



Los contratos de aprovechamiento por turnos de bien inmueble de uso turístico

Julio 2024

Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, comúnmente conocidos como “multipropiedad” o “time-sharing” en inglés, son acuerdos legales mediante los cuales una persona adquiere el derecho a utilizar una propiedad turística, como un apartamento, villa o resort, por un periodo específico cada año, durante un número determinado de años.

- **¿Cuáles son las características principales de este tipo de contratos?**

El contrato establece un periodo durante el cual el **adquiriente** tiene derecho a usar la propiedad, que puede variar desde una semana hasta varios meses al año. Este derecho se suele renovar anualmente durante un plazo que puede ir desde unos pocos años hasta varias décadas.

El contrato define con precisión el periodo en el cual el titular puede utilizar la propiedad, que puede ser una semana fija, un periodo flotante (dependiendo de la disponibilidad) o basado en un sistema de puntos.

- **¿Cuál es la naturaleza del contrato?**

Estos contratos pueden ser de dos tipos principales:

Derecho real: el comprador obtiene un derecho real de aprovechamiento, inscrito en el Registro de la Propiedad, que le permite utilizar la propiedad en los términos pactados.

Derecho personal: el comprador tiene un derecho personal que no se inscribe en el Registro de la Propiedad, pero que igualmente le concede el uso de la propiedad durante el tiempo estipulado.

Gastos y mantenimiento: los propietarios por turno suelen pagar una cuota anual para cubrir los gastos de mantenimiento, reparaciones, servicios y administración del bien turístico.

Flexibilidad y cambio de turnos: algunos programas permiten a los propietarios intercambiar sus semanas con otros propietarios o incluso con otras propiedades dentro de una red de multipropiedad, ofreciendo mayor flexibilidad en las vacaciones.

- **¿Dónde se encuentran regulados los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico?**

En la Unión Europea, la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, sobre la protección de los consumidores en materia de determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, servicios de productos de vacaciones de larga duración, y contratos de reventa e intercambio, establece normas claras para proteger a los consumidores. Entre sus disposiciones clave se incluyen:

Derecho de información: los proveedores deben proporcionar información detallada y clara sobre las características del producto, los derechos del consumidor y los costos asociados antes de que se firme el contrato.

Período de reflexión: los consumidores tienen un derecho de desistimiento de 14 días durante los cuales pueden cancelar el contrato sin dar ninguna razón y sin incurrir en penalizaciones.

Prohibición de pagos anticipados: durante el período de reflexión, los proveedores no pueden exigir ningún pago o depósito por parte del consumidor.

En España, los contratos de aprovechamiento por turno están regulados por 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.

Los principales aspectos a tener en cuenta de esta Ley son los siguientes:

Información precontractual, artículo 9 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico. Los proveedores deben entregar al consumidor un documento de información básica sobre el contrato, que debe incluir detalles sobre la propiedad, los derechos adquiridos, la duración del contrato, el precio total y los costos adicionales.

Derecho de desistimiento, artículo 12 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico. Se establece un período de 14 días naturales durante los cuales el consumidor puede desistir del contrato sin necesidad de justificar su decisión y sin penalización alguna. En este caso es importante manifestar que existe una importancia notoria por parte del transmitente y que consiste en entregar un formulario de desistimiento (Anexo V) de dicho precepto legal. El plazo de 14 días naturales de desistimiento se computará:

A contar desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento.

Si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento previsto en el artículo 11.4, el plazo empezará a contar desde que se entregue al consumidor el formulario de desistimiento debidamente cumplimentado y vencerá, en cualquier caso, transcurrido un año y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción posterior del documento contractual.

Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o el de la recepción posterior de dicho documento.

Prohibición de Anticipos, artículo 13 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico. Similar a la regulación europea, durante el período de desistimiento no se puede exigir ningún pago por parte del consumidor. *“En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración y de intercambio se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento. Los actos realizados en contra de esta prohibición son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos”.*

Duración, artículo 24 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico. *“La duración del régimen será superior a un año y no excederá de cincuenta años, a contar desde la inscripción del mismo o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción”.*

A raíz de este último punto, los clientes/consumidores, que suelen firmar este tipo de contratos acuden al despacho con ciertas dudas de derecho sobre la validez de los mismo, siendo las principales preguntas las que venimos a exponer:

- ¿Con qué frecuencia cumple la parte **transmitente** las disposiciones imperativas de la Ley?
- ¿Qué ocurre si antes del periodo de desistimiento el consumidor ha abonado la cantidad indicada por el **transmitente** para el aprovechamiento de turno de bienes de uso turístico?
- ¿Qué consecuencias tiene que la duración del contrato se haya concretado con carácter indefinido?
- ¿Qué ocurre si no se la ha enviado al **adquiriente** los informes de información precontractual y desistimiento?
- ¿Puedo pedir la resolución del contrato o incluso la nulidad del mismo?
- ¿Qué ocurre con las partidas que ya he pagado en concepto de adquisición si efectivamente insto la nulidad del contrato?

Ante estas cuestiones tenemos dos vías abiertas.

Primera, instar la resolución del contrato de aprovechamiento por turnos de bien inmueble de uso turístico.

Existe la posibilidad de **instar la resolución del contrato** en función de los incumplimientos llevados a cabo por el **transmitente**. Esta opción es la menos común por ser una cuestión interpretativa y de mayor carga probatoria, donde se han de demostrar todos y cada uno de los incumplimientos que dan lugar a la interposición de demanda.

Si se opta por esta acción de resolución de contrato, sería en base a los fundamentos del artículo 1.124 del Código Civil: *“la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.*

En este caso, no estamos dudando de la validez del contrato, sino de unos incumplimientos, que facultan para resolverlo sin perjuicio de que, desde la perfección del contrato, el mismo comenzó a desplegar sus efectos jurídicos, así como derechos y deberes para todas las partes.

Respondiendo a las preguntas anteriormente expuestas, todas ellas formarían base para instar la reclamación, fundamentada en la **resolución del contrato por incumplimiento del transmitente**, donde habría que recabar toda la prueba, para poder generar un principio de acción y legitimación activa y pasiva y con ello hacer valer el derecho del **adquiriente** en tribunales.

Segunda, instar la nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos de bien inmueble de uso turístico.

Exista la posibilidad de poner **instar la nulidad** del contrato pues la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico declara el carácter imperativo de las disposiciones contenidas en este Título, que se refleja en **la sanción de nulidad de los actos de renuncia por el consumidor a los derechos que le confiere la norma**, así como de aquellos realizados en fraude de ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil. Con ello se corrobora la posibilidad de ejercitar la acción de nulidad contractual conforme a derecho, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

En este orden de costas, estipula el artículo 16 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico que *“los consumidores no podrán renunciar a los derechos que se les reconoce en esta Ley. La renuncia a los derechos reconocidos por esta Ley a los consumidores es nula, siendo asimismo nulos los actos realizados en fraude de ley, conforme a lo previsto en el artículo 6 del Código Civil”*.

Por ello, el letrado que suscribe el presente informe, resalta que **instar la nulidad del contrato cuando no se ha facilitado la información precontractual pertinente, no se ha facilitado el formulario relativo al derecho de desistimiento, se ha procedido con el cobro de anticipos o incluso, se ha estipulado una duración del contrato superior a la máxima legal, resulta más atractivo puesto que se trata de hechos notorios, claros y de mala fe manifiesta por parte del transmitente, que a tenor del amparo legal, es perfectamente lícito y legal poder instar la resolución de dicho contrato de aprovechamiento por turnos de bien inmueble de uso turístico.**

A diferencia de la resolución de contrato, la declaración de nulidad es aquella que se produce, esencialmente, cuando no concurren los requisitos establecidos en el artículo 1261 del Código Civil (CC) o cuando existe una vulneración de una norma imperativa o prohibitiva.

Este tipo de nulidad se caracteriza por la imposibilidad de producir efecto jurídico alguno, así como por la retroacción al momento del nacimiento del acto, a efectos de declaración de nulidad, y por la inexistencia de plazo para el ejercicio de la acción correspondiente. Por ello, el artículo 1.303 del Código Civil reconoce que *“declarada la*

nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses”.

Respondiendo a las preguntas anteriormente expuestas, todas ellas formarían base para instar **nulidad del contrato**, donde habría que recabar toda la prueba, para poder generar un principio de acción y legitimación activa y pasiva y con ello hacer valer el derecho del **adquiriente** en Tribunales, todo ello con la peculiaridad de que, si se han cobrado anticipos por parte de **transmitente** y se insta la nulidad del contrato, podrá reclamarse la dupla de lo abonado tal y como recoge el artículo 13 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turno de Bienes de Uso Turístico. *“Los actos realizados en contra de esta prohibición son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos”.*

Francisco José Otero Cruz



despachos.madrid@lalabogados.es

T. 91 201 39 03

© Copyright LAL Abogados,
Asistencia Jurídica Especializada S.L.P.