

La regulación catalana del *timeshare* tras la Ley estatal 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Reflexiones en vísperas de la promulgación del futuro Libro sexto del Código Civil de Cataluña, sobre obligaciones y contratos

Juan Antonio Pérez Rivarés

Socio de Uría Menéndez. Doctor en Derecho

Resumen: Este trabajo parte de la consideración del contexto normativo (estatal y comunitario) en que se promulgó la vigente regulación catalana del *timeshare* de 2006, y apunta algunas de las luces y sombras que presenta dicha regulación. Se proponen de modo muy somero ciertas reformas normativas que bien podría tener en cuenta el legislador catalán con ocasión de la aprobación del futuro Libro sexto del Código Civil de Cataluña, sobre obligaciones y contratos. Al plantearse dichas propuestas, se tiene en cuenta el impacto de la reciente promulgación de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, mediante la que el legislador estatal ha transpuesto la directiva comunitaria dictada en 2009. En definitiva, el autor vuelve la vista al pasado para entender mínimamente el presente e intentar adivinar el futuro.

Palabras clave: *timeshare*, comunidad especial por turnos, aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, Código Civil de Cataluña.

Abstract: This paper considers the (EU and Spanish national) laws in force when the Catalan legislator enacted the current regional timeshare regulation in 2006. It emphasizes some of the advantages and disadvantages of the said regional regulation. The author proposes certain changes to the existing regional regulations that the Catalan legislator could bear in mind when enacting the announced Sixth Book of the Catalan Civil Code on Obligations and Contracts. When making such proposals, the author considers the impact of the recently enacted Law 4/2012 of 6 July 2012 on timeshares, through which the Spanish legislator has implemented the 2009 EU Directive. Ultimately, the author looks back at the past in an attempt to understand the current legal framework and anticipate the future.

Key words: timeshare, special community timeshares according to allotted periods, enjoyment of timeshares, Catalan Civil Code.

SUMARIO

1. INTRODUCCIÓN
2. EL CONTEXTO NORMATIVO EN QUE SE PROMULGÓ LA VIGENTE REGULACIÓN CATALANA DE LA CET
3. LUCES Y SOMBRAS DE LA VIGENTE REGULACIÓN DE LA CET
4. EL IMPACTO DE LA NUEVA DIRECTIVA COMUNITARIA Y DE LA RECIENTE PROMULGACIÓN DE LA LEY ESTATAL 4/2007
5. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LA ACTUAL REGULACIÓN CATALANA
6. ALTERNATIVAS SOCIETARIAS, CONTRACTUALES Y JURÍDICO-REALES
7. BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

Pese a tratarse de un fenómeno de indudable transcendencia práctica para el empresario inmobiliario y turístico y ser Cataluña un destino turístico de primer orden, el *timeshare* anglosajón no había sido objeto de regulación por el Derecho civil catalán histórico. Por ello, la regulación catalana de este fenómeno se asienta en una interpretación amplia de las competencias autonómicas en la regulación del Derecho civil¹ y se incorpora al Derecho catalán *ex novo* en 2006, momento en que el Parlamento de Cataluña alumbró el Libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales («**Libro quinto**»), mediante la promulgación de la Ley 5/2006, de 10 de mayo² («**Ley 5/2006**»), que entró en vigor el 1 de julio de 2006.

La vigente regulación jurídico-real del *timeshare* contenida en el Derecho civil catalán, que lo configura como modalidad de comunidad denominada «especial por turnos», cuenta en su haber con indudables aciertos, al tiempo que adolece de ciertos déficits y lagunas que no deben colmarse acudiendo al Derecho civil español, sino recurriendo prioritariamente al propio sistema de fuentes catalán, conforme al artículo 111-1 del Código Civil de Cataluña («**CCCat**»). Dicha regulación se halla sujeta a la interpretación de los Tribunales catalanes³ y a la competencia de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas («**DGDEJ**») del Departamento de Justicia de la Generalitat para la resolución de conflictos que se planteen en relación con las calificaciones de los registradores de la propiedad⁴.

¹ RUBIO TORRANO, E.: «Competencia autonómica en Derecho civil», *Aranzadi Civil-Mercantil. Revista Doctrinal*, 2011, n.º 2, pp. 9-16.

² DOGC n.º 4640, de 24 de mayo de 2006.

³ El recurso de casación es competencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña cuando se invoque, únicamente o entre otras infracciones, la infracción de normas del ordenamiento civil de Cataluña (de conformidad con el artículo 73.1.a de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el artículo 95.3 del Estatuto de Autonomía —«**EAT**»— y el artículo 478.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que se rige por la Ley 4/2012, de 5 de marzo, *reguladora del recurso de casación en Cataluña* (BOE n.º 122, de 17 de marzo de 2012).

⁴ En este sentido, el Estatuto de Autonomía ha «blindado» los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban tener acceso al Registro de la Propiedad (art. 147.2 EAT). Con relación a la DGDEJ en general, véase el Decreto 74/2011, de 4 de enero, *de estructuración del Departamento de Justicia* (DOGC n.º 5791, de 7 de enero de 2011) y el Decreto 333/2011, de 3 de mayo, *de reestructuración del Departamento de Justicia* (DOGC n.º 5872, de

Utilizando la experiencia existente sobre fórmulas societarias y contractuales empleadas en nuestro país⁵ para regular el *timeshare*⁶, y a la vista de la regulación estatal entonces vigente sobre el derecho real limitado de aprovechamiento por turno, el Parlamento de Cataluña decidió crear, mediante la Ley 5/2006, un nuevo régimen⁷ denominado comunidad especial por turnos («CET»), regulado por los artículos 554-1 a 554-12 del CCCat. Dicho régimen pivota sobre la base de una comunidad ordinaria de aprovechamiento subyacente. Así, el turno determina el goce del bien (art. 554-1.1 CCCat), atribuyendo sobre él una utilidad temporal, periódica y exclusiva, y excluyendo la regla general de utilización simultánea propia de la comunidad ordinaria. Los turnos son independientes entre sí (por lo que no generan derechos de adquisición preferente, conforme al art. 544-1.2.c CCCat), son objetos diferenciados de tráfico jurídico (artículo 554-9.c) y son susceptibles de inscripción independiente mediante el sistema registral de pluralidad de folios (art. 554-7.2 CCCat)⁸.

En este trabajo no se pretende hacer un análisis exegético del régimen jurídico de la CET ni de la posición jurídica de los comuneros en este régimen jurídico-real. Para ello

5 de mayo de 2011). Con relación a su competencia, véase la Ley 5/2009, de 28 de abril, *de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña* (BOE n.º 122, de 20 de mayo de 2009), afectada por la providencia del TC de 18 febrero 2010 (JUR 2010\58461) y por el auto del TC (Pleno) n.º 105/2010, de 29 julio (RTC 2010\105).

⁵ Para una visión panorámica de las diferentes fórmulas societarias y contractuales empleadas tradicionalmente, véase GONZÁLEZ BOU, E.: «Les comunitats especials per tornos en el Codi Civil de Catalunya», *Revista Catalana de Dret Privat*, 2008, pp. 73-94.

⁶ El *timeshare* nació a mediados de los años sesenta del pasado siglo en los Alpes franceses, en la estación invernal Super Déevoluy, como una creación de la Sociétt des Grands Travaux de Marseille, y no llegó a España hasta veinte años después. En 1987, según datos de la Secretaría de Estado de Turismo, existían en nuestro país 132 complejos turísticos explotados en este régimen ubicados en Canarias, Baleares y la costa mediterránea, fundamentalmente en Cataluña (MUNAR BERNAT, P. A.: «El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1998, p. 1210).

⁷ GETE-ALONSO Y CALERA, M. C.: «Panorámica general de la configuración de la comunidad especial por turnos en el Código civil de Cataluña (arts. 554-1 a 554-12)», en GARRIDO MELERO, M. (coord.): *La regulación de la propiedad horizontal y las situaciones de comunidad en Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 160 y 172.

⁸ ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla... en un Estado plurilegislativo», *Anuario de Derecho Civil*, 2010, p. 239.

nos remitimos a los excelentes trabajos doctrinales publicados⁹. Nos limitaremos a considerar el contexto normativo (estatal y comunitario) vigente en el momento de alumbrarse dicho régimen en 2006 (que, como no puede ser de otra manera, incidió en su configuración) y a apuntar algunas luces y sombras que presenta la vigente regulación. Ello nos permitirá proponer de modo muy somero ciertas reformas normativas que bien podría tener en cuenta el legislador catalán —en el nuevo contexto normativo— con ocasión de la promulgación del futuro Libro sexto del Código Civil de Cataluña, sobre las obligaciones y los contratos («**Libro sexto**»)¹⁰, habiéndose dictado una nueva directiva comunitaria en 2009, recientemente transpuesta en nuestra normativa estatal mediante la promulgación de 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*¹¹ («**Ley 4/2012**»). En definitiva, volveremos la vista al pasado para entender mínimamente el presente e intentar adivinar el futuro.

2. EL CONTEXTO NORMATIVO EN QUE SE PROMULGÓ LA VIGENTE REGULACIÓN CATALANA DE LA CET

⁹ Véanse, por todos, los trabajos de GONZÁLEZ BOU, GETE-ALONSO Y CALERA y ANDERSON citados, así como NÚÑEZ ZORRILLA, M. C.: «Los derechos del titular en la comunidad especial por turnos contemplados en la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Revista Jurídica de Catalunya*, 2008, pp. 383-396.

¹⁰ Está normativamente previsto que el Código civil de Cataluña se complete por el Libro sexto, «relativo a las obligaciones y a los contratos, que [debe incluir] la regulación de estas materias, [y comprender] los contratos especiales y la contractación sobre consumidores aprobada por el Parlamento [de Cataluña]» (artículo 3 de la Ley 29/2002). Con relación a los obstáculos que afectan a la codificación catalana en materia de obligaciones y contratos (incluido el riesgo de recurso de inconstitucionalidad), los criterios y líneas básicas de su actuación y un esbozo de su posible contenido, véase GETE-ALONSO I CALERA, M. C.: «El Libre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo», *InDret Revista per a l'anàlisi del dret*, 2009, http://www.indret.com/pdf/610_cat.pdf. Con relación, en particular, a la interpretación y alcance de «las bases de las obligaciones contractuales» constitucionalmente reservadas a la competencia legislativa del Estado, véanse, por todos, BERVOVITZ-RODRÍGUEZ CANO, R.: «Las bases de las obligaciones contractuales en el artículo 149.1.8ª de la Constitución», en MORENO QUESADA, B. (coord.): *Competencia en materia civil de las Comunidades Autónomas*, Parlamento de Andalucía, Tecnos, Coordinadora de Civilistas Andaluces, 1989, pp. 98-119, y BADOSA COLL, F.: «El futur Codi de Dret Patrimonial de Catalunya», en ARROYO I AMAYUELAS, E. (coord.): *El Quebec. Un model de dret comparat per a Catalunya*, Servei de Publicacions de la Universitat de Barcelona, Barcelona, 2001, pp. 125-137.

¹¹ BOE n.º 162, de 7 de julio de 2012.

En el momento del alumbramiento por el legislador catalán de este novedoso y no poco criticado¹² régimen jurídico, se hallaban vigentes:

- a) a nivel de la Unión Europea, la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y el Consejo, de 26 de octubre de 1994, *relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido*¹³ («**Directiva 94/47**») y
- b) a nivel estatal, la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, *sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*, dictada en transposición de la Directiva 94/47 («**Ley 42/1998**»), que había instituido la regulación del peculiar *derecho real limitado de aprovechamiento por turno* («**DAT**») con *carácter excluyente*¹⁴, al declarar la Ley 42/1998 (en su artículo 1.7) nulo todo contrato en virtud del cual se constituyera o transmitiera cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año al margen de la propia Ley 42/1998¹⁵, sin perjuicio de su modificación o desarrollo por las Comunidades Autónomas (disposición final única de la Ley 42/1998)¹⁶.

¹² NÚÑEZ ZORRILLA, M. C.: «Los derechos del titular en la comunidad especial por turnos...», *op. cit.*, p. 384.

¹³ Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y el Consejo, de 26 de octubre de 1994, *relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido* (DOUE n.º. L 280, de 29 de octubre de 1994, pp. 83-87).

¹⁴ PÉREZ DE LA SOTA, F.: «La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (vulgo multipropiedad) en estado de revista para el momento en que se reactive el sector turístico vacacional», *Diario La Ley*, 2012, n.º 7867, p. 6.

¹⁵ Ello es así pese a que, como ha quedado demostrado por la práctica durante sus trece años de vigencia, dicha regulación del derecho de aprovechamiento por turno de bienes turísticos poco o nada haya ayudado a fomentar su utilización, sino que más bien ha producido un evidente efecto desincentivador.

¹⁶ Véanse CORDERO CUTILLAS, I.: *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, y COSTAS RODAL, L.: «La multipropiedad en España: valoración de la Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», *Actualidad Civil*, 2000, pp. 1585-1609.

Ha sido criticado por la doctrina que, en este contexto, el legislador catalán no tuviera en cuenta, al regular la CET, algunos de los derechos más importantes de los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turnos (derechos de información, resolución y desistimiento) contemplados en la Directiva 94/47¹⁷. Por otra parte, de lo que no cabe duda es de que la regulación del DAT contenida en la Ley 42/1998 debió ser un referente para el legislador catalán en el momento de configurar la escueta regulación de la CET, en algunos casos para evitar contradicciones y en otros para distanciarse claramente de ciertos requisitos y exigencias (más que cuestionables) impuestos por aquella (véase apartado 3 siguiente).

Como ha quedado dicho, ha sido criticado que, al promulgar la regulación de la CET en 2006, el legislador catalán obviara recoger buena parte de los derechos de los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turnos contenidos en la entonces vigente Directiva 94/47, si bien no es menos cierto que los negocios jurídicos mediante los que se adquieren los turnos son materia contractual ajena a la regulación real de la materia que es objeto del Libro quinto.

El legislador catalán despachó este tema con la inclusión (en el artículo 554-2.4 del CCCat) de una vaga referencia a la aplicabilidad, cuando proceda, de las «normas del contrato de aprovechamiento por turnos», sin mayor precisión. Cuáles sean esas «normas» a que se refiere el artículo 554-2.4 (no contenidas en el Derecho civil catalán vigente) admite, a fecha de hoy, diferentes interpretaciones que han sido propuestas por la doctrina: ya sean las normas contenidas en la regulación estatal¹⁸ o las contenidas en la normativa comunitaria¹⁹, en virtud del efecto directo predicable de buena parte de sus disposiciones.

¹⁷ NÚÑEZ ZORRILLA, M. C.: «Los derechos del titular en la comunidad especial por turnos...», *op. cit.*, p. 384.

¹⁸ Véase ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla...», *op. cit.*, p. 242.

¹⁹ En este sentido, GETE-ALONSO Y CALERA, M. C.: «Panorámica general de la configuración de la comunidad especial por turnos...», *op. cit.*, p. 169 y GONZÁLEZ BOU, E.: «Les comunitats especials per torns en el Codi Civil...», *op. cit.*, p. 74.

Ahora bien, no cabe descartar que, al obviar en la regulación de la CET contenida en el Libro quinto (de carácter estrictamente jurídico-real) los referidos derechos de los adquirentes contemplados en la normativa comunitaria y, por el contrario, incluir esa referencia a las «normas del contrato de aprovechamiento por turnos», el legislador optara intencionadamente por una fórmula abierta que permitiera al operador jurídico acogerse a las diferentes interpretaciones propuestas por la doctrina (normativa estatal o comunitaria) de manera transitoria, hasta que esas «normas» se contuvieran, en su caso, en el anunciado Libro sexto.

3. LUCES Y SOMBRAS DE LA VIGENTE REGULACIÓN DE LA CET

Lo escueto de la regulación de la CET ha conducido a la doctrina más autorizada a formular concepciones antagónicas por lo que a su naturaleza jurídica se refiere:

- a) Parte de la doctrina²⁰ sostiene que la CET no es una cotitularidad que verse sobre la propiedad (y de ahí que no se pueda calificar este régimen de «multipropiedad»), sino una cotitularidad que tiene por objeto un derecho real limitado de uso (el «derecho a gozar del bien», *ex* artículo 554-1.1), más próximo al derecho de uso, habitación o usufructo, a los que se añadiría el derecho a la prestación de unos servicios «complementarios» (en línea con la regulación del DAT contenida en la Ley 42/1998).
- b) Desde otra óptica se ha afirmado que no existe en la CET dicotomía entre el propietario gravado y los titulares del «derecho a gozar del bien», sino que los titulares de los turnos coinciden subjetivamente con los titulares de las cuotas de copropiedad²¹ (por lo que se trataría de un régimen de «multipropiedad» en el sentido amplio del término), del mismo modo que no se prevé en la normativa que sea una empresa de servicios la que se encargue del mantenimiento (al corresponder la administración a los únicos titulares existentes).

²⁰ NÚÑEZ ZORRILLA, M. C.: «Los derechos del titular en la comunidad especial por turnos...», *op. cit.*, p. 389.

²¹ ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla...», *op. cit.*, pp. 239-240.

Ante la falta de mayor precisión en la regulación, parece adecuado concluir que la institución admite ambas modalidades (sea el derecho de los titulares de la comunidad el derecho de propiedad o únicamente un derecho real limitado de goce), de manera que el derecho derivado de la organización del aprovechamiento por turnos sea en todo caso un derecho real inscribible en registros públicos (en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles que, en su caso, proceda) y oponible a terceros, con independencia de la situación de comunidad en que se base²².

Como hemos anunciado, la regulación de la CET emula en algunos aspectos el régimen del DAT contenido en la Ley 42/1998, para evitar contradicciones con él, mientras que en otros se distancia claramente de ese régimen, eliminando ciertos requisitos y limitaciones caprichosamente impuestos por aquella.

En este sentido, conviene destacar el acierto de la regulación catalana al no limitar el ámbito de aplicación de la CET a determinados bienes *inmuebles* (edificios destinados a viviendas unifamiliares dotados del mobiliario e instalaciones suficientes), y ampliarlo incluso a bienes *muebles* (embarcaciones, aeronaves no comerciales y bienes muebles identificables de forma clara y equipados adecuadamente, lo que no excluye maquinaria agrícola, caravanas y vehículos especiales, sin necesidad de inscripción en el Registro de Bienes Muebles²³) que por su naturaleza sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos (arts. 554-2.1 y 554-2.2 CCCat), y ello con independencia de que tales bienes muebles sirvan o no para proporcionar alojamiento²⁴.

No coincidimos con quienes sostienen que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la CET los inmuebles destinados a uso turístico²⁵, dado que el concepto normativo de vivienda (a que se refiere el art. 554-2.1 CCCat) incluye en Derecho catalán una figura

²² GONZÁLEZ BOU, E.: «Les comunitats especials per torns en el Codi Civil...», *op. cit.*, p. 79.

²³ *Ibidem*, p. 82.

²⁴ En la vigente norma estatal y comunitaria se habla de «bienes» de uso turístico y de «alojamiento».

²⁵ GONZÁLEZ BOU, E.: «Les comunitats especials per torns en el Codi Civil...», *op. cit.*, p. 81.

jurídica de reciente creación denominada «vivienda de uso turístico»²⁶. De este modo, el ámbito de aplicación de la CET (cuando tenga por objeto una vivienda de uso turístico) y el de la normativa reguladora de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (a que se refiere el art. 554-2.4 CCCat) constituyen dos ámbitos diferenciados, solo parcialmente coincidentes en su ámbito de aplicación (en los supuestos en que la CET se constituya precisamente para uso turístico o vacacional de temporada).

Sin embargo, al regular la CET, el legislador catalán no fue tan lejos como hubiera sido deseable al definir el objeto de esta figura y estableció ciertas limitaciones totalmente injustificadas, probablemente con el fin de evitar colisionar con las contenidas en el régimen del DAT creado por la Ley 42/1998 (probablemente para evitar la sanción de nulidad prevista en su artículo 1.7²⁷) o para evitar una complejidad excesiva²⁸, al permitir que sean objeto de la CET los inmuebles de uso turístico solamente cuando sean viviendas, y los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal y los elementos privativos que forman parte de ellos únicamente cuando se trate de «edificios con menos de siete elementos privativos» y, además, se constituya una CET diferenciada «para cada unidad o elemento» (art. 554-2.3 CCCat). Si pueden ser objeto de la CET las viviendas unifamiliares (incluidas las viviendas aisladas, las construidas entre paredes medianeras o un edificio no dividido horizontalmente), no parece lógico que no pueda serlo un piso o apartamento simplemente por el hecho de que se trate de un elemento privativo de un edificio en régimen de división horizontal con más de siete elementos.

²⁶ Artículo 3.a) de la Ley autonómica 18/2007, de 28 de diciembre, *del derecho a la vivienda* (DOGC n.º 5044, de 9 de enero de 2008) y artículo 1 del Decreto autonómico 164/2010, de 9 de noviembre, que contiene la *regulación de las viviendas de uso turístico* (DOGC n.º 5755, de 15 de noviembre de 2010). El proyecto de Decreto autonómico sobre *establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico* elaborado por la Dirección General de Turismo de la Generalitat de Cataluña y publicado el 5 de junio de 2012 prevé la derogación del referido Decreto 164/2010 y la regulación de las viviendas de uso turístico en un solo texto normativo junto a los establecimientos de alojamiento turístico.

²⁷ ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla...», *op. cit.*, p. 241.

²⁸ GETE-ALONSO Y CALERA, M. C.: «Panorámica general de la configuración de la comunidad especial por turnos...», *op. cit.*, p. 167.

Por otra parte, el legislador catalán se distanció afortunadamente del régimen del DAT instituido por la Ley 42/1998 al no exigir, para la constitución de la CET, la aportación al notario interviniente (a) de los seguros legalmente exigibles o del contrato con una empresa de servicios, (b) en el caso de las viviendas, de la «cédula de habitabilidad» (o de la calificación definitiva, en el caso de las viviendas con protección oficial)²⁹ ni la licencia municipal de primera ocupación, ni (c) la aportación de la licencia municipal de actividad (o de la licencia municipal de uso turístico, en el caso de las viviendas de uso turístico³⁰). En la práctica, este aspecto ha devenido especialmente relevante a raíz de la aprobación por el Parlamento de Cataluña de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, *del derecho a la vivienda*, que incluye en la categoría de vivienda las viviendas de uso turístico³¹, respecto a las cuales es necesaria asimismo la obtención de cédula de habitabilidad³².

El legislador catalán se distanció también del régimen originario del DAT (afortunadamente, una vez más) al no establecer el carácter constitutivo de la escritura de constitución ni de su inscripción³³ (aunque se trate de requisitos obligatorios cuando la CET tenga por objeto bienes inmuebles o muebles inscribibles), y al no someter a pena de nulidad la constitución y transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con carácter puramente obligacional.

²⁹ Estos documentos acreditan que una vivienda cumple los requisitos de calidad para ser destinada a residencia.

³⁰ No es necesaria la obtención de una autorización sectorial en el caso de las viviendas de uso turístico, de conformidad con la exposición de motivos del Decreto autonómico 164/2010, de 9 de noviembre, que contiene la *regulación de las viviendas de uso turístico* (DOGC n.º 5755, de 15 de noviembre de 2010).

³¹ En efecto, dicha Ley define (en su artículo 3.1) como «vivienda de uso turístico» la vivienda cuyo uso ceden los propietarios a terceros, con la autorización de la Administración, en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada, en régimen de alquiler o cualquier otra forma que implique contraprestación económica, sobre la premisa de que los cesionarios no pueden convertir la vivienda en su domicilio principal ni secundario.

³² En efecto, es necesaria la obtención de cédula de habitabilidad también en el caso de las viviendas de uso turístico, de conformidad con artículo 2.1 del vigente Decreto 164/2010 (y según prevé el Proyecto del Decreto publicado el 5 de junio de 2012 que está llamado a derogar el Decreto 164/2010). Para mayores detalles, véase PÉREZ RIVARÉS, J. A. y VIGUER I PONT, J.: «Algunas consideraciones prácticas al hilo de la nueva ley catalana del derecho a la vivienda: su incidencia en la actividad ordinaria del promotor inmobiliario», *Diario La Ley*, 2008, n.º 6942, p. 3.

³³ GONZÁLEZ BOU, E.: «Les comunitats especials per torns en el Codi Civil...», *op. cit.*, pp. 85 y 86. Con relación al régimen originario del DAT, véase CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: «De nuevo sobre la multipropiedad: la exigencia constitutiva de escritura pública y su obligatoria inscripción en el nuevo régimen de aprovechamiento por turno (una réplica cordial)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2003, pp. 3145-3169.

La no exigencia de aquellos requisitos como condición para la constitución de la CET y el carácter no excluyente de la CET como fórmula de constitución de derechos de aprovechamiento por turno (al no haber excluido en ningún momento el Libro quinto la constitución de tales derechos mediante fórmulas societarias o con carácter puramente obligacional) deben saludarse positivamente, dado que el afán de la Ley 42/1998 por confiar en todo caso el cuidado y la vigilancia del sistema a notarios y registradores (para impedir que los incumplimientos se produjeran y evitar, de esta forma, las controversias³⁴) pudo ser una de las claves de la escasa utilización del DAT en la práctica durante sus trece años de vigencia.

4. EL IMPACTO DE LA NUEVA DIRECTIVA COMUNITARIA Y DE LA RECIENTE PROMULGACIÓN DE LA LEY ESTATAL 4/2012

Tras la aprobación por el legislador autonómico del vigente régimen de la CET en 2006, la Directiva 94/47 (dictada en 1994) fue sustituida en 2009 por la Directiva 2008/122/CE³⁵ («**Directiva 2008/122**»), cuyo plazo de transposición en los Estados miembros expiró el 23 de febrero de 2011³⁶. Aunque con considerable retraso, la Directiva 2008/122 ha sido transpuesta en nuestro Derecho estatal mediante la reciente promulgación de la Ley 4/2012, resultado de la tramitación parlamentaria urgente del

³⁴ El ordinal IV *in fine* de la exposición de motivos de la Ley 42/1998, establece: «[...] No obstante, la Ley intenta que, a través de la exigencia de una serie de requisitos previos muy rigurosos, cuyo cumplimiento es indispensable para constituir el régimen [de aprovechamiento por turnos] y cuyo control se atribuye a notarios y registradores, los incumplimientos sean aislados o, al menos, poco frecuentes, haciendo mínima la necesidad de intervención administrativa».

³⁵ Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de la Unión Europea, de 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* (DOUE n.º L 33, de 3 de febrero de 2009, pp. 10-30).

³⁶ Para un análisis de las principales novedades introducidas por la Directiva 2008/122, véanse ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla...», *op. cit.*, pp. 232-239, y MUNAR BERNAT, P. A.: «Estudio sobre la Directiva 2008/122, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio», *InDret Revista per a l'anàlisi del dret*, 2009, http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf.

Real Decreto-ley 8/2012³⁷ aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 16 de marzo de 2012 («**RDL 8/2012**»), con derogación de la referida Ley 42/1998.

La Ley 4/2012 no ha aprovechado la oportunidad que le brindaba la transposición de la Directiva 2008/122 para, siguiendo las recomendaciones formuladas desde diferentes ámbitos (incluido el Consejo General del Poder Judicial), derogar el peculiar régimen jurídico del DAT que la Ley 42/1998 (dictada en transposición de la Directiva 94/47) había instaurado con *carácter excluyente*, al declarar la Ley 42/1998 nulo todo contrato en virtud del cual se constituyera o transmitiera cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año al margen de la propia Ley 42/1998.

No obstante, conviene observar con satisfacción que la Ley 4/2012 haya privado al DAT de su carácter excluyente, que presentaba problemas de legalidad al colisionar en su día con el Convenio de Roma y, posteriormente, con el 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)*³⁸, además de dificultades de encaje con la regulación catalana de la CET contenida en el Libro quinto. Al objeto de privar al DAT de su carácter excluyente originario, el artículo 23.1 *in fine* de la Ley 4/2012 ha estipulado que «El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo».

Desde el punto de vista obligacional, la Ley 4/2012 consagra el principio tuitivo de los derechos de los consumidores por lo que se refiere a los *contratos de comercialización y venta* de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como a los *contratos de intercambio y de reventa*. Buena parte de las normas contenidas en la Directiva 2008/122 se han

³⁷ 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*.

³⁸ PÉREZ DE LA SOTA, F.: «La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico...», *op. cit.*, p. 6.

trasladado a la Ley 4/2012 de forma casi literal, de manera que las imprecisiones y vaguedades de que adolece el texto de la directiva continúan sin resolverse, ya convertidas en norma estatal. Así, por ejemplo, el artículo 9.1 de la Ley 4/2012 establece, utilizando la fórmula del artículo 4.1 de la Directiva 2008/122, que el empresario debe facilitar información precisa al consumidor con suficiente antelación a la prestación del consentimiento por el consumidor. Pero ni la directiva ni la Ley 4/2012 aclaran qué debe entenderse por «suficiente antelación»³⁹.

Tras la promulgación de la Directiva 2008/122 y de la Ley 4/2012, conviene plantearse en qué situación ha quedado el régimen jurídico autonómico de la CET (aprobado en 2006) en este nuevo contexto normativo comunitario y estatal y, en particular, si es necesario introducir reformas en la regulación de los aspectos reales de la CET contenida en el Libro quinto en cumplimiento de la obligación de transposición de la Directiva 2008/122 o para evitar la aplicación supletoria de la Ley 4/2012. Procede plantearse también si resultaría conveniente que Cataluña ejercitara su competencia normativa en materia civil (art. 129 EAT), de consumo (arts. 123 y 28 EAT) y de turismo (art. 117 EAT) para transponer la Directiva 2008/122 con ocasión de la promulgación del anunciado Libro sexto⁴⁰, siendo que dicha norma pretende la plena armonización de los aspectos que regula (a diferencia de su antecesora, la Directiva 94/47, que permitía una armonización mínima), de manera que la referencia a las «normas del contrato de aprovechamiento por turnos» contenida en el artículo 554-2.4 del CCCat no pueda entenderse referida, como en la actualidad, a la normativa estatal (actualmente constituida por la Ley 4/2012) o comunitaria (la vigente Directiva 2008/122), sino a la regulación de los aspectos obligacionales del aprovechamiento por turnos que, en su caso, se contenga en el referido Libro sexto⁴¹.

³⁹ En ausencia de dicha precisión, sería razonable entender que esa exigencia de «suficiente antelación» debería considerarse satisfecha con los veinte días hábiles de antelación que exige, con relación al contrato de franquicia, el artículo 3 del Real Decreto 201/2010, de 26 de febrero, *por el que se regula el ejercicio de la actividad comercial en régimen de franquicia y la comunicación de datos al registro de franquiciadores* (BOE n.º 63, de 13 de marzo de 2010).

⁴⁰ Estas cuestiones no son nuevas, al haber sido planteadas por la profesora ANDERSON con anterioridad a la transposición de la Directiva 2008/122 por el legislador estatal, si bien sus reflexiones siguen siendo de plena actualidad.

⁴¹ Desde los años noventa [STC 236/1991, Pleno, de 12 de diciembre (ponente: Eugenio Díaz Eimil), Fundamento Jurídico Sexto], el legislador catalán puede, en ejecución de sus competencias, transponer las

5. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LA ACTUAL REGULACIÓN CATALANA

A la vista de cuanto ha quedado expuesto, sería sin duda deseable que el legislador catalán procediera a una reformulación de la actual regulación de la CET que permitiera despejar cualquier duda sobre su naturaleza jurídica, aceptando expresamente las dos alternativas consideradas (cotitularidad sobre la propiedad o, únicamente, sobre el derecho real limitado «a gozar del bien» y de determinados servicios complementarios) como posibles modalidades de la CET, si se pretende que este entramado jurídico-real devenga en un instrumento útil para el tráfico.

En otro orden de cosas, como coincide en señalar unánimemente la doctrina, parece conveniente abogar por la ampliación de la actual descripción de los bienes susceptibles de la CET contenida en los artículos 554-2.1 a 3 del CCCat que, además de criticable por su carácter restrictivo, ha perdido su razón de ser (si alguna vez la tuvo) tras la reciente derogación de la normativa estatal (Ley 42/1998) en la que se inspiraba.

En primer lugar, convendría suprimir la vigente exclusión de los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal y de los elementos privativos que forman parte de aquellos cuando no concurren determinados requisitos caprichosamente establecidos por la actual normativa. En segundo lugar, del mismo modo que la vigente regulación no exige como requisito el uso turístico o vacacional, no hay razón para que el objeto de la CET se restrinja a usos habitacionales (por mucho que la Directiva 2008/122 vincule el objeto de los contratos que regula a bienes muebles o inmuebles que sean capaces de proporcionar alojamiento, entendido como pernoctación).

Así, debería permitirse, por ejemplo, que la CET devenga en un instrumento útil para la explotación de locales de negocio que (con independencia de que sean o no elementos

directivas de la Unión Europea en materia contractual y de obligaciones. Sobre el particular, véase DíEZ-PICAZO, L. M.: «La transposición de directivas en materia de derecho patrimonial por parte de las Comundidades Autónomas», en ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.): *Materials de les Desenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pp. 41-53.

privativos de un inmueble en régimen de propiedad horizontal) se destinen a actividades de restauración en horario diurno y a actividades de ocio en horario nocturno. En efecto, no hay motivo por el que no quepa contemplar como posibles objetos de la CET bienes inmuebles (tales como naves industriales, edificios de oficinas, explotaciones rústicas o paradas de mercados), o bienes muebles que no proporcionen alojamiento, con la única condición de que sean susceptibles de diferente uso reiterado y divisible en turnos.

En definitiva, convendría que el legislador catalán liberara a la actual regulación de la CET de los corsés y limitaciones relativos a la definición de su objeto por los que en la actualidad se halla innecesariamente constreñida. En este sentido, como ha observado con acierto la profesora ANDERSON⁴², convendría recuperar una redacción muy genérica, como la que se había manejado en los trabajos preparatorios de 2003: «Pueden ser objeto de comunidad los bienes identificables que por su naturaleza sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos»⁴³.

Además, convendría eliminar la duración mínima de tres años de la CET (impuesta por el artículo 554-8.1), al haber sido suprimida esta exigencia por la Directiva 2008/122 y por la Ley 4/2012 (que han reducido esa duración mínima a un año), así como la duración máxima de cincuenta años (impuesta por el mismo precepto y que se mantiene en la normativa estatal *ex art. 24 Ley 4/2012*), de manera que su duración pasara a ser indefinida. Por último, parece constituir una restricción injustificada la exigencia de que los turnos no sean inferiores a una semana (art. 554-3 CCCat), ajena a los dictados de la Directiva 2008/122.

En cualquier caso, a la vista de la escasa utilización del entramado jurídico-real por los operadores económicos hasta la fecha, cualquier reforma del régimen de la CET debería mantener su actual carácter voluntario (no excluyente de la adquisición de derechos de

⁴² Sobre tales extremos, véase el excelente trabajo de ANDERSON, M.: *El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/112, relativa a certs aspectes contractuals de l'aprofitament per torns de béns mobles i immobles*, Documents de Treball, Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, Barcelona, 2010.

⁴³ Observatori de Dret Privat de Catalunya: *Treballs preparatoris del Libre cinquè del Codi Civil de Catalunya, Els drets reals*, 2003, p. 174.

aprovechamiento por turno mediante fórmulas societarias o de carácter meramente obligacional)⁴⁴, el carácter no constitutivo de la inscripción registral y la no exigencia de documentación administrativa acreditativa de la adecuación del bien para su uso (habitacional, turístico o de cualquier otro tipo), amén de deslindar con nitidez la regulación real de la contractual.

De este modo, la regulación contractual que, en su caso, se contuviera en el futuro Libro sexto únicamente entraría en juego cuando se trate de un uso turístico y de alguna de las concretas modalidades contractuales específicamente reguladas; si bien nada impide que, en caso de que el legislador catalán opte por la transposición de la Directiva 2008/122 con ocasión de la promulgación del Libro sexto, decida ampliar los derechos reconocidos por la norma comunitaria a modalidades contractuales no contempladas por aquella (por ejemplo, cabría estipular el derecho de desistimiento también para productos vacacionales que no impliquen pernoctación o para reservas hoteleras múltiples, o de duración inferior a un año).

Por lo que se refiere a la conveniencia o no de que el legislador catalán regule los aspectos contractuales derivados de la transposición de la Directiva 2008/122/CE con motivo de la promulgación del futuro Libro sexto, se han vertido reflexiones de distinto signo:

- a) Se ha afirmado que si la Comunidad Autónoma de Cataluña tiene competencia para regular de forma plena y exhaustiva una determinada materia de Derecho civil (art. 129 EAT), lo lógico es que el ordenamiento catalán tienda a ser autosuficiente por él mismo, sin necesidad de tener que recurrir a la aplicación subsidiaria del ordenamiento estatal⁴⁵ (constituido, en la actualidad, por la Ley 4/2012).

⁴⁴ Este es un rasgo que, como hemos visto, la CET comparte con la actual regulación del DAT, a raíz de la reconfiguración de esta última recientemente operada por la Ley 4/2012.

⁴⁵ NÚÑEZ ZORRILLA, M. C.: «Los derechos del titular en la comunidad especial por turnos...», *op. cit.*, p. 384.

- b) Se ha sostenido, desde otra perspectiva, que, en principio, no parece conveniente multiplicar innecesariamente las normas de transposición de la directiva en el seno de un mismo Estado, a riesgo de generar inseguridad jurídica (especialmente cuando, como es el caso que nos ocupa, se trata de contratos de naturaleza habitualmente transfronteriza)⁴⁶, salvo cuando exista una justificación para ello, como acaecería en este caso, por motivos de coherencia con la regulación de los aspectos jurídico-reales de la CET contenida en el Libro quinto⁴⁷. En este sentido, piénsese, por ejemplo, que el artículo 23.4 de la Ley 4/2012 excluye expresamente la posibilidad de que el derecho real de aprovechamiento por turno se vincule a una cuota indivisa de la propiedad, modalidad de la CET que, como hemos visto, no se halla excluida por la regulación contenida en el Libro quinto.

Al margen de las anteriores consideraciones, lo cierto es que, como ha quedado dicho, la norma estatal de transposición (contenida en la Ley 4/2012) ha mantenido irresueltas buena parte de las imprecisiones y vaguedades de que adolece el texto de la Directiva 2008/122 (algunas de las cuales han quedado apuntadas en líneas precedentes), probablemente como consecuencia de la precipitación con la que se vio abocado a actuar el Gobierno al dictar el RDL 8/2012 del que trae causa por la urgencia requerida en la transposición para evitar posibles sanciones de la Unión Europea (tras el dictamen motivado recibido de la Comisión Europea requiriendo al Reino de España la inmediata transposición de la Directiva), de las que se halla libre el legislador catalán en las actuales circunstancias, por la aplicación supletoria de norma estatal.

Ello sitúa al legislador catalán, al hilo de la promulgación del futuro Libro sexto, en la tesitura de optar entre (a) no transponer la Directiva 2008/122, de manera que el texto de la Ley 4/2012 sea en su totalidad aplicable en Cataluña de manera supletoria (con las

⁴⁶ ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla...», *op. cit.*, p. 236. En este sentido, desde una perspectiva puramente práctica, lo cierto es que la coexistencia de diferentes normas de transposición en el seno del Estado pondría al operador jurídico en la difícil tesitura de determinar en cada caso la norma (estatal o autonómica) aplicable cuando exista en relación jurídica un elemento catalán, al convivir en este tipo de contratos puntos de conexión distintos de la ubicación del bien o del lugar de celebración del contrato, tales como la residencia del consumidor, que parecen determinantes.

⁴⁷ ANDERSON, M.: *El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/112...*, *op. cit.*

consiguientes dificultades de encaje con la regulación de la CET contenida en el Libro quinto, que, como ha quedado dicho, es un régimen de comunidad ajeno a la normativa estatal), (b) promulgar una norma omnicompreensiva (parcialmente coincidente con la Ley 4/2012) que supere las imprecisiones y vaguedades contenidas en dicha norma estatal resultantes de la transcripción literal de la Directiva 2008/122 operada y que sea coherente, al regular la transmisión, con el régimen jurídico-real de la CET (sin que este devenga en ningún momento exclusivo), o (c) situarse en el punto medio y limitarse a resolver tales imprecisiones y vaguedades y asegurar la coherencia con la regulación CET contenida en el Libro quinto, de manera que, en los demás aspectos no regulados por la norma autonómica, la Ley 4/2012 sea de aplicación supletoria.

Aunque no es fácil hacer un ejercicio de adivinación sobre cuál será la vía que escogerá el legislador catalán ante esta encrucijada de caminos, lo cierto es que los trabajos de elaboración del Libro sexto desarrollados con la Directiva 94/47 todavía vigente iban en la línea de su íntegra transposición⁴⁸, refiriéndose el índice del Libro sexto (aprobado en febrero de 2009 por el Pleno de la Comisión de Codificación del *Observatori de Dret Privat de Catalunya*), en el capítulo dedicado a los contratos sobre objeto ajeno, al «contrato de aprovechamiento por turnos»⁴⁹. Si, como parece probable, la opción que se escoge es la transposición a nivel autonómico de la norma comunitaria en todos sus extremos, ello confirmará que, como anticipábamos, el legislador catalán de 2006 tenía un plan.

Desde un punto de vista técnico, el peor de los escenarios posibles para los operadores jurídicos y económicos sería que el legislador autonómico optara por transponer la

⁴⁸ En esos trabajos los artículos 684-1 a 684-10 y las disposiciones adicionales primera a sexta estaban dedicadas al «contrato de aprovechamiento por turnos sobre los alojamientos de uso turístico». Para una presentación de la propuesta de articulado formulada en el año 2000 por el profesor Esteve Bosch por encargo de la Conselleria de Justícia, véase BOSCH CAPEDEVILA, E.: «Treballs preparatoris del Codi Civil de Catalunya: esborrany de regulació de l'aprofitament per tornos», *Revista Catalana de Dret Privat*, 2007, pp. 295-324.

⁴⁹ Véanse MIRAMBELL I ABANCÓ, A.: «El dret patrimonial en el futur Codi civil de Catalunya», *La Notaría*, 2001, pp. 19 y ss., y MIRAMBELL I ABANCÓ, A.: «Participació a la taula rodona 'Estructura i contingut del futur Codi civil de Catalunya'», en ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.): *El Dret civil català en el context europeu. Materials de les Dotzenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2003, pp. 203-207.

Directiva 2008/122 en todos sus términos y que, al hacerlo, (a) no mantuviera nítida la distinción entre la regulación del derecho real y de los aspectos contractuales de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, (b) no resolviera las imprecisiones y vaguedades de las que adolecen tanto la directiva como la reciente norma estatal de transposición o (c) no asegurara la coherencia con la regulación de la CET contenida en el Libro quinto (como sería el caso, por ejemplo, si el «contrato de aprovechamiento por turnos» solo se contemplara como un contrato sobre objeto ajeno —como apunta el referido índice del Libro sexto—, excluyendo así la modalidad de la CET consistente en un aprovechamiento temporal definido sobre cosa propia que tiene encaje en la regulación de la CET). Si así fuera, el ejercicio de la competencia legislativa autonómica habría servido para hacer un pan con unas tortas.

En cualquier caso, conviene que los empresarios del sector cuenten con un marco normativo claro, coherente, útil y en perfecto estado de revista que, permitiendo eliminar las prácticas comerciales que la directiva pretende erradicar, no imponga corsés artificiales ni restricciones innecesarias a este producto vacacional.

6. ALTERNATIVAS SOCIETARIAS, CONTRACTUALES Y JURÍDICO-REALES

Con independencia de las deseables reformas normativas que, en su caso, emprenda el legislador catalán, y hasta que eso suceda, lo cierto es que, en la práctica, la reciente supresión del carácter imperativo y excluyente del régimen del DAT felizmente operada por la Ley 4/2012 permite a los operadores jurídicos estructurar jurídicamente el aprovechamiento por turnos recurriendo a diferentes fórmulas.

Así, son planteables fórmulas meramente societarias (tales como el establecimiento de una sociedad, club u otro tipo de persona jurídica que sea titular del inmueble, cuyos integrantes tienen un derecho meramente personal a utilizarlo) o contractuales (tales como la atribución a los adquirentes de un mero derecho personal, como un arrendamiento, correspondiendo la propiedad del inmueble a la empresa promotora),

que se registrarán, cuando tengan por objeto inmuebles de uso turístico, por la regulación contenida en la Ley 4/2012 (o, en su día, en la que se contenga en el Libro sexto).

Cuando se desee dotar al modelo de transcendencia jurídico-real, los operadores jurídicos podrán optar por el régimen del DAT (que, recuperado por la Ley 4/2012, se asienta en un derecho real limitado de aprovechamiento) o por el de la CET (que se fundamenta en la situación de comunidad subyacente, conforme a su regulación contenida en el Libro quinto).

Dadas las restricciones legales existentes, esta última opción solo es planteable en el sector turístico cuando el inmueble objeto de aprovechamiento compartido tenga la consideración de vivienda (vivienda de uso turístico) conforme a la normativa catalana aplicable⁵⁰, y no cabe en determinadas situaciones de propiedad horizontal. Por otra parte, la CET plantea el inconveniente de que exige una duración mínima de tres años (a diferencia de lo que sucede en el caso del DAT, conforme a la Ley 4/2012). Entre las ventajas que ofrece la CET (frente al DAT) cabe destacar, no obstante, que la regulación de la CET resulta útil cuando los usuarios no solo compartan el uso por turnos, sino que también sean titulares de una cuota indivisa de propiedad del inmueble. Ambas instituciones, no obstante, siguen hallándose sujetas a la duración máxima de cincuenta años (que tiene menos sentido, si cabe, cuando los usuarios son titulares también de una cuota de propiedad).

Cuando las restricciones legales que todavía pesan sobre el DAT y la CET las hagan poco atractivas para dotar de carácter jurídico real al concreto esquema que se pretenda desarrollar, cabrá la posibilidad de recurrir a la innovadora figura de la «limitación voluntaria» del dominio (*ex art. 545-4 CCCat*) para configurar un derecho real de aprovechamiento *sui generis* inscribible que satisfaga adecuadamente las necesidades y

⁵⁰ La enmienda n.º 11 al Proyecto de Ley procedente del RDL 8/2012 (del que trae causa la Ley 4/2012) presentada por el Grupo Parlamentario de IU, ICVEUiA, CHA-La Izquierda Plural proponía, precisamente, la ampliación del ámbito de aplicación de la nueva normativa estatal a las viviendas vacacionales o segundas residencias (*Boletín Oficial de las Cortes Generales, Serie A, 21 de mayo de 2012, n.º 6, p. 4*).

requerimientos del empresario turístico y de los usuarios por turnos⁵¹. En efecto, el artículo 545-4 CCCat reconoce un importante margen de maniobra a la autonomía de la voluntad al permitir establecer limitaciones voluntarias a la propiedad (en principio distintas de prohibiciones de disponer⁵²) que, por ello, son constitutivas de derechos reales limitados⁵³.

Lógicamente, la «limitación voluntaria» del dominio que se constituyera *ex* artículo 545-4 CCCat al objeto de dotar al esquema de encaje jurídico-real podría combinarse con el establecimiento entre los usuarios de un condominio indiviso sobre el inmueble (comunidad ordinaria *ex* art. 555-1 CCCat) o con las diferentes fórmulas societarias y contractuales apuntadas.

7. BIBLIOGRAFÍA

ANDERSON, M.: «La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla... en un Estado plurilegislativo», *Anuario de Derecho Civil*, 2010, pp. 229-244.

ANDERSON, M.: *El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/112, relativa a certs aspectes contractuals de l'aprofitament per torns de béns mobles i immobles*, Documents de Treball, Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, Barcelona, 2010.

BADOSA COLL, F.: «El futur Codi de Dret Patrimonial de Catalunya», en ARROYO I AMAYUELAS, E. (coord.): *El Quebec. Un model de dret comparat per a Catalunya*, Servei de Publicacions de la Universitat de Barcelona, Barcelona, 2001, pp. 125-137.

⁵¹ Como es sabido, uno de los temas controvertidos con relación a los derechos reales es el papel que en su configuración puede tener la autonomía de la voluntad (principio del *numerus apertus* o del *numerus clausus*). Sobre el particular, el preámbulo del Libro quinto se refiere al reforzamiento que en él experimenta el principio de libertad civil, que se manifiesta dejando a la autonomía de la voluntad un campo muy amplio de actuación en la constitución y configuración de los derechos reales limitados.

⁵² DGDEJ n.º 3269/2010, de 16 de septiembre de 2010 (JUR\2010\347337).

⁵³ PUIG BLANES, F. P.: «Comentarios al Título IV del Libro Quinto», en PUIG BLANES, F. P. y SOSPEDRA NAVAS, F. J. (coord.): *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, tomo II, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011, p. 690.

BERVOVITZ-RODRÍGUEZ CANO, R.: «Las bases de las obligaciones contractuales en el artículo 149.1.8ª de la Constitución», en MORENO QUESADA, B. (coord.): *Competencia en materia civil de las Comunidades Autónomas*, Parlamento de Andalucía, Tecnos, Coordinadora de Civilistas Andaluces, 1989, pp. 98-119.

BOSCH CAPEDVILA, E.: «Treballs preparatoris del Codi Civil de Catalunya: esborrany de regulació de l'aprofitament per torn», *Revista Catalana de Dret Privat*, 2007, pp. 295-324.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: «De nuevo sobre la multipropiedad: la exigencia constitutiva de escritura pública y su obligatoria inscripción en el nuevo régimen de aprovechamiento por turno (una réplica cordial)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2003, pp. 3145-3169.

CORDERO CUTILLAS, I.: *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003.

COSTAS RODAL, L.: «La multipropiedad en España: valoración de la Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», *Actualidad Civil*, 2000, pp. 1585-1609.

DEL POZO CARRASCOSA, P.: *Derecho civil de Cataluña. Derechos reales*, Marcial Pons, Madrid, Barcelona, 2009.

DÍEZ-PICAZO, L. M.: «La transposición de directivas en materia de derecho patrimonial por parte de las Comundidades Autónomas», en ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.): *Materials de les Desenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pp. 41-53.

GETE-ALONSO Y CALERA, M. C.: «Panorámica general de la configuración de la comunidad especial por turnos en el Código civil de Cataluña (arts. 554-1 a 554-12)», en GARRIDO MELERO, M. (coord.): *La regulación de la propiedad horizontal y las situaciones de comunidad en Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008, pp. 153-198.

GETE-ALONSO I CALERA, M. C.: «El Libre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo», *InDret Revista per a l'anàlisi del dret*, 2009, http://www.indret.com/pdf/610_cat.pdf.

GONZÁLEZ BOU, E.: «Les comunitats especials per torns en el Codi Civil de Catalunya», *Revista Catalana de Dret Privat*, 2008, pp. 73-94.

JOU MIRABENT, L.: «Les situacions de comunitat al Libre cinquè del Codi Civil de Catalunya», en ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.): *Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa, La codificació dels drets reals a Catalunya*, Documenta Universitaria, Girona, 2007, p. 140.

MIRAMBELL I ABANCÓ, A.: «El dret patrimonial en el futur Codi civil de Catalunya», *La Notaría*, 2001, pp. 19 y ss.

MIRAMBELL I ABANCÓ, A.: «Participació a la taula rodona 'Estructura i contingut del futur Codi civil de Catalunya'», en ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.): *El Dret civil català en el context europeu. Materials de les Dotzenes Jornades de Dret Català a Tossa*, Documenta Universitaria, Girona, 2003, pp. 203-207.

MUNAR BERNAT, P. A.: «El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1998, pp. 1209-1244.

MUNAR BERNAT, P. A.: «Algunas reflexiones en torno a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias», *Revista Jurídica de Catalunya*, 2000, pp. 33-66.

MUNAR BERNAT, P. A.: «Estudio sobre la Directiva 2008/122, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio», *InDret Revista per a l'anàlisi del dret*, 2009, http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf.

NÚÑEZ ZORRILLA, M. C.: «Los derechos del titular en la comunidad especial por turnos contemplados en la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales», *Revista Jurídica de Catalunya*, 2008, pp. 383-396.

OBSERVATORI DE DRET PRIVAT DE CATALUNYA: *Treballs preparatoris del Libre cinquè del Codi Civil de Catalunya, Els drets reals*, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia i Interior, Barcelona, 2003.

LA REGULACIÓN CATALANA DEL *TIMESHARE*...

PÉREZ DE LA SOTA, F.: «La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (vulgo multipropiedad) en estado de revista para el momento en que se reactive el sector turístico vacacional», *Diario La Ley*, 2012, n.º 7867, pp. 1-7.

PÉREZ RIVARÉS, J. A. y VIGUER I PONT, J.: «Algunas consideraciones prácticas al hilo de la nueva ley catalana del derecho a la vivienda: su incidencia en la actividad ordinaria del promotor inmobiliario», *Diario La Ley*, 2008, n.º 6942, pp. 1-3.

PUIG BLANES, F. P.: «Comentarios al Título IV del Libro Quinto», en PUIG BLANES, F. P. y SOSPEDRA NAVAS, F. J. (coord.): *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, tomo II, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011, p. 690.

RUBIO TORRANO, E.: «Competencia autonómica en Derecho civil», *Aranzadi Civil-Mercantil. Revista Doctrinal*, 2011, n.º 2, pp. 9-16.

* * *