y mediante la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993.

Debido a esta situación de orfandad de regulación, se aprobó la Directiva CE 94/47/26 de octubre de 1994. La trasposición de dicha Directiva al ordenamiento jurídico español

⁹ Ley 42/1998, Exposición de motivos.

se hizo a través de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre. Esta ley constituyó la figura como un nuevo derecho real, pero permitiendo también que se configurase el derecho como una variante del arrendamiento de temporada.

Esta regulación puso de manifiesto carencias y la necesidad de afrontar una nueva regulación más acorde a las necesidades reales, lo que dio lugar a la aprobación de la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero de 2009. Esta Directiva se fundamenta en la aparición de nuevos productos vacacionales, completa lagunas, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión el derecho de desistimiento, y todo un conjunto de normas para la protección del consumidor en relación a la prohibición de pago de anticipos, la existencia de un calendario de pagos, etc. Así, para la transposición de la Directiva se aprobó el 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, que derogó la Ley 42/1998.

El último paso regulador de la figura se encuentra en la Ley 4/2012, de 6 de julio, que deroga el RD Ley 8/2012. Esta es la vigente ley en materia de régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, la cual ha creado un marco jurídico más amplio que prevé y regula la mayor parte de las posibilidades existentes de este tipo de contratos.

A) Título Competencial

La Ley 4/2012 es una ley estatal, y así lo establece la Disposición Final Primera, la cual dispone *“esta Ley se dicta la amparo de la competencia del Estado en materia de legislación mercantil, procesal y de legislación civil de acuerdo con lo establecido en el art. 149.1.6ª y 8ª de la CE, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las CCAA de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan”*.

De esta forma las CCAA tienen competencia para dictar normas sobre el régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles pero solo en la medida en que sean simples complementos o desarrollos de la normativa estatal. Así muchas comunidades

autónomas regulan la figura: Canarias (Ley 7/1995), Andalucía (Ley 13/2011), Aragón (Decreto Legislativo 1/2013), Asturias (Ley 7/2001), Baleares (Ley 8/2012), etc.

B) Régimen Transitorio

La Disposición Transitoria Única de la Ley 4/2012 establece que dicha ley “*no se aplicará a los contratos entre empresarios y consumidores, cualquiera que sea su denominación, referidos en los arts. 1 y 23, celebrados con anterioridad y vigentes al tiempo de entrada en vigor de la misma, salvo que las partes contractuales acuerden adaptarlos a alguna de las modalidades reconocidas en la ley, en cuyo caso los actos de adaptación serán los dispuestos en la propia norma para cada uno de los negocios jurídicos respectivos*”.

Además establece que “*los regímenes preexistentes tendrá una duración máxima de 50 años, que en el caso de los celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, se computará desde esta fecha, salvo que sean de duración inferior o que hubieran hecho en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o por plazo cierto*”.

V. CONSTITUCIÓN

De acuerdo con el art. 25.3 el régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se constituye mediante su formalización en escritura pública, y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo antes del otorgamiento de la escritura pública deben cumplirse una serie de requisitos previos, a los cuales se refiere el art. 23.1 y 2:

- 1) Inscripción de la obra nueva o en fase de construcción del edificio sobre el que va a constituirse el régimen de aprovechamiento por turno.
- 2) Obtención de las licencias administrativas pertinentes.
- 3) Celebración del contrato con una empresa de servicios o asunción de éstos por el propietario.
- 4) Concertación de seguros.

- 5) Celebración de contrato de aval bancario o de un seguro de caución en los casos en que se constituya el régimen sobre un inmueble en construcción.

Todos estos requisitos exigidos previamente al otorgamiento de la escritura pública de constitución deben ser examinados por los notarios, y en caso de que no se les acredite su cumplimiento, no autorizarán la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno, así como los registradores no lo inscribirán (art. 25.4).

Una vez cumplidos y examinados todos estos presupuestos previos necesarios, el régimen de aprovechamiento se constituye a través de su formalización en escritura pública, siendo posteriormente inscrita en el Registro de la Propiedad.

En palabras de Isidoro Lora-Tamayo, *la escritura pública se establece como forma de ser del régimen de aprovechamiento por turno, mientras no se otorgue la escritura pública el régimen de aprovechamiento por turno no existe, no ha nacido en la vida jurídica*¹⁰.

De esta forma la escritura pública es constitutiva del régimen, y por ello el art. 25.3 segundo párrafo establece que aquellos contratos en virtud de los cuales se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen se les aplicarán lo dispuesto en el artículo 23.7, es decir, serán nulos de pleno derecho.

La escritura pública exigida para la constitución del régimen es un requisito *ad solemnitatem*, es decir, es un requisito para que el acto jurídico sea válido. Este carácter que afecta a la validez es una garantía del consumidor, ya que así se asegura de la existencia de su derecho y del alcance y configuración jurídica del mismo.

Así como la escritura pública tiene carácter constitutivo del régimen, la inscripción en el Registro de la Propiedad no. La inscripción tiene carácter obligatorio pero no constitutivo. En este punto existe discordancia entre la doctrina, pues se discute qué ocurriría en caso de incumplimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad de la

¹⁰ LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I., MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, A., TENA ARREGUI, R., *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, editorial Sepin, 2000, p. 87.

escritura pública constitutiva del régimen. La ley se inclina por la nulidad de los contratos por lo que se constituya o transmita un derecho de aprovechamiento por turno cuando el régimen no se haya constituido en escritura pública y, además, en el caso de que aún otorgándose escritura no se inscriba en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, otros autores, como Isidoro Lora-Tamayo, opinan que al ser la inscripción obligatoria y no constitutiva, *el régimen quedaría válidamente constituido mediante su formalización en escritura pública sin perjuicio de la mayor eficacia que la inscripción le dé, estimando que los contratos relativos a la constitución o transmisión anteriores al otorgamiento de la escritura reguladora, son nulos por falta de objeto y por aplicación del art. 25.3, pero los contratos otorgados después de la escritura y antes de la inscripción son solamente resolubles en los términos el artículo 12 de la ley¹¹.*

En definitiva, el régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se constituye mediante escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad. El no otorgamiento en escritura pública determina la nulidad de pleno derecho del contrato, mientras que la no inscripción en el correspondiente registro conlleva la posibilidad de resolución del contrato por parte del consumidor.

La escritura reguladora y la inscripción del régimen se llevarán a cabo de acuerdo con los artículos 26 y 27 respectivamente.

VI. PROBLEMAS ACTUALES DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

Una vez estudiado el derecho de aprovechamiento desde un punto de vista teórico, en esta segunda parte del trabajo se analizarán los principales y más importantes problemas que plantea la figura en la actualidad.

Como se mencionó en la introducción, existe actualmente una multitud de personas que poseen derechos de usos sobre inmuebles de carácter vacacional que adquirieron

¹¹ LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I., MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, A., TENA ARREGUI, R., *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, editorial Sepin, 2000, p. 87 a 92.

coaccionadas, bajo presión, mal informadas, o incluso, en ocasiones, engañadas. Todas ellas pretenden desprenderse de ese timo ya que no pueden afrontar los desorbitados gastos que suponen.

Por ello, en este apartado se analizará las principales cuestiones que giran en torno a la figura: qué es realmente el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, el deber de información precontractual que tienen los empresarios y que en la mayoría de ocasiones incumplen, el derecho de desistimiento que posee el consumidor, la no delimitación del objeto del contrato, la duración del régimen, y por último, cuáles son las opciones que tiene el adquirente de desprenderse de su derecho de uso y disfrute del alojamiento vacacional.

A) ¿Qué es realmente el aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles? ¿Se comparte tiempo o derecho?

La problemática de todo ello proviene, como anteriormente se ha explicado, de que a lo largo de mucho tiempo no se ha establecido un concepto único que explique y defina la figura en cuestión.

Se puede decir que, sin hacer ahora referencia a las modalidades que recoge la ley 4/2012, el aprovechamiento por turno de inmuebles es un derecho real.

Pues bien, derecho real es el protegido por una acción real, esto es, el que permite imponer el poder jurídico que corresponde a su titular, y que se refiere a una cosa concreta y determinada, a cualquiera que tenga ésta o de algún modo perturbe su ejercicio¹². Notas características de los derechos reales son su inherencia a la cosa y su absolutividad. En primer lugar, son inherentes a la cosa sobre la que recaen porque su titular puede actuar en su contenido sin necesidad de que intervenga la conducta de otra persona. Y, en segundo lugar, la absolutividad hace referencia a que el derecho puede hacerse valer frente a todos. Por todo ello, el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles es un derecho inherente a una cosa, un bien inmueble, puede hacerse

¹² DE PABLO CONTRERAS, P., *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, editorial Colex, 2011, p. 29.

valer frente a cualquiera mediante una acción real (acciones reales sobre bienes inmuebles).

También, el derecho de aprovechamiento es un derecho real de goce. Los derechos reales de goce son aquellos que conceden a su titular el poder jurídico de disfrutar, total o parcialmente, de un bien ajeno¹³. Por tanto, el aprovechamiento es un derecho real de goce pues da al titular el derecho a disfrutar del bien inmueble.

Por último, es un derecho real de goce limitado, no solo en el sentido de recaer sobre cosa ajena sino además limitado en el tiempo, ya que concede el derecho a disfrutar pero por un tiempo determinado del inmueble.

En definitiva, el derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles es un derecho real que concede a su titular la facultad de usar el inmueble por un período determinado, con lo que dicha figura se conforma como un derecho en el que no se comparte el tiempo sino donde se comparte el bien inmueble.

Sin embargo, se podría llegar a la conclusión, prohibida por la vigente ley, de que se tratase de una copropiedad, es decir, entender la figura del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles como una propiedad temporal. Se entendería esto argumentado que el art. 348 del Código Civil establece que “*la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”. Pues bien, el derecho de aprovechamiento sería el derecho de usar el bien inmueble, el cual está disponible para su titular en los momentos previamente determinados. Por ello, el derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles se configuraría como un derecho de propiedad, pues poseería las dos características básicas del derecho real por antonomasia: goce y disponibilidad. De esta forma el derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles sería una “clase” o “tipo” de propiedad referente a inmuebles turísticos, definiéndose así como el *derecho a disfrutar de un bien inmueble*

¹³ DE PABLO CONTRERAS, P., *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, editorial Colex, 2011, p. 38.

de tipo turístico durante un tiempo previamente determinado. Así como sería una copropiedad, ya que existen una pluralidad de titulares del bien inmueble.

Pero se debe entender esta posibilidad como errónea. El derecho real de propiedad es el derecho real por antonomasia y la base de todo el derecho patrimonial. Todos los demás derechos reales descansan sobre la propiedad, es decir, el derecho real de propiedad es el tronco del cual nacen las ramas, las cuales serían los demás derechos reales. Con esto se quiere decir, que el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles guarda relación, al igual que los demás derechos reales, con el derecho de propiedad pero no se configura como propiedad sobre el inmueble sino como un derecho a usarlo, pues, al contrario de lo que ocurre con el derecho de propiedad, donde es titularidad, pertenencia de una cosa a una persona, el derecho de aprovechamiento se define por su contenido, por el ámbito de poder que otorga en relación con la cosa¹⁴.

Una vez aclarado que la figura debatida es un derecho real de goce limitado el cual otorga a su titular la facultad de usar un bien inmueble durante un tiempo determinado, conviene explicar que la Ley 4/2012 establece que el derecho de aprovechamiento puede constituirse de varias formas. En primer lugar, como un derecho real determinado como anteriormente se ha expuesto (art. 23.1). En segundo lugar, como un derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo (art. 23.8).

En conclusión, el derecho de aprovechamiento por turno de bienes 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 servicios complementarios. Dicho derecho puede constituirse con carácter real, personal o asociativo.

¹⁴ DE PABLO CONTRERAS, P., *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, editorial Colex, 2011, p. 27.

B) El deber de información precontractual

Una vez constituido el régimen, y dirigiéndose el propietario a vender el derecho de aprovechamiento por turno, lo primero que debe de hacer es publicitar e informar al consumidor.

El Capítulo II del Título I de la ley 4/2012 establece el régimen de publicidad e información precontractual. Este aspecto de la materia fue objeto de refuerzo debido a que la Directiva de 2008 tenía como uno de sus objetivos fortalecer las garantías y el conocimiento necesario que debe darse al consumidor.

Son por todos conocidas las técnicas de captación de clientes de estos servicios, las cuales se llevan a cabo mediante actuación directa sobre el potencial adquirente, quien es elegido tras una preparación previa por parte de los captadores y a la que se aborda ofreciéndole un regalo solo por acudir a un lugar donde se le hace una visita de varias horas y se le ofrece una información no clara e imprecisa para que la “víctima” finalmente compre un producto vacacional sin darle tiempo siquiera a pensar.

En palabras de José Ángel Torres *“en esta materia la agresividad comercial se ha presentado con perfiles singularmente descarnados, propiciando actuaciones que bordean el ilícito penal, si es que no llegan a incurrir en él”¹⁵*.

Son muchísimos los contratos celebrados con consumidores en los que se han empleado técnicas comerciales agresivas, aprovechándose del desconocimiento e inexperiencia de los adquirentes, el exceso de confianza e ingenuidad de los mismos, así como la búsqueda de situaciones en las que el adquirente no se encuentre psicológicamente preparado para enfrentarse a un debate comercial de tal calibre.

Es de especial mención la intervención de un Ayuntamiento de la isla de Tenerife para obligar a los vendedores de este producto vacacional, que ejercían su trabajo en las calles del sur de la isla, a llevar una placa identificativa que indicara quienes eran y que se dedicaban a la venta de “multipropiedad”.

¹⁵ TORRES LANA, J.A., *La Multipropiedad*, editorial Iustel, 2007, p. 53.

Además, es cuestión importante que el destinatario específico de las ofertas de inmuebles en régimen de aprovechamiento por turno es un turista, sea nacional o extranjero. Debido a esta condición merece una especial protección, pues su conocimiento del entorno no puede ser tan completo como el que tiene de su lugar de residencia habitual. Además concurre a esta falta de conocimiento la ignorancia o conocimiento incompleto e imperfecto del idioma del lugar.

Así, ha habido sonados casos de fraudes de multipropiedad, como aquel en el que una red se dedicaba a la recompra fraudulenta de derechos de multipropiedad de ciudadanos extranjeros, y en los locales que disponían y utilizaban como "call-centers" captaban a sus víctimas, ciudadanos de varios países de la Unión Europea¹⁶.

Debido a los litigios que surgieron como consecuencia de estas agresivas técnicas comerciales la ley ha dedicado una especialísima atención a la protección de los adquirentes del derecho de aprovechamiento por turno, estableciendo un régimen de información precontractual, con el cual pretende garantizar la comunicación de una información clara y concisa al próximo consumidor y adquirente.

En primer lugar, en lo relativo a la publicidad establece:

- En los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, comunicaciones comerciales y demás publicidad se debe hacer constar dónde se puede obtener la información precontractual prevista en la Ley.
- La información precontractual debe estar a disposición del consumidor durante todo el acto promocional.
- Toda invitación a cualquier acto promocional debe indicar claramente la finalidad comercial de dicho acto.
- El derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o un producto vacacional de larga duración no puede comercializarse ni venderse como inversión.

¹⁶ Noticias web: <http://www.laprovincia.es/sucesos/2014/07/26/desmantelada-gran-canaria-red-fraudes/623006.html>

En cuanto a la información precontractual:

- Se debe proporcionar al consumidor, ya sea con carácter previo al contrato, o para la formalización del mismo, así como durante su vigencia, en papel o en cualquier otro soporte duradero. En caso de que esto se incumpla, el consumidor tendrá la facultad de resolver la relación contractual, notificándose al empresario.
- El empresario debe facilitar con antelación a la prestación del consentimiento por el consumidor cualquier oferta sobre los contratos a través de los anexos recogidos en la ley de forma *clara y comprensible*.
- La información debe ser facilitada por el empresario, con carácter gratuito, en papel o en cualquier otro soporte duradero que sea fácilmente accesible para el consumidor.
- Debe redactarse en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que sea una lengua oficial de la UE.
- El empresario puede publicar íntegramente la información precontractual en la página web de la empresa, o en la página web de una asociación profesional o empresarial de su elección.

El formulario de información, junto con la imposición de un contenido mínimo contractual en el artículo 11 son los medios que el legislador considera adecuados para frenar la desinformación por parte del consumidor.

Según el artículo 8 de la Ley, el incumplimiento de la obligación de información a que se refiere el art. 8.1, faculta al consumidor para resolver la relación contractual, bastando para ello notificación fehaciente al empresario en la que el consumidor ponga de manifiesto el incumplimiento, recayendo en el empresario la carga de la prueba de la existencia y suficiencia de la información, sin perjuicio de la posibilidad de ejercer el derecho de desistimiento en los términos marcados por el art. 12, y de las sanciones que se pudieran imponer al empresario conforme al art. 22 de la Ley. El art. 8 sanciona tanto el incumplimiento del deber de facilitar al consumidor con carácter previo un formulario de información en determinada forma y con un contenido mínimo

determinado legalmente, como el incumplimiento de la obligación de facilitar al consumidor determinada información para la formalización del contrato.

En este punto, tras ver lo que determina la Ley en cuestión de información precontractual, nos encontramos con que en la vigente Ley se han reformado y reforzado las garantías de protección del consumidor respecto de la regulación anterior en la Ley 42/1998. Sin embargo, muchos son los pleitos que han surgido en nuestro país en torno a ésta cuestión de la publicidad e información precontractual, pues la generalidad de las empresas dedicadas a la venta de estos tipos de alojamientos vacacionales han incumplido dicha obligación legal.

De esta forma, han tenido que ser los tribunales quienes se han ocupado del problema, debido a que los datos aportados por las empresas vendedoras de estos productos vacacionales no contenía la suficiente información, o si lo hacían no era clara y comprensible para el adquirente, lo cual ha sido resuelto por los tribunales, en la mayoría de los casos, afectando de nulidad el contrato por vicios del consentimiento ya que han considerado que *las técnicas 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 puede generar la nulidad del contrato*¹⁷.

Abundante es la jurisprudencia existente en este ámbito, donde la mayoría de las veces nos encontramos con voluntades viciadas por unas técnicas agresivas de venta, defectos e irregularidades graves de falta de información por darla de forma incompleta¹⁸, largas horas de reunión¹⁹, adquirentes que desconocen el verdadero objeto del contrato, y en los que se les priva del período de reflexión, firmando bajo la presión psicológica de las técnicas de captación de la voluntad, ofreciéndole descuentos y regalos, desembocando en la nulidad del contrato por vicio del consentimiento. En este sentido, es muy

¹⁷ Sentencia del Juzgado 1ª Instancia de Getxo, de 30 de junio de 2004 (AC 2004/994).

¹⁸ SAP Asturias, de 12 de septiembre de 2006 (JUR 2006/294397).

¹⁹ SAP Vizcaya, de 29 de junio de 2012 (AC 2011/2051).

clarificadora la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, “*con empleo de argucias y maneras engañosas (ofrecimiento de regalos que realmente no eran tales, promesas y garantías que tampoco resultaban ciertas, contenido contractual confuso e ininteligible, ocultación o falta de información sobre los derechos legales del comprador, presión psicológica disfrazada de asesoramiento técnico, etc.)*”, las cuales, *sin duda, indujeron a los actores a celebrar el indicado contrato que sin ellas no hubieran celebrado*, Concurrió, por tanto, una actuación dolosa por parte de la recurrente, que vició del consentimiento contractual prestado por los actores en la forma y situación en que fue emitido y que, por consiguiente, origina la nulidad del contrato concertado entre ambos, en estricta aplicación de lo ordenado por los artículos 1.261. 1, 1.262, 1.265, 1.269 y 1.300, todos ellos del Código Civil “.

La declaración de nulidad del contrato tiene como consecuencia la restitución de las prestaciones (art. 1303 CC), pues el contrato nulo no produce efecto alguno, con lo que los desplazamientos patrimoniales deben deshacerse, volviendo las cosas a la situación que tenían antes. En consecuencia, la empresa debe devolver todas las cantidades pagadas por el adquirente del derecho, así como el adquirente “devolver” al propietario el derecho de uso y disfrute que había adquirido.

En definitiva, la ley establece en los artículos 7 a 10 el régimen de publicidad e información precontractual en el cual se determina la obligación de las empresas a dar una publicidad e información claras y comprensibles, dotando al consumidor, en caso de incumplimiento, de la posibilidad de resolver la relación contractual. Por su parte, la jurisprudencia, creando doctrina, vela por los intereses de los adquirentes en caso de que no se cumpla con estas obligaciones legales, declarando la nulidad de los contratos que no se llevan a cabo con técnicas limpias y leales que concluyan en vicios del consentimiento de los consumidores y que realmente se originan en una ausencia o insuficiencia de publicidad e información precontractual realmente clara, concisa, determinada, concreta y obligatoria.

C) El derecho de desistimiento

El desistimiento es una de las figuras más importantes dentro del régimen de aprovechamiento por turno, por ello también ha sido objeto de refuerzo en la vigente ley como consecuencia de la Directiva 2008. El derecho de desistimiento unilateral constituye una herramienta en la protección de la parte contratante débil. Además, el desistimiento es una excepción al art. 1256 del Código Civil, puesto que otorga al titular de la facultad la posibilidad de desligarse de un contrato por su sola voluntad.

La Ley 4/2012, en su artículo 12 configura el derecho de desistimiento estableciendo que el *consumidor tendrá derecho de desistimiento sin necesidad de justificación*. Se trata de la protección máxima que se puede reconocer al consumidor tras la celebración del contrato, en la medida en que se le permite dejar sin efecto el mismo sin necesidad de alegar causa alguna, tras un período de reflexión en el cual el consumidor entiende cuáles son las obligaciones y derechos que ha adquirido con la firma del contrato.

Además, la ley establece como derecho supletorio, en este ámbito, el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. Dicha ley recoge en el art. 68.1 el derecho de desistimiento en los siguientes términos *“El derecho de desistimiento de un contrato es la facultad del consumidor y usuario de dejar sin efecto el contrato celebrado, notificándose así a la otra parte contratante en el plazo establecido para el ejercicio de ese derecho, sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización de ninguna clase”*.

En concreto y respecto de nuestra figura, el consumidor puede desistir del contrato de aprovechamiento por turno durante el plazo de catorce días naturales sin alegar causa alguna. Este plazo se contará desde la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o desde la recepción posterior de dicho documento.

El ejercicio del derecho requiere como único requisito la notificación fehaciente al empresario del desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero, pudiendo hacerlo también mediante el formulario recogido en el Anexo V de la Ley.

La consecuencia del desistimiento correctamente ejercitado es la extinción total del contrato (art. 12.5), debiendo las partes restituirse recíprocamente las prestaciones conforme a los artículos 1303 y 1308 del Código Civil.

Por último, los efectos del ejercicio del derecho de desistimiento no solo alcanzan al propio contrato de adquisición del derecho, sino que también lo hacen a los contratos accesorios que traen causa de aquel, como reconoce el art. 15 de la Ley. Son contratos en virtud de los cuales se adquieren servicios relacionados con el contrato principal de aprovechamiento por turno, que son prestados por el propio empresario o por un tercero según lo convenido entre éste y aquel. Tales contratos quedan automáticamente sin eficacia.

Llegados a este punto, parece ser que la Ley establece una regulación clara del derecho de desistimiento, sin embargo en la práctica han surgido algunos problemas.

En primer lugar, la Ley 4/2012 no establece expresamente la obligación que tiene el empresario de informar al consumidor del derecho de desistimiento que le asiste. Únicamente recoge en el art. 11.4 como contenido obligatorio del contrato las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento firmadas por el adquirente. El art. 12.1 determina la aplicación supletoria del texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, por ello en este caso debemos acudir al art. 69 de la citada norma, *“cuando la ley atribuya el derecho de desistimiento al consumidor y usuario, el empresario contratante deberá informarle por escrito en el documento contractual, de manera clara, comprensible y precisa, del derecho de desistir del contrato y de los requisitos y consecuencias de su ejercicio, incluidas las modalidades de restitución del bien o servicio recibido. Deberá entregarle, además, un documento de desistimiento, identificado claramente como tal, que exprese el nombre y dirección de la persona a quien debe enviarse y los datos de identificación del contrato y de los contratantes a que se refiere”*.

Se ha observado en la práctica que los empresarios contratantes no han cumplido esta obligación. Entonces, ¿cómo se solucionaría un caso en el que el adquirente no ha sido informado del derecho de desistimiento que le asiste por parte del vendedor? La

respuesta es sencilla, declarando la nulidad del contrato. Como se ha mencionado anteriormente, el adquirente tiene la condición de consumidor, en este caso más bien de usuario, por lo que le será de aplicación el texto refundido de LGDCU. Pues bien, el art. 82 de esta norma recoge el concepto de cláusula abusiva, considerándolas como *“aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”*, y entre estas cláusulas abusivas se incluyen en el art. 86 aquellas que **limitan y privan derechos básicos del consumidor**. En definitiva, la aplicación de estos preceptos de la Ley de Consumidores conduce a declarar la nulidad del contrato, en tanto la omisión de uno de los requisitos esenciales y mínimos del contrato debe considerarse contraria a esos principios de claridad en la redacción de los contratos y de buena fe, generando en perjuicio del consumidor un importante desequilibrio, cual es el de privarle del conocimiento de los derechos que le asisten respecto al desistimiento y resolución del contrato, y, consiguientemente, impedirle de hecho su ejercicio²⁰.

Otro de los problemas que han surgido en la práctica ha sido el relativo a la ineficacia de los contratos accesorios. El art. 15 de la Ley 4/2012 recoge que si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento del contrato, los contratos accesorios quedan automáticamente sin eficacia. Los contratos accesorios son todos aquellos en virtud de los cuales el consumidor adquiere servicios relacionados con un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional, cuando dichos servicios sean prestados por el empresario o un tercero según lo convenido entre este y el empresario.

En este ámbito, el TS ha fijado como doctrina jurisprudencial no solo la ineficacia de los contratos accesorios cuando se ejerza el derecho de desistimiento y resolución del contrato principal, sino que también la nulidad del contrato principal conlleva la nulidad

²⁰ SAP Málaga, de 7 de febrero de 2006 (JUR 2006/186680); SAP Asturias, de 15 de febrero de 2005 (AC 2005/277); SAP Madrid, de 7 de febrero de 2014 (AC 2014/94).

del contrato accesorio (*accessorium sequitur principale*)²¹. En este aspecto, el TS ha dictaminado recientemente²² que cuando se produce la nulidad en un contrato de “multipropiedad” de una vivienda turística, la cancelación se extiende al contrato de financiación que los propietarios han suscrito con el banco para poder disfrutar del inmueble, pues, “*al quedar sin efecto el contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento, corre la misma suerte el de préstamo concedido por el transmitente o por un tercero que hubiese actuando de acuerdo con él*”²³. Esta nueva doctrina fijada por el más alto tribunal se debe a que los bancos, con ocasión de los litigios iniciados por adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno pretendiendo la nulidad del contrato de adquisición del derecho, se oponían a dejar sin efecto su contrato de financiación. A lo que ha respondido el TS que una vez quede sin efecto el contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento, también lo hará el contrato de préstamo, pues existe un acuerdo entre la empresa transmitente del derecho de aprovechamiento y la entidad de crédito, que normalmente suele quedar oculto, acuerdo previo de facilitación de la financiación por el cual la empresa transmitente “ayuda” al adquirente, facilitando materialmente la operación reuniendo la documentación necesaria para la concesión del préstamo, presentándola en la oficina bancaria y acompañando a los adquirente en el momento de la firma, entendiéndose así que el contrato de préstamo es un contrato accesorio al de adquisición del derecho, el cual quedará sin efecto si lo hace el contrato principal.

D) Delimitación y determinación del objeto

Otro aspecto problemático de la figura que ha dado lugar a abundante jurisprudencia es el tema de la determinación del objeto del contrato de aprovechamiento, es decir, cuál es el inmueble, qué semana al año le pertenece, etc.

²¹ SAP Madrid, de 18 de octubre de 2010 (AC 2010/2033).

²² STS, de 28 de abril de 2015 (RJ 2015/443).

²³ SAP Barcelona, de 13 de noviembre de 2010 (AC 2010/54).

El art. 23.2 establece que *el régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen.* De esto resulta una primera idea clara, el derecho de aprovechamiento deberá recaer sobre un inmueble o parte de él arquitectónicamente diferenciado, siendo imposible la posibilidad de constituirse sobre un piso o conjunto de pisos asilados. Es decir, el régimen se constituye sobre el inmueble quedando afectados los alojamientos que lo conforman, salvo los locales.

Sin embargo, si la propiedad horizontal está constituida, el derecho real de aprovechamiento gravará todos y cada uno de los alojamientos individuales considerados al tratarse de fincas independientes. Por ello el art. 23.4 establece que *cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno gravará, en conjunto, la total propiedad del alojamiento o del inmueble, según esté previamente constituida o no una propiedad horizontal sobre el mismo.* Es decir, el régimen de aprovechamiento se constituye sobre el inmueble y como consecuencia de esto surgen derechos reales de aprovechamiento sobre las fincas independientes, pero en caso de no haber fincas independientes, se constituye sobre el conjunto del inmueble.

A todo esto existe una excepción, y es que la ley permite que en un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto a un régimen de aprovechamiento y a la vez a un régimen de explotación turística. En estos casos, el régimen de aprovechamiento no recae sobre el inmueble en su conjunto sino sobre alojamientos, concretos y para períodos determinados.

Además, la ley recoge que el inmueble sobre el que recae el régimen de aprovechamiento debe ser un edificio o conjunto inmobiliario y dicho conjunto debe tener, al menos, diez alojamientos.

Por último, el Preámbulo de la Ley dice que la definición del contrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico da cobertura no solo a los contratos sobre bienes inmuebles, sino también a los contratos relativos a un alojamiento en

embarcaciones y caravanas, por ejemplo. En definitiva, el régimen de aprovechamiento recae sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles de uso turístico.

En cuanto al período del turno, el art. 23.3 la ley establece que *el período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no 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.*

Pues bien, en el contrato de venta del derecho de aprovechamiento se debe expresar la identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral, 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 (art. 30.1 3º).

Sin embargo, muchos son los casos de empresas que no determinan el objeto del contrato, no delimitan claramente el alojamiento correspondiente, la semana en que se ejercitara el derecho, etc. Por ello, ha sido la jurisprudencia quien ha dado respuesta a estos supuestos de adquirentes que compraron un derecho sobre un objeto incierto, donde el contrato de compraventa no tiene por objeto un alojamiento concreto, para un período determinado, no apareciendo descrito en el contrato, ni donde se establece unas pautas o criterios ciertos y objetivos que permiten individualizar y especificarlos según lo exigido en la Ley, confiriendo entonces la nulidad de pleno derecho al contrato²⁴.

Han sido tantos los litigios en los que se han invocado la falta de un objeto determinado del contrato que el Tribunal Supremo, recientemente, ha dictado doctrina mediante la STS de 15 de enero de 2015 (RJ 2015/876). Se debe aclarar primero que la citada sentencia juzga un caso en que se aplica la anterior Ley 42/1998, que trata de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico que no precisaba la naturaleza real o personal del derecho transmitido, y que se incardinaba en

²⁴ SAP Barcelona, de 18 de noviembre de 2010 (AC 2011/133); SAP Islas Baleares, de 10 de noviembre de 2010 (AC 2010/2124).

el llamado sistema flotante, donde tanto los turnos como el alojamiento del que gozar no eran fijos, sino flexibles e intercambiables. Los usuarios interpusieron demanda contra la promotora turística, instando la resolución del contrato, fundamentalmente, por contener dicho contrato una información incompleta y falsa, incumpliendo con ello las obligaciones que imponía la Ley 42/1998, y subsidiariamente, pedían la nulidad del contrato por considerarlo ilegal, y por faltar el objeto.

La doctrina jurisprudencial declarada por el TS es la siguiente: *“En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3º de la citada Ley”*. Es decir, aquel contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno que no contenga la identificación del inmueble en los términos que establece la ley, siendo entonces indeterminado su objeto, será nulo por haberse constituido, o en su caso, transmitido el derecho, al margen de la Ley.

En contra de este razonamiento, se emite un voto particular del magistrado Jose Ramón Ferrandiz, quien considera errada la solución del TS así como su fundamento. En primer lugar, cree que la no identificación y descripción del inmueble y el alojamiento, así como de los días y horas, es un defecto formal y no una falta de objeto del contrato, siendo entonces un supuesto de incumplimiento y no de nulidad. Entendiendo, de esta forma, que el contrato tenía objeto y que de lo que adolecía era de la omisión de una mención de todos los datos exigidos por la Ley. Y, en segundo lugar, el magistrado discrepa en la aplicación del precepto que recoge la nulidad de los contratos que se lleven a cabo al margen de lo establecido en la Ley, pues a su entender está previsto para otro supuesto. Dicha norma no tiene por finalidad sancionar la omisión de menciones necesarias en el contrato, ni de tratar los casos de inexistencia de objeto del mismo, sino que cumple otra misión, la cual es censurar de nulidad a aquellos contratos que se celebren sin determinar el derecho de aprovechamiento por turno como un derecho real o como un arrendamiento de temporada con el propósito de eludir la aplicación de la Ley, mediante la técnica fraudulenta del rodeo.

Entonces, ¿la no inclusión de los datos exigidos por la Ley conlleva la indeterminación del objeto, y como consecuencia, la nulidad del contrato, o realmente solo se trata de una mera omisión de menciones que no constituye el objeto?

Para dar respuesta, primero debemos preguntarnos cuál es el objeto del contrato del derecho de aprovechamiento por turno. Como objeto del contrato han de considerarse las realidades con entidad material, ya existentes o creadas por el convenio, sobre las que recae el consentimiento de las partes: directa e indirectamente, las obligaciones que aceptan contraer; pero también las conductas de prestación que constituyen el objeto de tales obligaciones y, por último, las cosas que las partes hayan de entregarse o, en general, que resulten concernidas por la conducta de prestación²⁵. Por tanto, el objeto del contrato del derecho de aprovechamiento por turno, en tanto es una compraventa, es la cosa y el precio, en este caso, el alojamiento y el dinero que debe pagar el adquirente como contraprestación. En cuanto al precio no hay nada que decir al respecto, pues el artículo 1445 del CC solo establece que sea cierto y expresado en dinero, lo cual se cumple. En lo que respecta a la cosa, el art. 1445 del CC establece que debe tratarse de una cosa determinada, por lo que se entiende que las exigencias de la Ley en cuanto que aquel contrato relativo a derechos de aprovechamiento por turno que debe contener la identificación del inmueble. En consecuencia, la no delimitación y determinación de la cosa, parte integrante del objeto del contrato, desemboca en que el contrato no contenga su objeto.

Llegados a este punto, solo cabe preguntarse, ¿si el contrato no posee uno de sus elementos esenciales, como es el objeto, qué ocurre? La no concurrencia de alguno de los elementos esenciales del contrato (consentimiento, objeto y causa) determina la nulidad del contrato en aplicación del artículo 1261 del CC, por cuanto no hay contrato cuando falta completamente alguno de sus requisitos o elementos esenciales, con lo que

²⁵ DE PABLO CONTRRAS, P., MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., PÉREZ ÁLVAREZ, M.Á., PARRA LUCÁN, M.Á., *Curso de Derecho Civil, II*, editorial Colex, 2011, p.368.

un objeto indeterminado implica la falta del objeto, por tanto, la falta de un elemento esencial del contrato, alcanzando así la nulidad.

En definitiva, en opinión de quien escribe estas líneas, la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en la STS de 15 de enero de 2015 (RJ 2015/876), no es equivocada en cuanto a la solución aportada al caso, es decir, la nulidad del contrato por inexistencia del objeto, sin embargo, sí lo es su fundamentación legal, en tanto no sería de aplicación el precepto relativo a la nulidad de los contratos que se perfeccionen al margen de la Ley, sino en aplicación de la teoría general de los contratos recogida en el Código Civil.

E) Duración

Otra de las cuestiones que más problemas ha suscitado es la duración del régimen.

El art. 24 recoge que la duración del régimen será superior a un año y no excederá de cincuenta. Este plazo se contará desde la inscripción del régimen o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

Aunque la cuestión parece clara y no se puede constituir el régimen de aprovechamiento por más de cincuenta años, y mucho menos a perpetuidad, recientemente el Tribunal Supremo ha fijado doctrina mediante la STS de 15 de enero de 2015 (RJ 2015/443) en este aspecto. En la citada sentencia el TS establece que el producto vacacional de aprovechamiento por turno de inmuebles no se puede vender a perpetuidad, como se ha hecho hasta ahora a pesar de que la ley establezca la duración en el máximo de cincuenta años.

El caso objeto del litigio concurría entre una ciudadana noruega, adquirente del derecho de aprovechamiento por turno, y una empresa, Anfi Sales S.L., dedicada, entre otras actividades, a la constitución y transmisión de tal tipo de derechos. Ambos celebraron diversos contratos con causa en los que atribuyeron, en el marco de unas relaciones asociativas, el de utilizar durante un período determinado cada año sendos apartamentos, de los que la transmitente era titular registral en una zona turística de las Islas Canarias.

La adquirente, en su demanda alega que dos de los contratos celebrados con la empresa infringían diversas normas imperativas de la Ley 42/1998, pretendiendo la declaración judicial de nulidad o, subsidiariamente, que quedaran resueltos. El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda porque consideró que los contratos reunían todos los requisitos precisos para su existencia, mientras que la Audiencia Provincial falló que los contratos litigiosos eran nulos por infringir las disposiciones sobre la duración del régimen.

Por su parte, el TS confirma la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria. El TS desestimó los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por la empresa, y dictaminó que la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998 establece que los regímenes preexistentes, como es el caso del de la ciudadana noruega, debían de adaptarse a la citada Ley, es decir, el régimen no podría durar mas de cincuenta años.

Dicha sentencia ha sentado un precedente ya que aún existen muchos grupos empresariales dedicados a estos productos que han configurado el régimen de aprovechamiento a perpetuidad acogiéndose a una interpretación no respetuosa con el sentido que resulta de la conexión sistemática de toda la disposición transitoria de la Ley 42/1998. En síntesis, el TS ha dejado claro que el régimen de aprovechamiento por turno nunca puede ser a perpetuidad y que su período máximo es de cincuenta años, independientemente del año en que se haya constituido el régimen y del normativa vigente en ese momento.

F) Comunidad de titulares, servicios y cuotas

Los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno se constituyen entre sí mediante una comunidad que represente sus intereses.

Esta comunidad funciona semejantemente a la comunidad de propietarios en la propiedad horizontal. Es decir, estamos ante una comunidad que actúa, a semejanza de las personas jurídicas, a través de unos órganos previstos por la Ley, con la posibilidad incluso de establecer otros órganos de gobierno de la comunidad. Por tanto, la

comunidad de titulares debe dotarse de unos órganos de gobierno: Presidente, Secretario, Administrador y Junta²⁶.

La Ley, por su parte, vagamente menciona la comunidad de titulares, estableciendo en el art. 33.2 que *“la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la constitución de una comunidad de titulares, la cual se regirá por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares de los derechos, y subsidiariamente por las normas de la Ley 46/1960 sobre Propiedad Horizontal reguladora del funcionamiento de las comunidades de propietarios”*.

Pues bien, dentro de esta comunidad cada titular debe pagar una cuota. Esta cuota corresponde al mantenimiento de los servicios prestados (piscina, zonas deportivas, limpieza, restaurantes, etc.). Es decir, la cuota expresa el desembolso económico que han de atender los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio.

En la actualidad, debido a la situación de crisis en la que nos encontramos inmersos, muchos de estos titulares de derechos de aprovechamiento por turno no pueden pagar sus cuotas; cuotas que por otra parte son desproporcionadas y además variantes, deseando desvincularse de su derecho y rescindir aquel contrato que firmaron, probablemente, bajo la influencia y presión de artimañas de dudosa legalidad.

Multitud de personas se encuentran hoy en esta situación, reflejo de ello es la gran cantidad de páginas webs informativas, así como los numerosos abogados y especialistas en la materia que ofertan sus servicios de asesoramiento a los titulares que

²⁶ LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I., MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, A., TENA ARREGUI, R., *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, editorial Sepin, 2000, p. 333 a 337.

quieren deshacerse de su tan pesada carga de “multipropiedad”²⁷. Pero ¿cómo pueden lograrlo? Existen varias opciones.

1) No pagar la cuota

Una de las posibilidades para librarse del derecho de aprovechamiento puede ser adoptar una actitud pasiva, dejando de pagar las cuotas correspondientes.

Sin embargo, esta no es la opción adecuada, ya que la Ley 4/2012, en el art. 32 otorga al propietario la facultad de resolver el contrato en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno incumpla su obligación de pago de cuotas de mantenimiento generadas por la prestación de los servicios. Es una medida que la Ley concede al propietario facultándole a resolver extrajudicialmente para el caso de que el adquirente titular del derecho no atiende, una vez requerido, al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados, pasado el plazo de un año, persistiendo la deuda, a la cual deberá responder el titular con todo sus bienes presentes y futuros (art. 1911 Código Civil).

Por tanto, dejar de pagar la cuota conllevaría a que el propietario ejercite su facultad de resolución del contrato, manteniéndose la deuda contraída sin acabar realmente con el problema.

2) Obtener la autorización del propietario

Es otra de las opciones, aunque bastante difícil, por la cual algunos complejos a cambio del pago de las cantidades adeudadas otorgan al titular su autorización de acabar con la relación contractual. Así, el contrato termina por el mutuo acuerdo entre las partes (mutuo disenso), una vez el titular del derecho de aprovechamiento pague las cantidades debidas, en el caso de tener deudas con la empresa, la relación jurídica entre las partes acaba, finalizando con ello la molestia del ya no titular.

²⁷ <http://fraudemultipropiedad.com/librarse-de-la-multipropiedad/>;
<http://www.multipropiedad.eu>; <http://stopmultipropiedad.com>;
<http://afecmultipropiedad.foros-invision.net>.

3) Vender el derecho de aprovechamiento

Es quizás una de las soluciones más efectivas. Esta es la manera recomendable para el socio al que el complejo no le da una salida o no hay suficientes garantías legales de desvinculación.

Para ello, el transmitente otorgará un contrato de compraventa con el nuevo adquirente del derecho de aprovechamiento, ante notario para mayor garantía, cambiando entonces la titularidad del derecho.

Sin embargo, debido al momento en que nos encontramos nadie desea comprar un derecho de aprovechamiento por turno, no solo por la complicada situación económica sino también, porque son muchos los casos de estafas sucedidos en España, por lo que aunque sería una buena solución sería muy complicada de llevar a cabo.

4) Renunciar al derecho de aprovechamiento (desistimiento unilateral)²⁸

Se trataría de una renuncia abdicativa, de forma unilateral, es decir sin contar con el consentimiento ni del propietario del inmueble, ni de los demás titulares del derecho sobre la misma finca, ni de la empresa encargada del mantenimiento, y pretendiendo con ello evitar el pago de la cuota anual, y sin atender al posible perjuicio que se puede causar a los demás titulares, que siguen queriendo disfrutar y no perder su derecho.

Se entiende que tiene validez legal la facultad que se atribuye al titular de un derecho a la renuncia abdicativa y abandono como medio extintivo de un derecho, así como la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad esa renuncia unilateral cuando se trata de derechos reales. Esa renuncia, como principio general está recogida en varios artículos del Código Civil, pero el ejercicio de un derecho tiene límites como los que vienen recogidos en el artículo 6 del Código Civil y que fundamentalmente son:

- no ser contrarios a la ley o al orden público.
- no causar perjuicio a terceros.

²⁸ Resolución General de Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014.

- que el ejercicio del derecho, como cualquier otro, ha de atenerse a las reglas de la buena fe, con proscripción del abuso del derecho.

Por todo lo anterior, hay que examinar si esa renuncia unilateral de un titular puede perjudicar a los demás titulares. Además, se debe determinar si el derecho renunciado pasa a la propiedad del Estado o acrece a los demás titulares, y si por ese acrecimiento también aumentarían las deudas y obligaciones.

En un caso real en el que una titular de un derecho de aprovechamiento por turno quiso inscribir su renuncia y fue denegada, la Resolución General de Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014, determinó que esa renuncia genera nuevas obligaciones para los comuneros que por efecto de la renuncia acrecen su derecho, estimando que *“las deudas de la comunidad, tanto de la sujeta a régimen de propiedad horizontal, como de la subcomunidad de titulares sometida al régimen de aprovechamiento por turnos, porque acrecen de personalidad jurídica, en efecto, son deudas de los propietario o cotitulares (22.1 y 2 y 24 LPH)”*.

Además, teniendo en cuenta que tanto el comunero renunciante como los demás a que puede perjudicar su renuncia no son estrictamente terceros sin relación alguna, ya que forman parte de una misma comunidad, al menos los renunciantes deben notificar a los demás cotitulares la renuncia para que éstos puedan oponerse en forma legal a ella. En palabras de la citada Resolución, *“en consecuencia, con arreglo al artículo 1705 C-c., habrá, cuando menos, de ponerse la renuncia cuya inscripción se pide -como paso previo de rigurosa observancia para practicar el asiento- en conocimiento de los demás propietarios o cotitulares para que puedan impugnarla judicialmente, solicitando las oportunas medidas cautelares, si estiman que es ineficaz por ser de mala fe (y habrá mala fe no sólo cuando quien hizo la renuncia, como dice el artículo 1706, intenta apropiarse el provecho, sino también desplazar el gasto, que «debía ser común»); o, en cualquier caso, para tomar las decisiones que estimen convenientes en defensa de sus intereses (renuncia de la propiedad a su vez por otros partícipes, abandono del edificio o venta a un mejor gestor por los restantes o único propietario, etc.)... En efecto, no se trata aquí solo, al contrario que allí, de un problema de asunción de responsabilidad personal por los gastos generales sino de traslado forzoso de la correspondiente, por la*

cuota en éstos de su piso, del propietario o del cotitular renunciante a todos los demás”.

Sin embargo, al contrario que la DGRN, debemos estimar que el derecho, en principio, es renunciable. La renuncia es no solo una manifestación de la libertad del propietario y, por tanto, de los poderes dispositivos implícitos en el concepto de dominio, sino una facultad que corresponde al propietario conforme al principio constitucional y civil a no quedar vinculado perpetuamente, en este caso, por las cargas y obligaciones de diversa naturaleza.

Sin perjuicio todo ello, de que si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese la oposición de los demás titulares, el propietario puede acudir a los tribunales para que sean estos quienes declaren legítima o no la renuncia.

VII. CONCLUSIONES

El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles nació para resolver el problema del alojamiento vacacional, irrumpiendo en nuestras zonas turísticas, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma. Muchas son las personas extranjeras y españolas que han optado por este sistema de vacaciones y que invierten sus ahorros en edificios o apartamentos sujetos al régimen de “multipropiedad”.

La versatilidad de la solución ha sido sin duda la razón del rápido arraigo de la fórmula y de su espectacular crecimiento, pues facilita el descanso, vacaciones y turismo en cualquier lugar del mundo y en cualquier época del año sin tener que adquirir en propiedad el inmueble.

La figura comenzó a regularse en el año 1994 como consecuencia de una Directiva europea, y ahora con la vigente Ley 4/2012. En este período se llevaron a cabo importantes reformas para proteger al consumidor, al producirse grandes abusos por parte de las empresas distribuidoras de estos productos y servicios vacacionales a través de las agresivas técnicas utilizadas por éstas.

Los problemas que han ido surgiendo alrededor de la figura son múltiples. En primer lugar, la falta de información precontractual al potencial adquirente encubierta por unas técnicas que rayan el ilícito penal, presionando psicológicamente a los posteriormente titulares de los derechos de aprovechamiento a que comprar dicho derecho era una gran oportunidad. Con este problema se enfrentaron tribunales, al ser éstos quienes resolviesen el problema, fallando la nulidad de todos aquellos contratos que, con artimañas, viciaran los consentimientos de los adquirentes.

En segundo lugar, la falta de determinación del objeto, no precisándose el alojamiento concreto que podía ser usado por el comprador, ni los días ni época que le correspondía. También, la no información por parte del empresario del derecho de desistimiento que posee el consumidor. Declarando la jurisprudencia también, en estos casos, la nulidad del contrato.

Por último, en la actualidad los titulares de estos derechos de aprovechamiento por turno desean desprenderse de éstos, pues no pueden afrontar el pago de las cuotas de mantenimiento, porque son personas de edades avanzadas con hijos que no quieren los mismos destinos para sus vacaciones, o porque simplemente ya no usan el inmueble. El deseo es tal que ya ni siquiera optan por vender su derecho sino que lo regalan, prueba de ello son los numerosos anuncios colgados en internet (Anexo II).

En conclusión, la figura del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles nació con una gran visión, dar respuesta a la gran demanda de alojamiento vacacional. Sin embargo, la insuficiencia de regulación proteccionista del consumidor ha facilitado a las empresas llevar a cabo grandes fraudes y estafas. La jurisprudencia ha sido imprescindible en este aspecto porque ha dado respuesta a todas estas violaciones de los derechos de los consumidores, pero aún así queda camino por recorrer, pues nos encontramos ahora con el problema de cómo desprenderse del derecho, en concreto, de cuál es la opción viable y legal que tienen todas estas personas de desvincularse de su “multipropiedad”.

BIBLIOGRAFÍA

CAPOTE PÉREZ, L.J., *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del derecho español*, editorial Tirant lo Blanch, 2009.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., “La determinabilidad del objeto –del turno y del alojamiento- en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional”. *Revista Aranzadi Doctrinal*, num. 6/2015.

COSTAS RODAL, L., “Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: principales novedades introducidas por la Ley 4/2012”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, num. 10/2013.

COSTAS RODAL, L., “Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n° 3/2012.

DE PABLO CONTRERAS, P., *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, editorial Colex, 2011.

ESCARTÍN IPIÉNS, J.A., *Aprovechamiento por turno*, editorial Civitas, 2013.

GARCÍA MÁZ, F.J., “Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la Ley 4/2012. Especial referencia a la práctica notarial y registral”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n° 3/2012.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C., “El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n° 3/2012.

LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil. III. Vol. I.*, Bosch, Barcelona, 1979.

LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I., MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, A., TENA ARREGUI, R., *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, editorial Sepin, 2000.

MOLINARI VÍLCHEZ, W., “La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad”, 2002.

MUNAR BERNAT, P.A., *La regulación española de la “Multipropiedad”*, editorial Thomson Aranzadi, 2003.

O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., “Posibilidades actuales de la multipropiedad en España”. *Revista Barco de Papel Vol.II Num. I Año 1997*.

SÁNCHEZ-CÍA, Á.L., *Multipropiedad, Timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42/1998. Comentarios Jurídicos*, editorial Edijus, 1999.

TORRES LANA, J.A., *La Multipropiedad*, editorial Iustel, 2007.

Anexo I

Testimonio de adquirente de un derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles encontrado en la página web afectadosmultipropiedad.com.

“En la Semana del 17 al 23 de noviembre, recibo una llamada de teléfono, en la que me informan que por sorteo me ha correspondido una semana de estancia en un hotel completamente gratuito en la costa mediterránea, diciéndome que son una cadena nueva de hoteles, y el fin del regalo es para que en futuras vacaciones pueda ir a esos hoteles y hablar a mis conocidos de sus instalaciones.

Después de escuchar a la señorita, pregunto si hay que comprar algo, a lo que me responde que no, que solo por asistir a una reunión de 50 minutos me dan la semana de hotel, y que dicha reunión es para enseñarme los hoteles a los que puedo ir para elegir entre ellos. Me da una referencia y un número de teléfono de Alicante al que tengo que llamar para confirmar mi premio. En esa llamada que realizo me indican el día y la hora que puedo acceder a la reunión que se celebrara en Madrid la cual queda fijada para el día 23 de noviembre a las 11 de la mañana, pero antes el día 21 me llamaran para volver a confirmar.

El día 21 de noviembre vuelvo a recibir la llamada de otra señorita para confirmar nuestra asistencia y darme la dirección, me dicen que debo de preguntar por la señorita Raquel, y me dan el número de telf. 620xxxxxxx por si me surge cualquier problema poder avisarles. El día 23 de noviembre asistimos al edificio FOXA 25 planta 10º en Madrid, nos pasan a una sala de espera, y después de 10 minutos se nos presenta una señorita que es gerente de PROMOVAC, nos comenta que Raquel esta ocupada y que para no hacernos esperar mas nos atenderá ella misma. En la reunión, que dura 4 horas, después de preguntarnos si salimos de vacaciones, dónde vamos, cuánto nos gastamos, si estamos trabajando, puestos de trabajo, salarios, etc. se nos ofrece la multipropiedad: una semana de hotel al año durante toda la vida de un complejo turístico en Denia, haciéndonos ver que es una ``ganga``. Su precio si nos interesa en ese mismo momento es de 2.329.407 ptas., y si nos lo pensamos y volvemos al día siguiente seria de 3.430.220 ptas. Diciéndonos que es su precio real de mercado, y que dicha compra sería

financiada en letras de aproximadamente 39.000 ptas./mes, pagando ellos las 12 primeras cuotas, y todo formalizándose ante notario, y a parte de la semana de hotel (que supuestamente) teníamos solo por asistir, nos regalaban otras dos semanas más, siendo un total de tres para disfrutar en un año. Nos dice que no nos comprometía a nada (esto lo repitió bastantes veces), que lo disfrutemos y si cuando casi hubiese transcurrido el año, no nos convencía, con una llamada de teléfono en el décimo mes, sería tiempo suficiente para ellos poder poner a la venta nuestra participación y paralizar el préstamo, para que no nos pasaran la primera cuota que nos correspondería pagar al año. Accedemos a firmar después de tanta presión y lavado de cerebro, y en todo momento nos sigue diciendo que no nos compromete a nada, que nos lo pensemos y que nos aprovechemos de esas tres semanas gratis. Nos trasladaron a otro despacho, donde nos tienen preparado el contrato a firmar, el cual no leemos y nos resume ella brevemente, solo diciéndonos lo que les interesaba, que nuestros datos fueran correctos, y puntualizando sobre todo en la reventa y el contenido de mobiliario del apartamento, (en ningún momento nos dijo que era de 1 dormitorio, ni el número de la semana que nos había correspondido, eso lo vimos cuando lo leímos en casa). Después de firmar el contrato y hojas que se adjuntan junto a él, nos dice que puesto que como es lógico no llevaríamos en el bolsillo una cantidad de dinero considerable para señalar la compra, y para ello nos da una letra de cambio en blanco, solo con el importe que figura en el contrato para que la firmemos, no muy convencido de ello y sin saber a lo que puede comprometer, preguntamos si es normal y que no queremos tener problemas si nos echamos atrás, a lo que nos contesta que sí, que es una forma de garantizar que nuestra participación es para nosotros y que ningún otro compañero la pueda ofrecer a otros clientes, diciendo nuevamente que no nos compromete a nada y que si luego no lo queremos se anulaba y no pasaría nada.

Ya transcurridas cuatro horas desde que llegamos y deseando irnos firmamos y nos marchamos. Ya tranquilamente en casa, después de hablar que no nos interesaba en este momento meternos en una letra mas y mucho menos dentro de un año, nos leemos lo que habíamos firmado y en la hoja de cláusulas contractuales en la cláusula cuarta, me parece leer claramente, que si hay un gran compromiso pudiéndonos reclamar hasta el 50% de la cantidad y poner la letra de cambio en curso, por lo que inmediatamente

llamo por teléfono al móvil que tenía de ellos, (habrían pasado unas 3 horas) y pido que me pasen con la señorita gerente, a la que le comunico que no queremos comprar nada, y que he leído que una vez firmado ante notario si existe un compromiso, y que no queriendo tener problemas iba de nuevo a sus oficinas para romper todo lo que horas antes habíamos firmado, a lo que me contesta que mi documentación se la había llevado un compañero de ella que ya había salido hacia Denia, pero que no me preocupase, que no pasaba nada, que si me lo había pensado mejor, quedaba cancelado, me devolverían toda la documentación y que no iba a tener ningún problema, que al día siguiente me llamaría una compañera de ella desde Denia para hablar conmigo y se lo comentase, pero que me quedase tranquila que no iba a tener problemas. Ya con sus palabras tranquilizadoras, creí en ella y no seguí leyendo mas del contrato.

Al día siguiente como me dijo, me llamo otra chica, a la que le comente lo ocurrido y volví a repetir que no quería problemas, a lo que me tranquilizo diciéndome que no tenía por que tenerlos, que no pasaba nada y que se daban por enterados de la cancelación del contrato cuyo tramite remitirían al departamento correspondiente, y que era una pena que no llevase a cabo la compra, pero que igualmente me remitirían la semana de hotel que me habían prometido por la asistencia. Después de todo esto, nos quedamos tranquilos, pensando que lo que nos habían dicho era cierto y no teniendo que preocuparnos, nos olvidamos del tema. Hasta el día 5 de diciembre, en el que recibimos una nueva llamada desde Alicante, de una señorita que nos habla del contrato firmado, diciéndome que si puedo tener una reunión en Madrid con un señor, para dejar ya por zanjado el contrato, le vuelvo a decir que no quiero tener ningún problema contándola de nuevo toda lo ocurrido, a lo que me responde que no lo voy a tener, que es solo para hablar del contrato.

Nosotros pensábamos que íbamos para intentar terminar de convencernos o y si no accedíamos devolvernos lo que habíamos firmado y cancelar el contrato como anteriormente nos habían dicho. Dicha reunión fue el día 20 de diciembre en el mismo lugar que la primera. Nos atendió un señor llamado Axxxxx el cual se presento como mero intermediario entre PROMOVAC y nosotros, comentándonos que respecto al contrato que habíamos firmado, teníamos diez días para cancelarlo por escrito, cosa que

no habíamos echo, y como consecuencia nos exigían el cumplimiento del mismo, o el pago de la letra de cambio. A lo que nos negamos en rotundo, y dijimos que nos pondríamos en contacto con un abogado, a lo que nos dijo, que en unos días no llamaría para que le diésemos el teléfono del abogado, para que el abogado de PROMOVAC se pusiese en contacto con el nuestro y ellos ya solucionaran el asunto”.

Anexo II

Diversos anuncios publicados en internet en páginas como: milanuncios.com; multipropiedad.eu; losviajeros.com.

REGALO MULTIPROPIEDAD: Anuncios de regalo multipropiedad. Publique sobre regalo multipropiedad gratis. Para anunciar sobre regalo multipropiedad, clic en 'publicar anuncios'. Milanuncios: comprar, vender, alquilar, segunda mano, usados, ocasión

EL BUSCANUNCIOS

todas las categorías
en toda España

Precio desde hasta
Ordena por fecha
Publicado en cualquier momento

Con las palabras
oferta y demanda
particul. y prof.
Buscar

Encontrados **13** anuncios buscando " **regalo multipropiedad** "

¿Quieres que tu anuncio aparezca en las primeras posiciones? **AUTO-RENUEDA** pincha aquí

OFERTA Alquiler vacaciones en Denia (ALICANTE)
r139727880 13 horas

REGALO (APARTHOTEL) - AQUARI, 3
Regalo multipropiedad. Apartamento en Denia con capacidad para 4 personas en el Complejo Ogisaka Garden, completamente equipado y con servicio de limpieza. El complejo consta de piscina, piscina climatizada, spa, Jacuzzi, sauna, gimnasio y restaurante. También ofrecen servicio de masajes terapéuticos. El centro del pueblo está a 10 min caminando y a 100m. de la playa. Semana 42 del 18 al 25 de Octubre. Playa a unos 100 metros. Playa a unos 100 metros. 1ª Planta.

6 FOTOS

45 m²
1 dorm.
1 baños
ver mapa
particular
ver fotos

Contactar
Compartir
Favorito
Estadísticas
Denunciar

OFERTA Venta de apartamentos en Lanzarote (LAS_PALMAS)
r108742682 1 día

APARTAMENTO MULTIPROPIEDAD
 En la calle alemania. hola **regalo** semana **multipropiedad**, temporada alta, 2ª semana de junio. club Calypso en puerto del Carmen, Lanzarote. lo tengo desde el año 1991 pago de notario por tu parte. Playa a unos 100 metros. Bajo. CE: C

Filtrar por provincias

50 m²
1 dorm.
1 baños
ver mapa
particular

Contactar
Compartir
Favorito
Estadísticas
Denunciar

**alpo23**

4 Julio, 2013 | 10:56 am

hola, regalo dos semanas de vacaciones en el complejo club atlas nou espai semana 10 y 15 la nucia, benidor,alicante. escrituradas,necesito desacerme de ellas,mantenimiento al dia,un saludo.

4

**clemente**

30 Junio, 2014 | 1:31 pm

Hola buenos dias. Tengo una **multipropiedad** en Torrevieja, complejo Lloyds Beach Club y lo cederia, regalaria. Un saludo.

2

Los Viajeros smartbox Regala Emociones

Inicio Foros de Viajes Diarios de Viajes Noticias y Tips Galería de Fotos Buscar Mi Cuenta Web

Selección Idioma: [Español] [Inglés]

Foros de Viajes Inicio Foros de Viajes Galería de Fotos Diarios de Viajes Noticias Mapas Chat Foros de Viajes Categoría Ofertas Comerciales Foro Mercadillo de Viajeros Lista de Viajeros: Foro Mercadillo de Viajeros Normas/Rules Buscar

Últimos 10 Mensajes: Venta Intercambio pase... Compra venta billetes... Vendo un billete de tren...

REGALO SEMANA EN MULTIPROPIEDAD EN IBIZA

Foro Mercadillo de Viajeros: Solo particulares. Cosas para intercambiar entre viajeros: vuelos que necesitas revender, viajes, talararios de hoteles sin gastar, monedas que no te dio tiempo a cambiar, mochilas cualquier cosa relacionada con las necesidades del viajero.

Foros de Viajes > Categoría Ofertas Comerciales > Foro Mercadillo de Viajeros Ir a página 1, 2 Siguiente

Página 1 de 2 - Tema con 17 Mensajes y 7566 Lecturas Último Mensaje Publicado: Lun Abr 27, 2015 8:37 pm

Autor	Mensaje
raquodr New Traveller Registrado: Ene 15, 2010 Mensajes: 1	Publicado: Vie Ene 15, 2010 10:29 pm Asunto: REGALO SEMANA EN MULTIPROPIEDAD EN IBIZA Hola soy Raquel, tengo una semana de intercambio en un complejo de Ibiza y la REGALO !!! si estais interesados en ella enviarme un correo. Esta al corriente de pago y el único gasto sería la tramitación del papeleo.

Volver arriba Compartir: [Twitter] [Facebook] [Google+]

loreann

 New Traveller
 Registrado: Ene 12, 2011
 Mensajes: 3

Publicado: Mie Ene 12, 2011 11:00 am **Asunto:** Re: REGALO SEMANA EN MULTIPROPIEDAD EN IBIZA
 HOLA, YO TAMBIEN REGALO MI SEMANA, ES LA 44, EN DENIA-ALICANTE, LA COMUNIDAD ESTA AL DIA, SE PAGA EN DICIEMBRE, UNOS 32Se AL AÑO, HAY PISCINA CLIMATIZADA, ZONA COMUNES, JARDINES, RESTAURANTES, ES ZONA DE LUJO, TAMBIEN SE PUEDE CAMBIAR LA SEMANA PARA VIAJAR A OTROS LUGARES DEL MUNDO, UN SALUDO.

Volver arriba Compartir: [Twitter] [Facebook] [Google+]



Universidad
de La Laguna

Facultad de Derecho

