

# APROFITAMENT PER TORNOS DE BÉNS IMMOBLES



A principi dels anys 90 van sorgir a l'Estat espanyol les empreses d'activitat turística denominades "Empreses de multipropietat", l'activitat de les quals consistia en la utilització d'un allotjament moblat en un lloc turístic durant un període determinat l'any i a rebre durant aquest temps els serveis necessaris per al seu ús.

El problema principal plantejat era que la "multipropietat" no tenia un marc legal de regulació, de manera que sorgien conflictes que varen provocar nombrosos frauds, tant per part de les promotores, com de les empreses d'intercanvi.

No va ser fins a l'any 1998, amb l'aprovació de la Llei 42, del 15 de desembre, que es va regular aquest sector.

Aquesta llei va estipular que l'aprofitament per tornos no es podria vincular en cap cas a una quota indivisa de la propietat, ni de cap altra manera que contingui la paraula propietat. A més establí la publicitat, que havia de tenir efectes vinculants, el contingut mínim del contracte, el desestiment i la resolució del contracte.

## Publicitat

La llei obliga a l'edició d'un fullet publicitari que ha de constar en el registre de la propietat, amb les dades següents i que té caràcter vinculant.

Hi han de constar:

- les dades identificatives del promotor
- la naturalesa del dret a transmetre
- la data d'acabament de les obres, si escau
- la descripció de l'immoble i la seva situació
- serveis comuns i les seves condicions
- l'empresa de serveis que es farà càrrec de l'administració
- el preu mitjà i màxim i l'import de la primera quota
- el nombre d'allotjaments i tornos
- descripció dels drets de desistiment i resolució
- sistema d'intercanvi

Tota la informació del document informatiu ha d'estar continguda en el contracte que es signi.

## Desistiment

L'adquirent de drets d'aprofitament de béns immobles disposa de 10 dies, des de la signatura del contracte, per desistir del contracte per pròpia iniciativa, sense abonar cap despesa o penalització, ni al·legar cap motiu. Cal fer-ho de forma fefaent, és a dir que quedi constància per escrit del desistiment.

## Resolució del contracte

Són causes de resolució del contracte:

- 1) Si el contracte no reuneix les característiques referides abans (contingut mínim del contracte).
- 2) Manca d'informació o utilització de la paraula "multipropietat" o "propietat".
- 3) Si el promotor incompleix les obligacions referides a falta de veracitat en la informació subministrada.
- 4) Si el document informatiu lliurat no tingui el contingut mínim exigít o bé no es correspongui amb l'arxivat en el Registre.

L'incompliment dels supòsits anteriors podria suposar la resolució del contracte en el termini de 3 mesos a partir de la signatura.

La llei prohibeix el pagament de qualsevol quantitat a compte abans de la finalització del termini de desistiment. Si s'hagués abonat algun import, es tindria dret a exigir en qualsevol moment la quantitat duplicada i es podria optar per la resolució del contracte dins els 3 mesos següents o bé exigir el seu total compliment.