

*El aprovechamiento
por turno de bienes
inmuebles en España*
(TIME-SHARING)



COLEGIO DE REGISTRADORES
DE LA PROPIEDAD Y
MERCANTILES DE ESPAÑA
C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006, Madrid

*La seguridad
del consumidor
en la adquisición
de inmuebles*

El hecho de ser España uno de los más frecuentes destinos turísticos del mundo hacía necesaria la regulación detallada de una especial forma de adquisición de alojamiento turístico: la que en inglés se conoce como "time-sharing" y en español hasta ahora se conocía como "multipropiedad". Dicha regulación está



contenida en la Ley de 15 de diciembre de 1998, que, como dato más llamativo, prohíbe el uso del término "multipropiedad" o de cualquier otro que induzca a pensar que el comprador adquiere un derecho de propiedad, estableciendo como denominación oficial la de "aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico".

01

Qué es el derecho
de aprovechamiento
por turno



Es la facultad de utilizar, con carácter exclusivo y durante un periodo específico de cada año, un apartamento turístico dotado del mobiliario adecuado al efecto.

Lleva anejo el derecho a la prestación de servicios complementarios tales como limpieza del apartamento, cuidado y mantenimiento de los elementos comunes del edificio o urbanización donde se integre el apartamento, etc. de los que, como veremos en el punto 4., se ocupa una empresa de servicios.

El "periodo específico" de cada año es lo que la Ley denomina "turno", que tendrá una duración mínima de siete días consecutivos y se reiterará anualmente hasta el límite de años que veremos en el punto 2. Todos los turnos de un mismo edificio o urbanización tendrán la misma duración y cada comprador podrá adquirir los que desee.

02

Es indefinido
el derecho
de aprovechamiento



No. El promotor, al constituir este régimen especial de explotación de un edificio o urbanización, ha de fijar su duración, que será como mínimo de tres años y como máximo de cincuenta. Como se ha dicho en la introducción,

el comprador no adquiere un derecho de propiedad, sino lo que en Derecho español se conoce como "derecho real limitado": un especial derecho de uso o disfrute de un apartamento cuya propiedad sigue perteneciendo al promotor.

03

Quién se encarga de equipar el apartamento

?

El promotor, antes de iniciar la venta de los derechos de aprovechamiento, deberá equipar cada apartamento con el mobiliario adecuado para su disfrute, redactando un inventario que se incluirá en los contratos de venta.

04

Quién se encarga de la limpieza del apartamento y del cuidado y mantenimiento de los elementos comunes del edificio o urbanización

?

Por imperativo de la Ley, tales tareas corresponden a una empresa de servicios, con la que el promotor deberá necesariamente contratar al tiempo de constituir el régimen especial de explotación. Cabe la posibilidad de que el propio promotor asuma la prestación de los servicios.

05

Cómo se constituye este régimen especial de explotación turística

?

El promotor deberá obligatoriamente otorgar escritura pública ante Notario e inscribirla en el Registro de la Propiedad. En la escritura habrán de figurar datos tales como la descripción de cada



apartamento, el número de turnos, la duración de éstos, las horas de entrada y salida de cada usuario, servicios que se van a prestar, etc. A la escritura se acompañarán el contrato celebrado por el promotor con la empresa de servicios y los contratos de seguros exigidos por la Ley, cuya finalidad es garantizar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones tanto por el promotor como por la empresa de servicios. Todos estos documentos se archivarán en el Registro.

06

Qué sentido tiene
la inscripción del régimen
en el Registro de la Propiedad



La inscripción sirve: para garantizar que el promotor es propietario del edificio o urbanización y que ha cumplido sus obligaciones (de no ser así, ni el Notario autorizaría la escritura ni el Registrador la inscribiría); y para facilitar la publicidad en la venta de los derechos de aprovechamiento, pues cualquier interesado puede acudir al Registro para consultar las características del régimen, así como el contrato con la empresa de servicios y los seguros.

07

Existe alguna otra
forma de publicidad



Está obligado el promotor, antes de comenzar las ventas, a editar un folleto o documento informativo con los datos que minuciosamente detalla la Ley, a fin de dar a los potenciales compradores una exhaustiva información.

Dicho folleto se distribuirá gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad.

Además, el promotor deberá proporcionar a los interesados la dirección y el teléfono de las dependencias oficiales donde gratuitamente podrán obtener información: Oficinas de Turismo, Oficinas Municipales de Consumo, Notarías y Registros.

08

Cómo se adquieren los derechos de aprovechamiento

?

Mediante un contrato a celebrar entre promotor y comprador. Puede formalizarse en documento privado, pero si el comprador quiere inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad deberá otorgarse escritura pública ante Notario. El contrato habrá de reflejar los extremos y circunstancias que especifica la Ley (mobiliario, servicios y elementos comunes, gastos de formalización del contrato, etc.).

No es imprescindible que el edificio o urbanización estén ya construidos, pero, si no lo estuvieran, la Ley establece una serie de cautelas y garantías para asegurar el derecho del comprador.

09

En que idioma ha de redactarse el contrato

?

Necesariamente, en español, o, a elección del adquirente, en cualquiera de las lenguas oficiales

en España. Además, y asimismo a la elección del adquirente, en cualquiera de las lenguas propias de un Estado miembro de la Unión Europea.

10

Pueden las partes someterse a una Ley que no sea la española

?

No. La Ley aplicable siempre será la española, cualquiera que sea el lugar de celebración del contrato.

11

Es conveniente la inscripción en el Registro de la Propiedad

?

Sí, pues el Derecho español, con carácter general, atribuye una importante protección jurídica a quien inscribe sus derechos. Además, y dado que según hemos visto en el punto 5. la inscripción previa del régimen sí es obligatoria, la registración de su derecho por el comprador impedirá que tal derecho continúe inscrito a nombre del promotor y pueda éste (dadas las peculiaridades del sistema registral español) hipotecarlo o venderlo nuevamente, en perjuicio del primer comprador.

Igualmente (y por dichas peculiaridades del sistema español) la inscripción pone al comprador a salvo de las demandas judiciales o embargos que pudieran dirigirse contra el promotor.

12

Puede el comprador desistir del contrato una vez firmado

?

Sí, dentro del plazo de diez días, y sin tener que dar ninguna explicación. Igualmente, dispone del plazo de tres meses para resolver el contrato si el promotor no hubiera cumplido sus obligaciones o le hubiese informado defectuosamente o el contrato fuera incompleto.

13

Hay que pagar el precio a la firma del contrato

?

No, pues hay que esperar a los plazos de que, según hemos visto en el punto 12., dispone el comprador para desistir o resolver el contrato. Lo que sí pueden hacer promotor y comprador es pactar garantías que aseguren el pago una vez transcurridos dichos plazos.

14

Aparte del precio, qué otros gastos ha de pagar el comprador

?

El impuesto correspondiente por la compra, y, si el contrato se formaliza en escritura y se inscribe en el Registro de la Propiedad, los aranceles notarial y registral, que vienen fijados por decreto.

Anualmente, el adquirente deberá pagar la cuota de mantenimiento a la empresa de servicios,



cuota que se fijará a la firma del contrato y se actualizará cada año con arreglo al Índice Oficial de Precios al Consumo (o conforme al criterio de actualización que libremente se hubiese pactado).

15

Entra el comprador
a formar parte
de algún club o sociedad

?

No, la situación de cada comprador es autónoma e independiente de la de los demás compradores. Ahora bien, sí cabe, por intermediación del promotor, participar en un sistema de intercambio, firmando al efecto el comprador el oportuno contrato con la empresa que se ocupe de este servicio.