

APROFITAMENT PER TORN DE BÉNS IMMOBLES D'ÚS TURÍSTIC

Llei 4/2012, de 6 de juliol

CONCEPTE

- Contracte d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic és aquell de durada superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol onerós, el dret d'utilitzar un o diversos allotjaments per a pernoctar durant més d'un període d'ocupació (art. 2).
- El dret d'aprofitament per torn d'immobles atribueix al seu titular la facultat de gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any (mai inferior a 7 dies seguits), consecutiu o altern, un allotjament susceptible d'utilització independent per tenir eixida pròpia a la via pública o a un element comú de l'edifici en el qual estigues integrat i que estiga dotat amb el mobiliari adequat a l'efecte, així com del dret a la prestació dels serveis complementaris. La facultat de gaudi no comprèn les alteracions de l'allotjament ni del seu mobiliari.
- El dret d'aprofitament per torn es pot constituir com a dret real limitat o amb caràcter obligacional (art. 23.2).
- El dret real d'aprofitament per torn no es pot denominar multipropietat.

REQUISITS PER A LA CONSTITUCIÓ DEL RÈGIM

- El règim d'aprofitament per torn ha de ser constituït pel propietari registral de l'immoble. Per a poder fer-ho, ha de complir prèviament els requisits (art. 25):
 - 1. Si l'obra ja està conclosa, **inscriure-la** en el Registre de la Propietat i incorporar-la al Cadastre Immobiliari, i si només està iniciada, inscriure la declaració d'obra nova en construcció.
 - 2. Obtenir les oportunes **licències** i complir amb els requisits per a exercir l'activitat turística.
 - 3. Subscriure amb una empresa de serveis un **contracte per al manteniment** dels allotjaments i instal·lacions, llevat que decidisca assumir directament.
 - 4. Concertar les següents **assegurances** (obligatòries):
 - - de responsabilitat civil, que mantindrà en vigor durant la promoció i fins a la transmissió de tots els drets d'aprofitament per torn, dels danys que ell o els seus dependents causen a tercers;
 - - de resp. civil dels danys en què incórreguen els ocupants dels allotjaments per la seua utilització;
 - - d'incendi i d'altres danys generals de l'edifici o del conjunt de les seues instal·lacions i equips.
 - 5. Si l'obra només està iniciada i per a garantir la possible devolució de les quantitats a compte que hagen lliurat els adquirents, concertar en favor d'aquests un **aval bancari o assegurança de caució** per al cas que l'obra no es finalitze en la data prevista o no s'incorpore el mobiliari pactat, i l'adquirent resolga el contracte de conformitat amb l'article 10.
- La llei atorga a aquests requisits previs tal importància que mentre no se n'acredite el compliment no permet als notaris autoritzar l'escriptura, ni als registradors de la propietat inscriure-la.

CONSTITUCIÓ: CONTINGUT DE L'ESCRITURA PÚBLICA REGULADORA

- Requereix, entre altres i amb caràcter mínim, els punts següents (art. 26):
- - la descripció de la finca, de l'edifici o edificis i els serveis comuns;
- - en l'obra començada, la data límit de la seua terminació;
- - la descripció de cada un dels allotjaments, el seu mobiliari i valor d'aquest;
- - la indicació del nombre d'aprofitaments per torn per cada allotjament i la seua durada, amb indicació del dia i hora inicial i final d'aquells;
- - la quota que correspon a cada aprofitament per torn;
- - els dies de l'any reservats a la reparació i manteniment de l'allotjament;
- - els serveis inherents a l'aprofitament per torn, indicant si els assumeix el propietari o una empresa de serveis;
- - els estatuts a què, si s'escau, se sotmeten els aprofitaments per torn;
- - la situació registral, cadastral, urbanística, i, si s'escau, turística de l'immoble;
- - la retribució dels serveis i, si s'escau, les despeses de comunitat;
- - la durada del règim (superior a 1 any i no excedirà de 50, art.24.1)
- Aquesta escriptura pública s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ADQUISICIÓ DEL DRET D'APROFITAMENT PER TORN (art. 11)

- 1. Es formalitzarà per escrit, redactat de manera fàcilment llegible, en la llengua o en una de les llengües de l'Estat membre en què residisca el consumidor o de què aquest siga nacional, a la seua elecció, sempre que es tracte d'una llengua oficial de la Unió Europea. Si el consumidor és resident a Espanya o l'empresari exerceix ací les seues activitats, el contracte s'ha de redactar a més en castellà i, si s'escau, a petició de qualsevol de les parts, podrà redactar-se també en qualsevol de les altres llengües espanyoles oficials en el lloc de celebració.
- 2. La informació precontractual facilitada al consumidor, degudament signada per aquest, formarà part integrant del contracte i no s'alterarà llevat que les parts disposen expressament el contrari o quan els canvis es deguen a circumstàncies anormals, imprevisibles i alienes a la voluntat de l'empresari. Aquests canvis s'han de comunicar al consumidor abans que es formalitze el contracte i han de constar-hi explícitament.
- 3. A més, en el contracte figurarà la identitat, el domicili i la signatura de cada una de les parts, i la data i el lloc de formalització del contracte.
- 4. Les clàusules contractuals corresponents al dret de desistiment i a la prohibició del pagament de bestretes han de ser signades a part pel consumidor.
- El contracte ha d'incloure també un formulari normalitzat de desistiment en document a part.
- V. també art. 30. S'ha d'expressar el dret que assisteix l'adquirent a exigir atorgament d'escriptura pública, i a inscriure la seua adquisició en el Registre de la Propietat.

DESISTIMENT DEL CONTRACTE

- El consumidor té dret de desistiment sense necessitat de cap justificació. En defecte del que disposa la Llei, el dret de desistiment es regirà pel text refós de la Llei general de defensa de consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.
- El termini per a l'exercici del dret de desistiment és de catorze dies naturals.
- L'exercici del dret deixa sense efecte el contracte.
- El consumidor que desistisca no ha de suportar cap cost ni ha de pagar cap contraprestació corresponent al servei que puga haver-se dut a terme amb anterioritat a la data d'exercici del desistiment (article 12.6).

RESOLUCIÓ PER MANCA DE PAGAMENT DE LES QUOTES (art. 32)

- 1. Llevat de pacte en contra, el propietari té facultat resolutòria si l'adquirent titular del dret d'aprofitament per torn, una vegada requerit, no atén el pagament de les quotes degudes per raó dels serveis prestats durant almenys un any.
- El propietari pot exercir aquesta facultat de resolució, a instància de l'empresa de serveis, previ requeriment fefaent de pagament al deutor, amb l'advertiment de procedir a la resolució d'aquesta si en el termini de trenta dies naturals no se satisfan íntegrament les quantitats reclamades.
- 2. Per a poder resoldre, el propietari ha de consignar, a favor del titular del dret, la part proporcional del preu corresponent al temps que li reste fins a la seua extinció.
- No obstant això, mitjançant clàusula penal es pot pactar la pèrdua en tot o en part de les quantitats que d'acord amb el paràgraf anterior corresponga percebre al titular del dret resolt. Tot això sense perjudici de la facultat moderadora dels tribunals establida en l'article 1154 del Codi Civil.
- 3. El propietari que exercisca la facultat resolutòria és obligat a atendre els deutes que el titular del dret d'aprofitament per torn tinga pendents amb l'empresa de serveis, llevat de pacte en contra amb aquesta.

FACULTATS DEL TITULAR (art. 33)

- El titular d'un dret d'aprofitament per torn pot lliurement disposar del seu dret sense més limitacions que les que resulten de les lleis i sense que la transmissió d'aquesta afecte les obligacions derivades del règim.
- L'escriptura reguladora del règim d'aprofitament per torn ha de preveure la constitució d'una comunitat de titulars, que es regirà pels estatuts previstos en l'escriptura reguladora o els que lliurement adopten els titulars dels drets, i els seus acords es regiran per les següents normes:
 - 1a) Els acords que tendisquen a modificar el règim constituït han de prendre's per la majoria de dos terços dels titulars.
 - 2a) Els altres acords requereixen únicament la majoria simple dels titulars del dret.
 - 3a) Cada persona té tants vots com drets dels quals siga titular.
 - 4a) Si no hi hagués majoria, o l'acord d'aquesta fos greument perjudicial per als interessats, el jutge ha de proveir a instància de part el que corresponga.
 - 5a) Les normes de la Llei 46/1960, sobre propietat horitzontal, reguladores del funcionament de les comunitats de propietaris s'aplicaran supletòriament.

INCOMPLIMENT DELS SERVEIS

(art. 34)

- El propietari o promotor és responsable, enfront dels titulars de drets d'aprofitament per torn, de l'efectiva prestació dels serveis.
- En cas d'incompliment per l'empresa de serveis, el propietari o promotor ha de resoldre el contracte i exigir el rescabament de danys i perjudicis.
- Qualsevol titular d'un dret d'aprofitament per torn pot reclamar del propietari l'efectiva prestació dels serveis i les indemnitzacions que corresponguen en el cas que aquesta prestació no s'efectue.
- Una vegada resolt el contracte subscrit amb l'empresa de serveis que l'ha incomplert, el propietari o promotor ha d'assumir directament la prestació de servei o contractar-la amb una altra empresa. Qualsevol alteració del contracte no perjudicarà, en cap cas, els titulars dels drets d'aprofitament per torn.