

APROVECHAMIENTO POR TURNO: EVOLUCIÓN NORMATIVA Y NOVEDADES DE LA LEY 4/2012. ESPECIAL REFERENCIA A LA PRÁCTICA NOTARIAL Y REGISTRAL

Francisco Javier García Más

Notario Ex Letrado Adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado

Resumen: El presente trabajo expone la evolución de la normativa reguladora del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y productos afines hasta la vigente Ley 4/2012, con el propósito de determinar si las novedades que ésta introduce suponen una rectificación de los errores de su predecesora, la Ley 42/1998.

Palabras clave: Ley 4/2012, aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, multipropiedad,

Title: Regulatory developments and novelties of the Law 4/2012. Particular reference to the notarial and registry practice

Abstract: This paper shows the evolution of timeshare and related products regulation until current Law 4/2012, with the purpose of determine if the novelties introduced by this new regulation entail a rectification of previous errors in Law 42/1998.

Keywords: Law 4/2012, time share of real estate for tourist use, timeshare.

Sumario. 1. Introducción. 2. Análisis de las normas generales. 3. Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. 4. Otras cuestiones. 5. Comentario final.

1. Introducción

En el año 1994 escribíamos¹: *“Uno de los temas más tratados en la literatura jurídica reciente es, sin duda, el fenómeno de la multipropiedad; ello no es por casualidad o por un simple despertar teórico-jurídico de los autores, sino más bien porque se trata de una situación que se vive a diario y que está falta de regulación legal. La figura de la multipropiedad ha tenido en España que irse haciendo poco a poco a través de la práctica notarial y registral fundamentalmente, porque es precisamente esta modalidad la que tiene perfecto encaje en nuestro sistema de transmisión inmobiliaria. Aunque el objeto central de nuestro trabajo va a ser el análisis de la resolución, no dejaremos de acudir a algunos conceptos y estudios jurídicos que se han hecho sobre esta figura. La importancia de esta resolución radica en ser la primera que aborda el tema en su globalidad, o al menos en una gran parte; a raíz de ella irán surgiendo otras que podrán arrojar algo de luz y que sirvan de vía para aclarar los problemas planteados.*

No deja de resultar extraño que hasta ahora no se haya producido ninguna solución sobre esta cuestión si tenemos en cuenta que desde hace algunos años, y muy a menudo en ciertas zonas de nuestra geografía, el fenómeno ha tenido notable importancia y, como consecuencia, su traslado al instrumento público y como efecto de ello posteriormente al Registro de la Propiedad. También causa extrañeza cómo el legislador no ha querido o podido afrontar y dar a luz un texto que definitivamente centre las reglas de juego para saber en qué terreno nos movemos. A lo largo de nuestro trabajo expondremos borradores que han ido circulando y que, quizá, puedan ser un punto de partida más que fiable de lo que pueda ser el texto definitivo una vez aprobado.

En este sentido antes apuntado, se ha distinguido entre la multipropiedad de carácter obligacional o personal y la de carácter real, aunque también se ha indicado que quizá podría hablarse más propiamente de contraposición entre la llamada multipropiedad inmobiliaria y la accionarial o societaria”.

Aquellos comentarios se realizaron en un contexto diferente huérfanos de regulación, y sólo a través de la práctica notarial se realizaban y reflejaban documentalmente esas figuras que estaban sin regulación. Y los comentarios lo eran en relación a una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993, que trataba el tema de la entonces denominada multipropiedad, palabra que ha quedado proscrita y maldita en los anales de la normativa posterior.

Con posterioridad ya se publicó la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. En esta Ley ya se rechazó el término de multipropiedad, para no volver a utilizarse.

¹ García Más, Francisco Javier, “En torno a la multipropiedad (Análisis de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1993 relativa en su esencia al tema de la multipropiedad)”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* - Núm. 623, Julio - Agosto 1994.

La citada Ley fue consecuencia de la transposición de la Directiva 1994/47/CE, al ordenamiento jurídico español, y como indica la Exposición de Motivos de la Ley 4/2012, de 6 de julio, el Legislador utilizó una fórmula consistente en la regulación detallada de un nuevo derecho real permitiendo, no obstante la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada.

Posteriormente 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. Este Real Decreto-ley, fue convalidado y posteriormente tramitado como Proyecto de Ley.

Por último, en este *iter* legislativo aparece la Ley 4/2012, de 6 de julio, que supone una transposición de la Directiva 2008/122/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo del 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

Como indica la Exposición de Motivos de la Ley 4/2012, de 6 de julio, esta nueva 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.

Asimismo, esta Ley 4/2012, de 6 de julio, además supone incorporar la Ley 42/1998, en los títulos II y III con las adaptaciones que requiere dicha Directiva, para crear en nuestra opinión un marco jurídico lo más amplio posible que prevea y regule la mayor parte de las posibilidades en este tipo de contratos.

El problema como siempre es determinar si desde el punto de vista práctico hemos aprendido de los errores o dificultades de la ya citada Ley de 1998, y sobre todo en la excesiva regulación pormenorizada, llena de requisitos que muchas veces hacen inviable en la práctica la utilización de estos mecanismos normativos.

En definitiva, hay que buscar el punto de equilibrio, con la protección de todos los intereses en juego, pero sobre todo pensando en que es necesario legislar cara al ciudadano, a los empresarios, en definitiva a la sociedad.

2. Análisis de las Normas Generales

El Título I de la Ley fundamentalmente se centra en la transposición de la Directiva ya citada de 14 de enero de 2009.

Hay que tener en cuenta que este Título I en cuanto al ámbito subjetivo se aplica a los contratos entre empresarios y consumidores, si bien es cierto que el concepto de consumidor es mucho más amplio que en otras normativas europeas, ya que se entiende por consumidor toda persona física o jurídica que actúa con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.

Desde el punto de vista objetivo se regulan los contratos de comercialización, venta y reventa de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como los contratos de intercambio.

En cuanto a los contratos de bienes de uso turístico, en lo relativo al objeto de los mismos, no solo se refiere a los bienes inmuebles si no a otro tipo de bienes, como embarcaciones, caravanas, etc.

En cuanto al contrato de producto vacacional de larga duración, debe tener una duración superior a un año y en virtud del cual el consumidor, por supuesto a título oneroso, adquiere derechos, como obtener descuentos u otras ventajas, o bien en combinación con viajes u otros servicios.

Por último, los artículos 5 y 6, hacen referencia al contrato de reventa y al contrato de intercambio. Como indica la Exposición de Motivos, el contrato de reventa abarca a los contratos de intermediación concluidos entre un agente de reventa y un consumidor.

El Capítulo II de este título primero hace referencia a las normas sobre publicidad e información precontractual reguladas en los artículos 7 al 10 inclusive.

En esos artículos es de destacar el artículo 8 en cuanto a los requisitos de la información, y más en concreto el apartado 2 del artículo 8 que fue introducido en el trámite parlamentario y que no estaba en el Real Decreto-ley 8/2012 de 16 de Marzo.

Este apartado dice: "El incumplimiento de las previsiones contenidas en el párrafo anterior del presente precepto, facultara al consumidor para resolver la relación contractual, bastando para ello notificación fehaciente al empresario, en la que se ponga de manifiesto la falta de información que el consumidor considere no proporcionado o suficiente, recayendo la carga de la prueba de la verdadera existencia y suficiencia de la misma en el empresario y todo ello, sin perjuicio del derecho de desistimiento regulado en la presente Ley, ni de las sanciones que se pudieran imponer al empresario conforme al artículo 22 de la misma".

Este apartado 2 que se añadió durante el trámite parlamentario, si bien es cierto que con alguna modificación ya que en la primitiva enmienda, como indica Hernández Antolín,² se hablaba de "resolver de pleno derecho la relación

² Hernández Antolín, José Manuel, en [Notarios y Registradores.com](http://NotariosyRegistadores.com)

contractual". No obstante, parece un párrafo desproporcionado, que supera los límites de protección de la propia Directiva, que pone en una situación difícil al empresario y que se inclina a favor del consumidor de una manera excesiva y desproporcionada, ya que la información que está obligado a dar el empresario, tanto en papel como en otro soporte duradero, tiene su ámbito y su finalidad, en el propio derecho de desistimiento, cuando se ha incumplido este deber de información en todo o en parte, todo ello en relación a los plazos para el ejercicio de ese desistimiento y las posibles sanciones administrativas. También parece desproporcionada la idea de la carga de la prueba, en el sentido de la existencia y suficiencia de la misma información, así como en el carácter subjetivo en el sentido de que el consumidor considere no proporcionada o suficiente la información recibida.

Más aun la existencia del Régimen General Sancionador, como infracción en materia de consumo contra el empresario.

Por todo ello, se vuelve a poner de manifiesto que la apariencia de una mayor protección al consumidor lo que provoca es un efecto disuasorio con relación al empresario, que no querrá utilizar los mecanismos establecidos en la norma, y por lo tanto que esta norma no se aplique porque no se celebren contratos al amparo de la misma.

El Capítulo III regula la forma y contenido del contrato en el artículo 11, forma que podrá ser por escrito en papel o en otro soporte duradero, por lo que parece esta dando cabida al soporte electrónico, indicando también la lengua o lenguas de la redacción y el contenido del contrato donde estará la información precontractual.

El **Capítulo IV** regula entre otros el derecho de desistimiento, la prohibición de anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir, así como la ineficacia de los contratos accesorios, incluso los préstamos en caso de desistimiento, y ello como consecuencia de la ya clásica teoría del negocio principal y accesorio que aparece ya en otras leyes de consumo.

El derecho de desistimiento regulado en el artículo 12, establece el plazo para su ejercicio por el consumidor, y además sin necesidad de justificación alguna, es decir sin expresión de motivos, en mi opinión dando un tratamiento más sencillo desde el punto de vista del contenido y de la ejecución del contrato.

Esta claro que dependiendo si el empresario ha facilitado o no correctamente la información precontractual ello determinará, que el cómputo de los plazos sea distinto para el ejercicio de dichos derechos.

Únicamente indicar, que en lo relativo a las normas sobre prohibición de anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo del ejercicio del derecho a desistir, así como la ineficacia de los contratos accesorios cuando haya desistimiento y la necesidad de organizar un plan escalonado de pagos

para los contratos de productos vacacionales de larga duración, son consecuencia de la Directiva ya citada 2008/122/CE.

En cuanto al Capítulo V relativo al régimen jurídico, el VI relativo a la información del consumidor y reclamación extrajudicial, y el VII sobre la tutela judicial y administrativa, baste indicar como principio general, el carácter imperativo de los derechos reconocidos al consumidor, en definitiva normas de *ius cogens*, dado el carácter tuitivo del derecho de consumo.

Como curiosidad indicar que el artículo 17 hace referencia a las normas de Derecho Internacional Privado, a los efectos de que el consumidor no se vea privado de la protección de la Directiva, en el sentido que para el caso de que la Ley aplicable al contrato entre un empresario y el consumidor adquirente de derechos y aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico..., sea con arreglo al Reglamento 593/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008, sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), y sea esta la Ley de un Estado no miembro del espacio económico Europeo, el consumidor podrá invocar la protección de la Ley, bien cuando alguno de los inmuebles esté situado en el territorio de un Estado miembro de dicho espacio o bien, cuando el contrato aunque no esté relacionado con un bien mueble lo esté con actividades que el empresario ejerza en un Estado miembro o que tengan proyección en un Estado miembro.

3. Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

Por otra parte el **Título II** supone como ya dijimos anteriormente el traer a esta Ley, lo que ya se había regulado en la Ley del 98.

Los artículos 23 y siguientes regulan en el Título II las normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, teniendo en cuenta que en la delimitación del ámbito subjetivo este Título II, se aplica a los contratos entre empresarios, entendiéndose por tales los que determina el apartado 5 del artículo 23, es decir al propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno. Y se entiende por adquirente a la persona física o jurídica a las que se trasfiere el derecho objeto del contrato, o sea la destinataria del mismo.

Hay que tener en cuenta que efectivamente se incorporan las previsiones de la Ley de 1998, pero con las adaptaciones a las exigencias de la Directiva de 2008, y por imperativo de los Reglamentos comunitarios, como indica la Exposición de Motivos, en particular el Reglamento Roma I, la vía intermedia establecida en dicha Ley, consistente en regular detalladamente el derecho real de aprovechamiento por turno y permitir la configuración de este derecho como variante del arrendamiento de temporada, se abre para acoger 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 a las que resultaran

aplicables las disposiciones de esta Ley y de la Legislación General de Protección del Consumidor.

El artículo 23 define este derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles, como aquel que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo 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 los servicios complementarios.

En cuanto a los requisitos y resumen de la Ley³:

Requisitos:

- Edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.
- Todos los alojamientos independientes, deben estar sometidos a dicho régimen.
- El conjunto ha de tener, al menos, diez alojamientos.
- El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos.
- No puede vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad o propiedad.

Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada.

- Se refiere el título a los que incluyen más de una temporada, con o sin anticipo de rentas y a cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación.
- Se les aplicará este título, la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Otras modalidades contractuales. Es válida cualquier otra modalidad contractual de constitución de 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

³Transcribimos el esquema y resumen realizado por Merino Escartín José Félix en Notarios y Registradores.com.

ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea. Les será aplicable el Título I.

Nulidad del resto. El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen del presente título, será nulo de pleno derecho.

Duración. Será superior a un año y no excederá de **cincuenta años**, a contar desde la inscripción. Si el inmueble está en construcción, desde la inscripción de la terminación de la obra.

Constitución del régimen.

- El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble, formalizándolo en **escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad**. Ha de intervenir representación de la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.
- Los notarios no autorizarán la escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no **se les acredite el cumplimiento de los requisitos** establecidos en los apartados 1 y 2 del artículo 25.
- Estos son los **requisitos esquematizados**:
 - a) Inscripción de la obra.
 - b) Cumplir con los requisitos establecidos para ejercer la actividad turística, disponer de las licencias de apertura y las de primera ocupación.
 - c) Haber celebrado el contrato con una empresa de servicios.
 - d) Haber concertado los seguros o las garantías exigidos.

Escritura reguladora. A ella se dedica el artículo 26.

- Determina las circunstancias que debe de reunir.
- Debe de incorporar, originales o por testimonio notarial:
 - a) El contrato celebrado con la empresa de servicios.
 - b) Los contratos de seguro a que se refiere el artículo 28.

c) Si el inmueble está en construcción, documento acreditativo del aval o seguro de caución.

- Deberá acompañarse una copia autenticada de éstos para su archivo en el Registro.
- El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares, debiendo constar en escritura pública y ser inscrita en el Registro.
- Se deberá prever la constitución de una **comunidad de titulares** que se registrará por los estatutos previstos en la escritura reguladora o los que libremente adopten los titulares. La modificación del régimen constituido podrá ser acordada por una mayoría de dos tercios de los titulares. Se aplica supletoriamente la Ley de Propiedad Horizontal.

Inscripción del régimen y su modificación. Es el contenido del artículo 27.

- El registrador suspenderá la inscripción de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en este título.
- Los distintos alojamientos tendrán **folio independiente, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble**. Al hacerlo, deberá expresar, en cada uno de ellos el número de turnos, su duración, día y hora inicial y final, la cuota que corresponda a cada turno con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal, o con relación al total del inmueble, si no lo está, el mobiliario que tenga destinado, así como su valor, y los días del año no configurados como turnos de aprovechamiento por estar reservados, en ese alojamiento, a reparaciones y mantenimiento. A cada aprovechamiento se le dará también un número correlativo respecto a cada alojamiento.
- Al inscribir la primera adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno podrá inscribirse, si así se hubiera pactado en el título, la **subrogación en la parte proporcional** del crédito hipotecario que pese sobre la totalidad del inmueble **sin necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario** si, al constituirse la hipoteca, se pactó un sistema objetivo de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre todos los derechos de aprovechamiento por turno resultantes de la constitución del régimen.

- Se archivará copia de los contratos incorporados a la escritura, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad, debiendo acompañar copia de tales contratos a las **certificaciones** que expida, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.
- Se harán constar por **nota marginal un nuevo contrato con una empresa de servicios**, que tenga las firmas legitimadas notarialmente, si la empresa de servicios asume las condiciones del anterior, debiendo de ser posterior a la constitución del régimen de propiedad horizontal y recoger las menciones exigidas.
- Cualquier modificación permitida que se realice en los contratos y documento anteriores, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, la terminación de la obra deberá hacerse constar en el Registro en el plazo de tres meses, a contar desde su conclusión.

Seguros.

- Antes de la constitución, el propietario deberá suscribir y mantener en vigor una póliza de seguro u otra garantía equivalente que cubra el riesgo de nacimiento a su cargo de la **obligación de indemnizar a terceros los daños causados y perjuicios causados por él o cualquiera de sus dependientes**, hasta que dicha transmisión se produzca.
- Además, deberá suscribir un seguro que cubra la **responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes** de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos, así como **de seguro de incendios y otros daños** generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.

Condiciones de promoción y transmisión.

- Está prohibida la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad.
- Su promoción y transmisión se rige por el Título I con las especificaciones de los artículos 30 al 33.
- El artículo 30 recoge el **contenido mínimo del contrato**, debiendo de constar, entre otros muchos datos, la naturaleza real o personal del derecho transmitido, precio, servicios o duración.

- No cabe autorizar ni inscribir una transmisión si el contrato no contiene todas las **menciones del artículo 30**.
- El Notario **advertirá** del derecho de desistimiento que el artículo 12 establece en favor del adquirente, que podrá hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la presente ley (art. 31.2).
- Los adquirentes quedarán **subrogados** en los derechos que correspondan al titular con arreglo a la Ley y, en especial, los que le corresponden frente al propietario del inmueble.
- El registrador **abrirá folio al turno** cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión.
- **Afección:** Mediante nota marginal se hará constar que el derecho transmitido queda gravado con carácter real para responder de las **dos últimas cuotas**, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a cualquiera de los procedimientos ejecutivos que la Ley de Propiedad Horizontal permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes **y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria**.
- **Transmisión previa.** Si el derecho no estuviera inscrito a favor del transmitente, cabe solicitar la inscripción a nombre del transmitente, o cedente, por el procedimiento regulado en el artículo 312 del RH.

Resolución por falta de pago de las cuotas. Salvo pacto en contrario, el propietario tendrá una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año. Previamente será preciso un requerimiento fehaciente de pago al deudor en el domicilio registral o, en su defecto, en el que conste a tal fin en el contrato.

De lo anteriormente reseñado indicar que se modificó en la tramitación parlamentaria de la Ley con respecto al Real Decreto-ley entre otras cuestiones la relativa a que "dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración", cuando en el Real Decreto-ley se decía que "podrán tener igual duración". El enunciado ahora es más amplio y de carácter potestativo.

Reseñar también el carácter imperativo de la norma, en lo relativo a la autorización de la escritura y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que la Ley es clara al establecer que "4. Los

notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no la inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo” (art. 25.4). Queda claro que no se podrá autorizar la escritura sin esos requisitos, por lo que no se podrá autorizar la misma indicando o advirtiendo de su falta. En este caso esto no es posible.

De igual manera el artículo 31 de la ley a la hora de regular la formalización notarial y la publicidad registral del contrato, en lo relativo a la adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, establece en su apartado 3 que “el notario no autorizará la escritura, ni el registrador inscribirá el derecho si el contrato no contiene las menciones exigidas por el artículo 30”, que es el que regula la forma y contenido mínimo del contrato.

En todo caso la ley es clara en cuanto a las exigencias de control de legalidad en estos contratos, ya que tiene en cuenta la importancia de sus efectos y su repercusión, por ello exige la escritura pública en cuanto a la constitución del régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble, así como en el caso de su modificación.

Asimismo para poder inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, deberá formalizarse en escritura pública.

4. Otras cuestiones

La Ley 4/2012, también contiene normas de carácter tributario en su **Título III** en relación al ámbito de aplicación, al Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Asimismo la Disposición Transitoria única que esclarece la cuestión de manera clara en el sentido que la Ley no se aplicará a los contratos existentes celebrados entre empresarios y consumidores, referidos en los artículos 1 y 23, salvo que las partes acuerden adaptarlos a alguna de las modalidades reconocidas en la Ley.

Los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de 50 años, que en el caso de los celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, se computarán 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.

Por último los regímenes de aprovechamiento por turno de naturaleza contractual o asociativa relativos a bienes inmuebles sitos en España a que se refiere el apartado 8 del artículo 23 (constituidos al amparo del Reglamento núm. 593/2008, ROMA), existentes antes de la entrada en vigor de la Ley

podrán publicitar el régimen en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble.

5. Comentario final

Como se ha indicado⁴, “la aprobación de la Ley culmina la transposición de la normativa comunitaria al derecho interno, llevando seguridad jurídica (con una sola crítica del párrafo 2º añadido al artículo 8) y estabilidad económica a un sector económico que ha de estar llamado a relanzar la actividad turística. Las consideraciones críticas hechas en su día al RD-ley han de reproducirse ahora, pues los cambios introducidos han sido mínimos. Sólo criticar que se haya tenido poco en cuenta la experiencia práctica de la Ley 42/1998, y que continúe la línea ordenancista de la normativa derogada. Preveo que pocos regímenes se van a constituir al amparo de la norma española y que la mayor parte se constituirán, como hasta ahora, al amparo de normativas foráneas. O sea que seguiremos igual”.

Creo que estas líneas transcritas resumen bien la problemática que se dio con la derogada Ley de 1998, y que se va a dar ahora, muchas veces por lo complicado de los requisitos, la falta de autonomía de la voluntad en muchos casos, lo que determina la no utilización de la norma.

⁴ Hernández Antolín, José Manuel, en *Notarios y Registradores.com*.