

► El derecho de aprovechamiento por turnos: "multipropiedad" (II)

Uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta en este régimen de uso de un inmueble es el contrato, documento que debe realizarse por escrito haciendo constar en el mismo: la fecha de celebración del contrato; los datos de la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turnos, indicando cuál es su fecha de extinción; la descripción del edificio, su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho; la indicación del turno que se compra indicando los días y horas en los que comienza y termina; si el edificio en el que se encuentra el alojamiento está construido o no; la relación detallada del mobiliario y enseres de los que dispone el alojamiento, y su valor; el precio que cada comprador debe pagar y la cuota que debe satisfacer anualmente; los servicios e instalaciones comunes que tiene derecho a disfrutar, así como las condiciones para ese disfrute; si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento; los datos del vendedor, del comprador y de la empresa de servicios;

la duración del régimen haciéndose referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de la misma.

El tiempo que un comprador puede disfrutar del alojamiento es el que se pacte en el contrato, sin que éste pueda ser inferior a una semana al año. Todos los turnos que se encuentren en un mismo régimen de aprovechamiento deben tener igual duración reservándose la limpieza, reparaciones u otros fines comunes, un periodo que tampoco podrá ser inferior a una semana por cada alojamiento. Por su parte, la duración del régimen de aprovechamiento no podrá ser inferior a 3 años ni superior a 50 años. La fecha de extinción del régimen de aprovechamiento deberá indicarse claramente en el contrato. Si el régimen se extingue en el transcurso del plazo, el comprador no tendrá derecho a recibir ninguna indemnización.

El precio del derecho al aprovechamiento por turnos se pacta libremente entre el empresario y el comprador, quien además del precio estará obligado a abonar una cuota anual de mantenimiento. Esta cuota debe fijar-

se en el contrato y puede ir actualizándose con el transcurso del tiempo. El pago del precio y de la cuota da derecho a ocupar el alojamiento y recibir todos los servicios de los que disponga el inmueble. Si el comprador deja de pagar la cuota, puede ser privado de su derecho.

Se puede desistir de la adquisición en el plazo de 10 días contados desde la fecha de celebración del contrato, sin necesidad de tener que alegar ninguna causa. Para ello, deberá comunicar su decisión al vendedor en el domicilio que éste haya consignado en el contrato. Se aconseja que esta notificación se realice por escrito y de forma que quede constancia de la misma. El vendedor del derecho de aprovechamiento por turnos no puede exigirle que abone el precio del mismo hasta que no hayan transcurrido los 10 días que tiene para desistir del contrato. Si se adelanta alguna cantidad a petición del vendedor y dentro de estos 10 días decide desistir, tendrá derecho a que se le devuelva el doble de la suma que entregó, porque el cobro de estos anticipos está prohibido.

Sin embargo, transcurridos



estos 10 días, no se tendrá derecho a la devolución de las cantidades entregadas. Salvo que se pacte otra cosa, el propietario podrá resolver el contrato en el caso de que el comprador no pague las cuotas durante al menos un año. El propietario que resuelva el contrato está obligado a pagar a la empresa de servicios las cantidades que dejase pendientes de pago el titular del derecho de aprovechamiento.

argenta

argenta
CENTRAL DE VENDES

Central de vendes
Plaça de la Porxada, 11
Granollers

argenta promocions immobiliàries ☎ 93 8611147