



# CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO Y OTROS CONTRATOS DE PRODUCTOS VACACIONALES

**Blanca Romero Matute**

Profesora Titular de Universidad  
**Departamento de Derecho Mercantil**  
Universidad de Cádiz

**M<sup>a</sup> Paz Martín Castro**

Profesora Titular de Universidad  
**Departamento de Derecho Mercantil**  
**Universidad de Cádiz**

# CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Se regulan 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 y normas tributarias](#)

En dicha Ley 4/2012 se establece el **carácter irrenunciable de los derechos que el mismo concede al consumidor**, declarando la **nulidad** de dicha renuncia y la de los actos realizados en fraude de ley

## CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO TURÍSTICO

- Se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual **un consumidor adquiere**, a título oneroso, el **derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación**.

## CONTRATO DE PRODUCTO VACACIONAL DE LARGA DURACIÓN

- Se entiende por contrato de producto vacacional de larga duración aquel de duración superior a un año en virtud del cual **un consumidor adquiere**, a título oneroso, esencialmente el **derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios**.

## CONTRATO DE REVENTA

- Se entiende por contrato de reventa aquel en virtud del cual **un empresario**, a título oneroso, **asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración**

## CONTRATO DE INTERCAMBIO

- Se entiende por contrato de intercambio aquel en virtud del cual **un consumidor se afilia**, a título oneroso, a un **sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios** a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico

**RÉGIMEN  
JURÍDICO  
BÁSICO DE  
LOS  
CONTRATOS  
REGULADOS  
EN LA LEY  
4/2012**

**Información  
precontractual**

- Se impone que en los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, comunicaciones comerciales y demás publicidad sobre estos contratos pueda obtenerse la **información precontractual** prevista en los anexos de la Ley.
- La información se redactará en la **lengua** o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el **consumidor**, si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, deberá redactarse **además en castellano** y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.
- El empresario podrá publicar íntegramente la información precontractual en la página web de la empresa.

**Forma escrita**

- Los contratos se formalizarán **por escrito**, en papel o en otro soporte duradero, y la **información precontractual** facilitada al consumidor, debidamente firmada por éste, **formará parte integrante del mismo**. Figurará la identidad, el domicilio y la firma de cada una de las partes, y la fecha y el lugar de celebración del contrato.
- Las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos serán firmadas aparte por el consumidor.

**Derecho de  
desistimiento**

- El consumidor tendrá **derecho de desistimiento sin necesidad de justificación** alguna, en un plazo de **catorce días naturales** a contar desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante.
- Si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento **los contratos accesorios quedarán automáticamente sin eficacia** sin coste alguno para aquél.

**Prohibición de pago de  
anticipos**

- 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**.

# SUJETOS INTERVINIENTES

## Empresario

La norma considera empresario a toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario.

## Consumidor

Toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión

- ✓ El empresario y el consumidor podrán someter sus conflictos al **arbitraje de consumo**, con independencia del derecho que asiste al consumidor para ejercitar **acciones judiciales** dirigidas a la cesación de las conductas contrarias a lo prevenido en esta Ley que lesionen sus intereses.
- ✓ En estos contratos los empresarios informarán igualmente a los consumidores con los que contraten, de los **códigos de conducta** que hubieran suscrito para facilitar el ejercicio de sus derechos.
- ✓ El incumplimiento por las empresas de las disposiciones de este Título será sancionado como **infracción en materia de consumo**, aplicándosele lo dispuesto en el régimen sancionador general previsto en el LDCyU. Se considerará infracción grave el que, una vez vencido el plazo de desistimiento, el empresario no haya cumplido los requisitos de información exigidos en la Ley.

# El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles (I)

## CONSTITUCIÓN

### REQUISITOS

• **La obligación de constitución del régimen recaerá sobre el propietario registral del inmueble, que previamente deberá cumplir estos requisitos:**

- Haber **inscrito** la conclusión de la obra en el **Registro de la Propiedad** y haberla incorporado al **Catastro** Inmobiliario. Si la obra no ha concluido deberá haber inscrito la declaración de obra nueva en construcción.
- Cumplir con los **requisitos administrativos para ejercer la actividad turística** (permisos, licencias).
- Haber celebrado un **contrato** con una **empresa de servicios** (limpieza, arreglos, etc), salvo que el propietario los asuma directamente.
- Haber concertado los **seguros** o las garantías que recoge la Ley.
- Si el inmueble está en construcción deberá contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno un **aval bancario o un seguro de caución** que garantice la **devolución** de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho.

### CONSTITUCIÓN

• **DERECHO REAL LIMITADO:** Si se constituye como derecho real limitado, **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. Pero a efectos de publicidad podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión.

• 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. La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen.

• **DERECHO OBLIGACIONAL:** arrendamiento de temporada o cualquier otra modalidad contractual de **constitución del derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo**, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación.

# El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles (II)

## CONSTITUCIÓN

### ESCRIPTURA

- El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se **constituirá mediante su formalización en escritura pública**, y se **inscribirá en el Registro de la Propiedad**. Al otorgamiento de la escritura deberá concurrir la empresa de servicios.
- La **escritura pública deberá expresar** como mínimo:

La **descripción de la finca**, si la construcción no se ha finalizado se indicará la fecha límite para su terminación .  
La descripción de cada uno de los **alojamientos** que la integren.  
El **número de los alojamientos**, la **duración de los turnos** de cada alojamiento, si se ha constituido o no la división horizontal del inmueble, el **mobiliario** que tenga destinado, su valor, y los **días del año** reservados a **reparaciones** y mantenimiento.  
Los **servicios** que se han de prestar de conformidad con el régimen.  
Los **estatutos** a los que se somete el régimen si se hubiesen establecido.  
La **situación registral, catastral, urbanística** y, en su caso, **turística del inmueble**.  
La **retribución** de los **servicios** y, en su caso, los gastos de **comunidad**.  
La **duración** del régimen.

- A la escritura de constitución **se anexan los contratos de seguros y el de servicios, en su caso**.

### SEGUROS

- **El propietario del inmueble deberá:**

1º **Antes de la constitución del régimen**, suscribir y mantener en vigor una **póliza de seguro u otra garantía** equivalente que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno, el riesgo de nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros por los **daños y perjuicios** causados por él o cualquiera de sus dependientes, hasta que dicha transmisión se produzca.

2º Contratar un **seguro** que cubra la **responsabilidad civil** en que puedan incurrir los **ocupantes** de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos.

3º Contratar un **seguro de incendios y otros daños generales del edificio** o del conjunto de sus instalaciones y equipos. El tomador de estos seguros será el propietario o promotor, que podrá pactar con la empresa de servicios que esta última se haga cargo del coste de las primas.

# El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles (III)

## EXTINCIÓN Y

### REQUISITOS DEL INMUEBLE Y LOS TURNOS

- Sólo podrá recaer sobre un **edificio o conjunto inmobiliario** o sector de ellos **arquitectónicamente diferenciado**. **Todos los alojamientos que lo integren**, con excepción de los locales, deben estar **sometidos** al régimen.
- Será necesario que el conjunto tenga, al menos, **10 alojamientos independientes**.
- El período anual de aprovechamiento **no podrá ser inferior a 7 días seguidos** y los turnos podrán tener distinta duración.
- Deberá quedar **reservado para reparaciones**, limpieza, etc. un período de tiempo **no inferior a 7 días**.
- El propietario del inmueble podrá libremente disponer de todo o parte de su derecho de propiedad con las limitaciones impuestas por el aprovechamiento por turno.

### PUBLICIDAD

- La **publicidad sobre estos regímenes y sus normas reguladoras**, podrán, si su propietario titular registral lo considera oportuno, ser publicitados **en el Registro de la Propiedad** donde radique el inmueble.
- Se presumirá, a todos los efectos legales, que las normas publicitadas están en vigor, mientras no sea publicitada su modificación.

### DURACIÓN DEL RÉGIMEN. EXTINCIÓN

- 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.
- **Extinguido** el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares **no tendrán derecho a compensación** alguna.

### CONSTITUCIÓN COMUNIDAD DE TITULARES

- La escritura del régimen de aprovechamiento por turno deberá prever la **constitución de una comunidad de titulares**. La comunidad de titulares se registrará por sus **estatutos** aplicándose de forma subsidiaria los preceptos de la Ley de propiedad horizontal. **Los acuerdos de la comunidad de titulares se registrarán por las siguientes normas:**

- ✓ Los acuerdos de modificación del régimen constituido exigen la mayoría de 2/3 de los titulares.
- ✓ Los demás acuerdos requerirán solo la mayoría simple de los titulares.
- ✓ Cada persona tendrá tantos votos como derechos de aprovechamiento tenga.
- ✓ Si no resultare mayoría, o el acuerdo fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda.

# El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles (IV)

C  
D  
O  
E  
N  
L  
T  
R  
A  
A  
P  
T  
R  
O  
O  
V  
D  
E  
T  
E  
C  
U  
H  
R  
A  
A  
N  
D  
M  
O  
Q  
I  
U  
E  
I  
N  
S  
T  
I  
O  
C  
I  
P  
Ó  
O  
N  
R

F  
O  
R  
M  
A

•El contrato suscrito entre el propietario y el adquirente del derecho de aprovechamiento por turno se debe formalizar por **escrito** y **podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad** si se otorga ante notario.

C  
O  
N  
T  
I  
N  
D  
O  
M  
Í  
N  
I  
M  
O

- 1º Los **datos de la escritura reguladora del régimen**, indicando el día de otorgamiento, notario autorizante, número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registral.
- 2º Referencia expresa a la **naturaleza real o personal del derecho** transmitido.
- 3º **Identificación y del bien inmueble** y del **alojamiento** sobre el que recae el derecho, con sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
- 4º Expresión de que la **obra está concluida o se encuentra en construcción**. En este último caso, se indicará la fase de construcción, el plazo límite de terminación y otras cuestiones referidas a las calidades, servicios, etc.
- 4º El **precio** que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos. El importe de los impuestos sujetos a la adquisición, e indicación de los honorarios notariales y registrales.
- 5º **Servicios e instalaciones comunes** que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.
- 6º Si existe o no la posibilidad de participar en **servicios de intercambio** de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales **costes**.
- 7º Expresión del **nombre** o razón social, con los datos de la inscripción en el Registro Mercantil en el caso de que se trate de sociedades, y el **domicilio** del: **propietario** o promotor; **transmitente**; **adquirente**; empresa de **servicios**; **tercero** que en su caso se hubiere hecho cargo del intercambio.
- 8º **Duración** del régimen.
- 9º **Derecho** que asisten al **adquirente** en relación a: comprobar la titularidad y cargas del inmueble; exigir el otorgamiento de escritura pública; inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.
- 10º El **domicilio** o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y **notificaciones**.
- 11º **Lugar y firma** del contrato.
- 12º Si existe la posibilidad de participar en **un sistema organizado de cesión a terceros** del derecho objeto del contrato, expresando sus costes.
- En anexo inseparable al contrato debe figurar el **inventario del mobiliario** del alojamiento

# El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles (V)

O  
B  
F L  
A I C  
C G O  
U A N  
L C S  
T I U  
A O M  
D N I  
E E D  
S S O  
Y D  
E  
L

## FACULTADES Y OBLIGACIONES

- **Disponer libremente de su derecho** sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen.
- **Pagar el precio** correspondiente a la adquisición del derecho de aprovechamiento por el tiempo pactado y las **cuotas anuales que se impongan por los servicios** que se reciben.
- Si participa profesionalmente en la **transmisión o comercialización de derechos reales constituidos sobre los alojamientos**, quedará sometido a lo dispuesto para los empresarios en la Ley y los adquirentes de estos derechos quedarán subrogados en los que correspondan al titular del derecho de aprovechamiento por turno frente al propietario del inmueble.

## DERECHO DE DESISTIMIENTO

- El adquirente tendrá **derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna**. El desistimiento se regulará subsidiariamente por la LGDCyU.
- El plazo para su ejercicio será de **14 días naturales** y se computará:
  - ✓ Desde la fecha de celebración del contrato si el consumidor recibió el CONTRATO. Si no, desde que lo reciba.
  - ✓ En caso no entrega del FORMULARIO DE DESISTIMIENTO cumplimentado, el plazo empezará a contar desde su entrega y vencerá transcurrido un año y 14 días naturales desde la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción posterior del documento contractual.
  - ✓ En caso de incumplimiento de entrega de la INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL necesaria, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos 3 meses y 14 días naturales a contar desde la celebración del contrato o cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción del contrato.

## RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- El adquirente **puede resolver el contrato cuando el empresario incumpla la obligación de información contractual** prevista en el anexo I de la Ley.
- Para ejercer la resolución basta la notificación fehaciente al empresario que ponga de manifiesto la falta de información que el consumidor considere no proporcionada o suficiente. La prueba de la existencia y suficiencia de la información recaerá en el empresario. Este derecho es independiente del de desistimiento.

# El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles (VI)

CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO

## RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO

- Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una **facultad resolutoria** en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, **no atienda al pago de las cuotas** debidas por razón de los **servicios** prestados durante, **al menos, un año**.
- Para proceder a esta resolución, el **propietario deberá consignar**, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del **precio correspondiente al tiempo que le reste** hasta su extinción, **pero podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de estas cantidades**.
- El propietario que ejercite la facultad resolutoria quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta.

## RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CON LA EMPRESA DE SERVICIOS

- El **propietario es responsable** de la efectiva prestación de los servicios.
- En caso de **incumplimiento** por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá **resolver** el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor.
- Cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe.
- Una vez resuelto el contrato celebrado con la empresa de servicios que ha incumplido, el **propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios**.