

El arrendamiento vacacional por turno: una alternativa legal a la multipropiedad

GUILLERMO CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA

Profesor Titular de Derecho civil
Universidad de Sevilla

SUMARIO: INTRODUCCIÓN: I. *La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (LAT).* II. *Posible justificación en la delimitación de los dos tipos de aprovechamiento por turno permitidos en la LAT.* CAPÍTULO PRIMERO: CALIFICACIÓN Y FUENTES REGULADORAS DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO. I. *El arrendamiento vacacional por turno como especie «sui generis» de hospedaje.* II. *Ámbito de aplicación material de la LAT: arriendos incluidos, excluidos y prohibidos.* III. *Régimen legal aplicable al arrendamiento vacacional por turno.* 1. Límite de la LAT en su aplicación al goce por turno arrendaticio, y elenco de normas que, junto con la LAT, le resultan en principio aplicables. 2. Orden jerárquico de fuentes: la preferencia de la LAT, su incidencia en la autonomía de la voluntad y la práctica inaplicabilidad de la LAU al arriendo por turno. CAPÍTULO SEGUNDO: ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO. I. *Elementos personales.* 1. El «propietario registral del inmueble» como arrendador. 1.1 El requisito de la profesionalidad del arrendador y de sus posibles intermediarios. 2. El arrendatario-huésped: ¿puede serlo una persona jurídica? II. *Elementos reales.* 1. Especialidades objetivas del arriendo vacacional por turno. 1.1 El alojamiento turístico. 1.2 Las posibilidades de explotación mixta, de alojamiento determinable y de preaprovechamiento. 2. El goce arrendaticio: peculiaridades temporales y teleológicas. 2.1 La duración del régimen arrendaticio y la de cada contrato. 2.2 El turno de goce. 2.2.A) El turno: duración, número y posible determinabilidad. 2.2.B) El necesario fin vacacional del turno de goce. 3. El precio o merced. 3.1 La renta como contraprestación a cada turno de goce del alojamiento arrendado. 3.2 La cuota anual como contraprestación a los servicios complementarios y de mantenimiento del inmueble arrendado. III. *Elementos formales.* 1. La previa constitución del régimen y la siempre posterior transmisión de cada derecho arrendaticio. 1.1 La exigencia de constitución del régimen mediante escritura pública y su obligada inscripción registral: su especial importancia cuando el goce por turno es arrendaticio. 1.2 La necesaria forma escrita del contrato traslativo del dere-

cho-turno y la voluntariedad de su escrituración e inscripción.

2. A modo de cuestión adicional, por su singularidad cuando el aprovechamiento por turno es arrendaticio. Aspecto organizativo de la publicidad registral. La necesaria pluralidad de folios reales y su coordinación con el principio de especialidad. CAPÍTULO TERCERO: CONTENIDO DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO. I. *Obligaciones del arrendador*. 1. Obligación de entrega del alojamiento turístico: sus peculiaridades en el arriendo por turno. 2. La obligación de mantenimiento del alojamiento turístico. 2.1 La esencialidad de dicha obligación, su posible realización por una empresa de servicios y su necesaria garantía. 2.2 Contenido y momento de prestación de la obligación de mantenimiento. II. *Obligaciones del arrendatario*. 1. La obligación de pagar la renta y las cuotas anuales por los servicios complementarios y de mantenimiento prestados (remisión); sus posibles garantías. 2. La obligación de contribución a los gastos tributarios, notariales y registrales. 3. Las obligaciones de uso diligente y de devolución del alojamiento arrendado: sus singularidades y consecuencias en el arriendo por turno. En especial, la obligación de no alterar el alojamiento turístico arrendado. III. *Facultades del arrendatario y del arrendador*. 1. El contenido esencial del aprovechamiento: la facultad de goce por turno y la exigencia de los servicios complementarios y de mantenimiento del inmueble (remisión). 2. La facultad de «libre» disposición *inter vivos* del derecho de arrendamiento por turno, y la de la propiedad del inmueble arrendado. CAPÍTULO CUARTO: TERMINACIÓN DEL ARRIENDO VACACIONAL POR TURNO. I. *La resolución del arrendamiento por turno vacacional*. 1. Resolución a instancia del arrendador. 1.1 Causas resolutorias comunes del arrendamiento urbano inaplicables en absoluto y aplicables sin ninguna peculiaridad al arriendo por turno vacacional. 1.2 Las causas resolutorias contempladas, de uno u otro modo, en la LAT a favor del arrendador. 1.2.A) Resolución por impago de la renta. 1.2.B) Resolución por impago de la cuota anual por los servicios prestados. 1.2.C) Resolución por alteración o deterioro del alojamiento turístico arrendado imputable al arrendatario. 2. Resolución del contrato arrendaticio a instancia del arrendatario. 2.1 Resolución por pago anticipado hecho bajo prohibición (remisión). 2.2 Resolución por incumplimiento de las obligaciones del arrendador, especialmente por la no prestación de los servicios de mantenimiento. II. *Extinción del arriendo por otras causas diversas de la resolución contractual*. 1. La imposible extinción del arrendamiento por turno por confusión, ni por extinción del derecho del arrendador. 2. La sobrevenida inhabilitad total del alojamiento turístico como supuesto de extinción en el arriendo por turno. 3. La extinción del arrendamiento por turno por expiración del plazo. 3.1 Cancelación de la inscripción ante la extinción del arriendo por turno por la terminación de su duración. 4. La continuidad del arriendo por turno, en caso de enajenación de la finca arrendada, como regla en razón de su obligada inscripción registral. 5. El fallecimiento del arrendatario: ¿es necesariamente causa de extinción del arrendamiento por turno vacacional?, ¿es posible la subrogación convencional *mortis causa*?, ¿es disponible *mortis causa* el derecho de arrendamiento por turno?

INTRODUCCIÓN

I. LA LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, SOBRE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO (LAT)

Hacía ya mucho que, como alternativa a la propiedad individual de un apartamento en zonas turísticas, el goce por períodos con destino vacacional, más conocido como *Time-sharing*, era una realidad muy extendida en el mundo, sobre todo por nuestra turística piel de toro¹, mas no siempre estuvo correspondida por un reconocimiento legal específico. Este era nuestro caso, hasta hace poco. Frente a su previsión expresa en cierta normativa extranjera y comunitaria, destacando al respecto la Directiva Europea 94/47/CE, de 26 de octubre², en nuestra regulación brillaba por su ausencia: sólo algunas normas autonómicas³ y decisiones «jurisprudenciales» (RDGRyN de 4 de marzo de 1993 y STS de 12 de febrero de 1998), abordaban, con alcance reglamentario las unas y parcialmente las otras, esta atípica situación.

Tras no pocos intentos abortados⁴, y dando, por fin, cumplimiento, aunque con retraso, a la Directiva Europea (*vid.* su art. 12),

¹ Como muestra de las ventajas del *Timesharing*, de su génesis y de su éxito en España, *vid.*, respectivamente, los párrafos primero, segundo y tercero de la Exp. Motiv. LAT.

² Como países pioneros, Portugal regula esta figura como habitación periódica, permitiendo luego, no obstante, su configuración obligacional, en los Decretos-Ley 355 de 1981 y 368 de 1983, modificados por los DD-L 130 de 18 de abril de 1989, 275 de 5 de agosto de 1993, de 4 de julio de 1997, y de 22 de mayo de 1999. Francia lo hace, bajo una fórmula societaria, en la Ley 86 de 6 de enero de 1986. Y en Grecia, la Ley 1652 de 14 de octubre de 1986 la recoge como derecho arrendaticio. Para mayor detalle al respecto, MUNAR BERNAT, P. A., *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*, Madrid, 1991.

³ Eran, entre otras, la Orden de 25 de agosto de 1989 en Canarias, y la Orden de 15 de enero de 1990 en las Islas Baleares. Ahora, en su sustitución, destacan en las Islas Canarias, el artículo 46 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo, y el Decreto 272/1997, de 27 de noviembre, sobre regulación de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido; y en las Islas Baleares, el Decreto 117/1997, de 6 de septiembre, regulador de determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, y el artículo 12 de la Ley General Turística de 24 de marzo de 1999.

⁴ Han sido los Borradores de Anteproyecto de Ley sobre multipropiedad, de febrero de 1988, elaborado por la DGRyN (en adelante B-88); el borrador de Anteproyecto de Ley sobre Conjuntos inmobiliarios, de 20 de octubre de 1989 (en adelante B-89); el borrador de Anteproyecto de Ley sobre Conjuntos inmobiliarios, regulador de los complejos urbanos, de la propiedad horizontal y de la multipropiedad, de 18 de diciembre de 1991, elaborado por el Ministerio de Justicia (en adelante B-91); el borrador de Anteproyecto de Ley de Tiempo Compartido, de enero de 1992, redactado por el Ministerio de Justicia, Comercio y Turismo (en adelante B-92); y el borrador de Anteproyecto de Ley sobre aprovechamientos por turno de bienes inmuebles, de 6 de septiembre de 1994, elaborado por el Ministerio Justicia e Interior, en colaboración con el Ministerio de Comercio y Turismo (en adelante B-94).

nuestro legislador ha sido capaz de colmar aquella «laguna» legal y de culminar una meta hace ya años ansiada en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (en adelante, LAT)^{4 bis}, que amén de respetar la normativa autonómica existente antes de ella sobre esta figura, permite su modificación, como así ha sucedido, o su desarrollo en las Comunidades Autónomas donde aquélla no exista (art. 148.1.18.º CE y disp. final única LAT)⁵.

Esta Ley, aun sin ser mera trasposición del contenido –de mínimos– de la Directiva, la secunda íntegramente en su *ratio*: a lo largo de todo su articulado presenta como *leit motiv* la protección de los titulares de esos derechos-turno como parte contractual más débil, en cuanto consumidores por ser ellos los destinatarios finales del producto turístico –alojamiento y servicios– que le transmite y presta el promotor, por sí o a través de intermediario [cfr. arts. 1.5, 2.1, 8, aps. 2.a), 3 y 4, 9.3.III LAT]; y lo hace probablemente por la «leyenda negra», no nueva, ni siempre fundada, que sobre esta figura se formó, no tanto por su atipicidad, sino por la indefensión del usuario ante los engaños del promotor⁶. Únicamente desde esta inspiración constante de la Ley cabe explicar, y a veces sólo excusar, su contenido.

Como consecuencia de aquella *ratio*, salvo en contadas ocasiones, en que se deja cierto margen, aunque siempre estrecho, a la autonomía de la voluntad [art. 1, aps. 1 *in fine*, 2 inciso inicial, 3 *ab initio*, y 4.IV, arts. 3.1, 4.1.e), 13.1 inciso inicial, todos de la LAT], la LAT presenta un contenido eminentemente imperativo por mostrarse protector para con el adquirente del aprovechamiento por turno, impidiendo cualquier abuso que exista por renuncia a los

^{4 bis} En su breve período de vigencia transcurrido, la LAT ha sido, sin embargo, objeto de algunas modificaciones llevadas a cabo a través de una práctica legal tan común en los últimos tiempos como en buena parte cuestionable: las llamadas leyes de acompañamiento presupuestario. Nos referimos a la ley 14/2000, de 29 de diciembre (art. 73 y dis. adic. 4.ª), y a la ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (art. 95); que se indicarán en lugar oportuno.

⁵ Así lo advierte la LAT en el párrafo primero del ap. I de su Exp. Motiv., casi reproducido en su disp. final. única. Al respecto, son destacables los Decretos canario y balear, ambos de 1997, citados en una nota anterior, y, en general, la normativa autonómica sobre turismo que contiene alguna mención del goce por turno. Así, entre otros, los artículos 13 y 24 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Murcia; la disp. trans. 2.ª de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Valencia; el artículo 45 de la Ley 9/1997, de 21 de agosto, de Galicia (cuyo ap. 2 es casi copiado en el art. 1.1 LAT).

⁶ Así se dice en la Exp. Motiv. LAT (párrafos cuarto y sexto de su ap. I); y a ello respondía ya la Directiva de 1994 en el Cd.º 2.º de su Exp. Motiv. No es novedad esta mala fama del empresario turístico y que sobre él cargue las tintas el legislador. En su glosa a la Ley 26, tít. VIII, P. 3.ª (antecedente de los arts. 1783 y 1784 CC), GREGORIO LÓPEZ, *Las Siete Partidas del Sabio Rey Alfonso el Nono*, Madrid, 1829, decía: «*Communiter hospitaliores isti sunt homines rapaces et vulgares*».

derechos por ella concedidos en su favor [cfr., como más significativos, el art. 1, aps. 4, en todos sus párrafos excepto el último, y 7, y arts. 2, 3, 4.3, 5.1.5.º, 6.1, 10 en relación con los arts. 8 y 9, 11, 15 y 16 LAT y disp. adic. 2.ª LAT]. Como efecto directo, a su vez, de que la LAT sea en gran parte norma cogente y con el fin de evitar cualquier fraude o vulneración de ella misma, la sanción general ante su inobservancia será, salvo excepciones, la nulidad radical, a veces del pacto o cláusula en concreto que sea *contra legem* o se haga *in fraudem legis* (arts. 2, 5.1.5.º y 6.1 LAT), y en otras ocasiones del propio régimen constitutivo o del contrato de cesión del derecho-turno en su totalidad (arts. 1.7, 4.3.II y 10.2.II LAT).

En la propia configuración concreta del goce por turno quedan en parte excepcionados por idéntica razón los principios de autonomía de la voluntad y de *numerus apertus* vigentes en nuestro Derecho en materia de derechos patrimoniales, reales y personales (arts. 1255, 392.2, 467, 523 CC, 2.2 LH y 7 RH)⁷: junto a la doble alternativa que en principio se recoge, la real de aprovechamiento y la obligacional de arrendamiento [art. 1, aps. 1 *in fine* y 6, 8.2.b) y 9.1.2.º LAT, y el párrafo decimoquinto del ap. I de su Exp. Motiv.], sólo se admite la forma societaria para regular el posible intercambio de turnos o de alojamientos [arts. 8.2.k) y 9.1.9.º e) LAT]⁸, y, dentro de este ámbito turístico de consumo, se prohíbe la

⁷ Así lo dice BERCOVITZ, en su Prólogo a la obra de COSTAS RODAL, L.: *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Granada, 2000, p. XXVI: «La Ley reguladora de tiempo compartido en nuestro país es una norma imperativa que limita radicalmente la autonomía de la voluntad de la que venían gozando los particulares –sobre todo, dice– en lo que se refiere a la naturaleza jurídica de los derechos de utilización periódica». Y es que desde su génesis hasta la Ley actual, el goce por turno siempre se ha singularizado como figura especial por el destino vacacional del goce y por la distribución por períodos de dicho goce. Sin embargo, el molde jurídico donde poder encajar ambas especialidades de goce ha sido, antes de la LAT y al amparo de la autonomía privada, muy variado, pudiendo configurarse: como derecho personal, ya fuese bajo la fórmula societaria (como en la Ley de Francia); ya con la arrendaticia (como en la Ley de Grecia), o como derecho real, ya fuese pleno (multipropiedad), ya fuese limitado (usufructo, o habitación como en la legislación de Portugal). Así lo explicábamos con mayor detalle en nuestro trabajo «*La multipropiedad: su problemática ante el Registro de la Propiedad*», en RCDI, 1996, pp. 281 y 282. Por su parte, la STS de 12 de febrero de 1998 se limitó a afirmar «la diferente naturaleza que puede presentar la llamada multipropiedad, atribuyendo al titular un derecho que puede ser tanto real como personal, según los casos». *Stricto sensu*, sin embargo, el término «multipropiedad» debe quedar restringido al supuesto de copropiedad funcional en la que de suyo no hay acción de división, ni retracto legal de comuneros. Y, ¿qué ha hecho la LAT ante aquel abanico de posibilidades? La libertad contractual ha sido restringida, por cuanto se ha reducido aquella pluralidad a dualidad opcional (*vid., supra*, en el texto).

⁸ No obstante, RUIZ-RICO RUIZ, J. M. (Dir.), *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la LAT*, Madrid, 2000, pp. 43 a 45, partiendo de que las multipropiedades «societarias» existentes –y por existir– en nuestro país no se amoldan a ninguna de las sociedades admitidas en nuestro Derecho, pues falta en ellas la *affectio societatis* y el ánimo de lucro en los socios, cree que, a pesar del nombre, por su contenido y por su naturaleza personal tales formas de uso por turno deben subsumirse en el tipo legal del arriendo turístico por turno del artículo 1.6 LAT.

multipl propiedad, ya sea por su contenido, ya sea en el empleo mismo de su *nomen* (arts. 1.4.II y III, y 8.1 LAT)⁹. No puede, pues, decirse que la LAT haya adoptado una solución –como ella llama en su Exp. Motiv.– «intermedia», sino restrictiva¹⁰. Más aún. La introducción en la LAT del molde arrendaticio fue iniciativa de CiU (enmiendas 36, 41 y 47), y de Coalición Canaria (enmiendas 151, 160 y 162), frente al borrador originario que como única forma regulaba la de naturaleza jurídico-real. Cabe, entonces, ya observar que la supuesta solución ecléctica de la LAT lo es por comparación con su proyecto, mas no por lo que hasta ese momento era práctica habitual dentro y fuera de nuestras fronteras. Pero, ¿por qué fue introducido, entonces, el modelo arrendaticio?

II. POSIBLE JUSTIFICACIÓN EN LA DELIMITACIÓN DE LOS DOS TIPOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO PERMITIDOS EN LA LAT

Resulta curioso que nuestra LAT haya dado finalmente respaldo a un modelo, el obligacional de arrendamiento (aps. 1 y 6 del art. 1 LAT), que, aunque previsto con anterioridad a ella en algunos de nuestros borradores¹¹, en el Derecho griego¹² y tam-

⁹ Sorprende, al respecto, la observación de MUNAR, P. A., *La regulación española de la «multipl propiedad»: la LAT*, Pamplona, 1999, p. 65, para quien «la prohibición de manejar el término multipl propiedad la refiere éste –art. 1.4.I LAT–, al derecho real de aprovechamiento por turno. ¿Se podrá denominar así si se constituye a través de la fórmula arrendaticia? Una vez más –dice–, el subconsciente traiciona al legislador, puesto que se mantiene la redacción inicial del anteproyecto que, como se verá, sólo contemplaba la opción real». Esta afirmación resulta apresurada: al margen de posteriores profusiones al respecto, el artículo 1 LAT se refiere *in integrum* al aprovechamiento por turno cualquiera que sea su naturaleza jurídica, real limitada o arrendaticia (art. 1.1 LAT *in fine*). Además, tanto en el documento informativo previo a la comercialización de los turnos [art. 8.2.b) LAT] –sólo a este precepto se refiere COSTAS, L., *op. cit.*, p. 254, para desmentir la suposición de Munar–, como posteriormente en el propio contrato de cesión (art. 9.1.2.º LAT), el promotor-transmisor debe expresar la naturaleza real o personal del derecho-turno que oferta y que, en su caso, transmite, sin que en ninguno de los documentos pueda emplear la expresión «propiedad» o «multipl propiedad» (arts. 1.4.II y 8.1 LAT).

¹⁰ Así también, RUIZ-RICO, J. M., «*Multipl propiedad y LAT: la incomprensible voluntad de poner puertas al campo*», en *La Ley*, 1999, p. 3.

¹¹ Ya en los artículos 63 B-91 y 50 B-94, que integraban por sí mismos el Tít., VI y III respectivamente, sobre «derechos de aprovechamiento por turno sin carácter real», se regulaba el goce por turno obligacional; ¿de qué clase? Sabiendo que la configuración asociativa en cualquiera de sus derivaciones estaba prohibida (arts. 3.2.3 B-91 y 4.2 B-94), la respuesta venía dada por los artículos 65.2 B-91 y 51 B-94, en los que se hablaba de «arrendamientos».

¹² Es la Ley núm. 1652 de 14 de octubre de 1986, desarrollada por la Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1987. A Grecia se refiere nuestra LAT en su Exp. Motiv., para simplemente mencionar la fórmula «de derecho personal (el multiarriendo griego). Al margen de las referencias que luego, y en lugar oportuno, hagamos a esta Ley, para una visión completa de la misma, *vid.* KOMMATAS, G., *Greece. Time-sharing regulation*, en *European travel law*, a cargo de Z. Yakub y B. Bedford, Chichester, 1997, pp. 308 ss.

bién en la práctica, mas poco exitosa y sin apoyo legal específico, de otros países¹³, resultaba contrario al sentir de la opinión común¹⁴ y de la propia Directiva europea de 1994. Esta, al principio advierte que su finalidad es abordar las cuestiones contractuales y precontractuales para así proteger al adquirente del derecho en cuanto consumidor de un producto turístico, dejando autonomía a cada Estado miembro para fijar la concreta naturaleza jurídica del derecho que el contrato genere, dado el variopinto panorama comparado existente al respecto¹⁵; pero a continuación señala la inconveniencia de configurar el goce por turno como arrendamiento.

Sin embargo, como veremos a lo largo de este trabajo —y sintetizado ahora en la siguiente nota a pie de página—, todos los obstáculos que desde hace tiempo se han venido oponiendo al goce periódico arrendaticio y que, a la inversa, se convertían en ventajas que aconsejaban la adopción de la multipropiedad en sentido preciso como fórmula más acertada y atractiva, han sido, uno tras otro, subsanados de uno u otro modo por la LAT, siempre dentro del margen a la autonomía que acerca de la *natura iuris* de este fenómeno le confiere la propia Directiva¹⁶; mas, ¿por qué este empeño contra-

¹³ V. gr., la *vacation lease* en EEUU, el *timeshare holiday lease* en Gran Bretaña, la *multilocazione* o *multiproprietà-locativa* en Italia, la *multilocation* o *multibail* en Francia y Bélgica, los *Ferienrechten* en Suiza o el *Mietvertrag* en Alemania. Para mayor detalle, entre los nuestros, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 27 ss.; PAU PEDRON, A., *La multipropiedad en el Derecho comparado*, en RDR, 1984, pp. 36 ss.; BENITO ARENAS, J. A., *Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado*, en RCDI, pp. 493 ss.

¹⁴ Critican antes de la LAT, por las razones que luego se verán en nota y a lo largo de este trabajo, la configuración arrendaticia del *time-sharing* frente a la multipropiedad, en nuestra doctrina: MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 228 a 230; RODRÍGUEZ PÉREZ, J. y DÍAZ-FLORES CALERO, A., *La multipropiedad. Time-sharing*, Madrid, 1992, pp. 77 y 91; ÁLVAREZ ARZA, M., y ALLENDESALAZAR ORMAECHEA, L., *El Time-sharing. Su configuración jurídico-tributaria en España*, Madrid, 1999, pp. 70, 71 y 74; HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., «*La multipropiedad en la práctica notarial...*», en AC, 1995, II, pp. 407 y 408. En Portugal, lo hace también, MESQUITA, M. H., *Uma nova figura real: O direito de habitação periódica*, en Revista de Direito e Economia, 1982, 1.º, pp. 40 y 41; y, actualmente, en Italia, basándose en la razón aducida por la Directiva, que luego se verá, TASSONI, G., *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, Padua, 1999, p. 55.

¹⁵ Así lo dice en los Cd.º 2.º y 3.º de su Exp. Motiv., y en sus artículos 1 y 2; y así lo dirá escuetamente nuestra LAT en el párrafo cuarto del ap. I de su Exp. Motiv.

¹⁶ Tales escollos salvados por la LAT son, en esencia, los siguientes:

– Sobre la forma de pago, frente a los artículos 1522, 1558.2 y 1581 CC, el artículo 1.6 LAT, como ya advierte el ap. II, párrafo quinto de su Exp. Motiv., permite el pago del precio, de todas las rentas, por adelantado y de una sola vez, ya que lo esencial en el arrendamiento es el pago de una renta o alquiler como contraprestación al goce de la cosa arrendada (arts. 1543 y 1555.1.º CC), no en sí su forma concreta de satisfacción (art. 1574 CC). A la forma de pago se referirá, precisamente, la propia Directiva en el Cd.º 5.º de su Exp. Motiv., como dificultad para configurar el *timeshare* como arrendamiento. Al no observar, pues, el artículo 1.6 LAT lo que decía la Directiva, SÁNCHEZ-CIA, A. L., *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La LAT*, Barcelona, 1999, p. 21, considera que la Directiva no es aplicable al arrendamiento por turno. Parece olvidar, sin embargo, que la LAT sí cobija a dicho arriendo y que, en cualquier caso, lejos incluso de entender por ello vulnerada la Directiva, en ésta sólo se «consideraba» la dificultad de encajar el arriendo en las exigencias prácticas del goce a tiempo compartido, mas sin prohibirla en su articulado

corriente de nuestro legislador por introducir esta fórmula jurídico-personal?

En un principio, la previsión del arriendo por turno dentro del actual artículo 1.6 LAT en los Anteproyecto y Proyecto de LAT tenía como finalidad establecer una válvula de cierre legal, una forma de evitar el incumplimiento de la Ley, su vulneración o fraude¹⁷. Esa sólo fue la razón inicial¹⁸. Hay otra causa definitiva, y más sustantiva, puesta de manifiesto en la gestación de dicho precepto, y que se muestra conforme al régimen general del Derecho de Cosas: la posibilidad de concebir un derecho de aprovechamiento por turno flotante, que por su mera determinabilidad, o relativa indeterminación, objetiva y temporal, sea de suyo intercambiable en el espacio y en el tiempo (arts. 1, aps. 6 y 7, 9-1-2º, disp. adic. 2.ª y DDTT 1.ª 1 y 2.ª 1.º LAT). Y a ese rasgo de la determinabilidad,

(arts. 1 y 2, donde se permite que los Estados miembros establezcan libremente en su propia regulación la naturaleza jurídica de este derecho), porque, como apunta al respecto RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 112, el legislador comunitario era conocedor de la legislación griega y sólo le preocupaban realmente los aspectos precontractuales y contractuales de los negocios jurídicos de goce por turno, mas no la concreta naturaleza jurídica de éste.

— La supuesta menor protección de la configuración arrendaticia por ser obligacional y gozar, por tanto, sólo de una eficacia *inter partes* queda negada por la «realificación» que en su oponibilidad le atribuye convirtiéndola en *erga omnes*, aunque de modo externo y artificioso, su necesaria inscripción registral (arts. 4.3.I, 6.4 *in fine* y disp. trans. 2.ª.2.I LAT).

— La posible menor disponibilidad del derecho arrendaticio (cfr. arts. 1550, 1205 CC, 8 y 32 LAU) queda reemplazada en la LAT por la «libre» disposición del derecho-turno, cualquiera que sea su naturaleza jurídica (aps. 1 a 3 del art. 15 LAT). Por supuesto, la configuración arrendaticia del aprovechamiento por turno plantea algunos problemas, aunque no por ser en concreto arrendaticia, sino más ampliamente por ser de naturaleza obligacional: ¿es hipotecable?; ¿es disponible *mortis causa*? Son cuestiones que, en su lugar, habrán de ser resueltas.

— Tampoco es ya un obstáculo la inviabilidad de un arriendo indefinido o perpetuo, porque aunque en efecto pueda serlo de muy larga duración, de hasta cincuenta años como máximo (arts. 1.6 y 3.I LAT), la LAT impone la temporalidad en dicho arriendo —en todo derecho de goce por turno—, respetando así uno de sus rasgos esenciales (arts. 1543, 1565, 1569.1.º y 1581 CC). En cambio, acerca del D-L núm. 427 de 9 de noviembre de 1998, CASELLI, G., *La multiproprietà*, Milán, 1999, pp. 3 a 5, dice que no cabe la fórmula arrendaticia porque el artículo 1.a, hace referencia a un precio global y permite una duración perpetua, pues sólo se fija un tope temporal mínimo, de tres años.

¹⁷ El Anteproyecto de LAT, tras decir en los párrafos 16 y 17 del bloque I de su Exp. Motiv., que «la fórmula finalmente adoptada es la de derecho real limitado», y, luego, en los párrafos 4 y 5 del bloque II, que «los derechos de aprovechamiento por turno que se constituyan sin ajustarse a la Ley —debían— someterlos al régimen hotelero», terminaba diciendo: «No obstante, se sujetan a la ley, y no al régimen hotelero, los arrendamientos de temporada que reúnan dos requisitos —expresados en el art. 1.6 LAT—: que se pacten por un cierto número de ellas y que se anticipen las rentas de tres años... Si se anticiparan las rentas de más años, el régimen entonces seguirá siendo hotelero». En sentido similar, el Proyecto de LAT (párrafos 4 y 5 del ap. II de su Exp. Motiv.).

¹⁸ No obstante, muchos actualmente hay que mantienen la idea proyectada de la LAT, creyendo que el molde arrendaticio se contempla con carácter residual, para impedir que pueda eludirse la aplicación de la LAT (MUNAR, P. A., «El derecho real de aprovechamiento por turno...», en *RCDI*, 1998, pp. 1223 y 1224; LATE ACHIRICA, J., «La configuración de la multipropiedad en España: la LAT...», en *AC*, 1999, p. 133; PAU, A.: *Prólogo a la LAT*, ed. Tecnos, Madrid, 1999, pp. 11 y 12; DÍAZ-AMBRONA, M. D., «Apuntes sobre la multipropiedad», en *RCDI*, 2000, p. 1439).

por principio sólo posible cuando la cosa sólo es objeto, siempre mediato, de los derechos patrimoniales crediticios (cfr., entre otros, los arts. 1096.2 y 1273 CC), responderá la frase final del artículo 1.6 LAT, introducida en su tramitación parlamentaria por iniciativa de CiU fundándose en aquella razón¹⁹.

Tal es la fuerza con la que se introduce el molde arrendaticio en la LAT que queda como alternativa, en pie de igualdad, junto con el aprovechamiento por turno en virtud de derecho real limitado. Ya no se habla del arrendamiento únicamente como opción de carácter residual: la definitiva Exp. Motiv. LAT, a diferencia de la originaria, ya no habla de la configuración única del aprovechamiento por turno, la jurídico-real, frente a la pluralidad de vías existentes antes de ella, sino de dos formas diversas entre sí, la jurídico-real, establecida en virtud de un derecho real menor, y la jurídico-personal arrendaticia (*vid.*, de nuevo, el párrafo 15 del ap. I de su Exp. Motiv.²⁰). Buena prueba de ese auténtico *tandem* es la introducción en el artículo 1.1 LAT, que marca el ámbito de aplicación de la LAT y define el aprovechamiento por turno en general, de una última frase que recuerda la posibilidad del goce por tandas arrendaticio *ex* artículo 1.6 LAT, insistiendo así en que también a él debe aplicarse el nombre de «*aprovechamiento por turno*», la noción en ella contenida, y, por ende, el régimen contenido en la LAT²¹. Y así también

¹⁹ Así se advertía ya en los artículos 4.1 y 5.1.c) B-92 y 6.3.º a).II y 50.1.2.º B-94, sobre derechos de aprovechamiento por turno sin carácter real, o sea, el arrendamiento. Por su parte, la redacción íntegra y definitiva del artículo 1.6 LAT es obra de la enmienda núm. 51 de CiU ante el Congreso, justificándola así: «La enmienda tiene por objeto flexibilizar los regímenes que se constituyan bajo la forma de derecho personal, permitiendo el anticipo de todas las rentas y la posibilidad de que el derecho de aprovechamiento por turno, bajo la forma de arrendamiento, pueda ser configurado como derecho flotante». A ambas razones se refieren también, en la doctrina, para explicar la introducción de la fórmula arrendaticia, negando que el derecho «flotante» —en su turno y en su alojamiento— pueda serlo de naturaleza jurídico-real, pues en tal caso el derecho habrá de ser fijo —temporal y espacialmente—, SÁNCHEZ-CIA, A. L., *op. cit.*, pp. 103 y 108; LORA-TAMAYO, I. (MADRIDEJOS y TENA ARREGUI), *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Legislación comentada*, Madrid, 2000, pp. 30 y 33. En contra, MUNAR, P. A., *op. cit.* pp. 1223 y 1224, como padre del Anteproyecto, critica tal posibilidad por ser fraudulenta y abusiva, olvidando que la posibilidad de intercambio siempre ha existido, inclusive como pacto adicional a la multipropiedad, siendo además uno de los aspectos más atractivos de esta figura vacacional. Por su parte, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 115 y 116, considera que el período flotante es posible, *natura sua*, en todo derecho-turno, cualquiera que sea su naturaleza, siendo el alojamiento determinable la única singularidad propia del de naturaleza personal.

²⁰ Este párrafo, sustituto de los anteriormente reproducidos en una nota anterior, fue introducido con éxito por la enmienda 36 de CiU ante el Congreso en coherencia con la modificación del artículo 1.6 LAT hecha en su enmienda 51, a la que luego aludiremos.

²¹ Un párrafo final introducido en el artículo 1.1 LAT por la enmienda 47 de CiU ante el Congreso, justificándola para así «determinar el ámbito de aplicación objetiva del Proyecto de Ley, en consonancia con el contenido de las enmiendas —núms. 36, 41 y 51— planteadas al artículo 1 —ap.— 6— del mismo». Pone, asimismo, de manifiesto la frase de cierre del artículo 1.1 LAT que la propia denominación de «*aprovechamiento por turno*», como ya venía siendo empleada en el B-91 y B-94 y en la normativa autonómica sobre Turismo y aloja-

lo demuestra tanto la omisión en la definitiva LAT de la referencia a la naturaleza «real» del aprovechamiento por turno, expresión empleada en un principio por los Anteproyecto y Proyecto LAT en algunos de sus preceptos (arts. 14.1 y 16 LAT), como la inclusión de la expresión «*naturaleza real o personal del derecho*» introducida en otras normas (arts. 1.7, 8.2.b, 9.1.2.º, 15.3 LAT²²), y el sometimiento tributario de ambas formas de aprovechamiento por turno a idénticas normas para así no discriminar negativamente la fórmula jurídico-real (ap. V de la Exp. Motiv. y arts. 17 a 20 LAT). Por eso, aunque a veces aún se emplee aisladamente la expresión «*real*» (v. gr., arts. 1.4.III y 15.2 LAT), no es más que por descuido del legislador, el vestigio de la primigenia redacción de la LAT.

¿Acaso habrá que concluir por ello que, a pesar de la dualidad de posibles configuraciones del goce por turno, hay unidad de régimen legal y que, por ende, aquélla queda como simbólica o estéril²³? ¿Acaso queda mitigada, o si se apura eliminada, en la LAT la clásica distinción entre derechos reales y derechos de crédito? Ni lo uno, ni lo otro. No es más que el resurgimiento, tal vez más acentuado, de la confrontación entre el usufructo y el arrendamiento²⁴. Y es que la naturaleza jurídica de los derechos tiene su importancia; tanta que la naturaleza jurídico-obligacional del derecho-turno establecido a través de arrendamiento es —como se ha visto— la que ha justificado su inclusión en la LAT (art. 1.6 LAT *in fine*), y, además —como se

mientos turísticos —prácticamente, toda la citada *supra* en una nota anterior—, sigue constituyendo un *nomen* amplio, independiente de su naturaleza, real o personal (*versus* art. 251, reglas 4.ª y 9.ª LEC). De ahí que la propia LAT en su Exp. Motiv., tras referirse a la prohibición del término «multipropiedad», o simplemente «propiedad», y a la equivocidad de la expresión «tiempo compartido» como traducción literal de *time-sharing*, considere «*preferible la expresión derecho de aprovechamiento por turno —dice— porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva*». ¡Y tanto!, pues sirve para abarcar las dos modalidades que en ella se regulan; lo que no supone, por supuesto, un posible engaño para el adquirente, ya que el dueño-promotor, aun cuando utilice la expresión de aprovechamiento por turno, habrá siempre de precisar, tanto en la oferta como en el contrato que llegue a celebrar, su naturaleza real o personal [arts. 1.4.II, 8.2.b) y 9.1.2.º LAT], pues de lo contrario, el adquirente podrá resolver el contrato *ex artículo* 10 LAT.

²² Los artículos 8.2.b) y 9.1.2.º LAT fueron modificados a iniciativa de las enmiendas 104 y 105 del PSOE y 162 y 163 de Coalición Canaria, todas ellas ante el Congreso, justificando tales modificaciones «por coherencia con la enmienda al artículo 1 y, además, —por— tener en cuenta que este derecho admite diversas formas de configuración y no sólo como derecho real», esto es, «como consecuencia de que el derecho puede ser tanto real como personal».

²³ Así lo creen, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 1222 a 1224; CABELLO DE LOS COBOS, L. M., «*El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*», en *BIMJ*, 1999, p. 398; VILALTA, A. E., y MÉNDEZ, R. M., *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, Barcelona, 1999, p. 7; y COSTAS, L., *op. cit.*, p. 183.

²⁴ Así lo advierte hace tiempo, DE MARTINI, D., *Proprietà e disponibilità dei beni negli investimenti comuni, nel leasing, nella multiproprietà*, Padua, 1988, pp. 224 y 225. Entre nosotros, FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., «*El derecho de uso de bienes inmuebles...*», en *RCDI*, 1998, p. 1838, se limita a decir que el arriendo por turno conserva su naturaleza personal, sin convertirse en derecho real, aunque se someta a la LAT.

verá-, la que funciona como límite en la aplicación de la LAT, como así lo expresa en su Exp. Motiv., cuando se advierte que a esta modalidad de goce por turno «*resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley –la LAT– en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica*» (v. gr., arts. 6.1.III y 14.1.II LAT). Por esto mismo –como veremos en este trabajo, y ahora extractado en nota a pie de página–, en lo que hay de comunidad o unidad legal, la LAT se aplicará con distinta repercusión según la naturaleza real o personal del derecho de aprovechamiento por turno al que afecte ²⁵.

CAPÍTULO PRIMERO

CALIFICACIÓN Y FUENTES REGULADORAS DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO

I. EL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO COMO ESPECIE *SUI GENERIS* DE HOSPEDAJE

A la vista del artículo 1.6 LAT y de otros muchos preceptos que lo complementan, puede colegirse que el de la LAT es un arriendo de servicios y de alojamiento turístico comprendido en un comple-

²⁵ Así, por ejemplo, ello se observa en la diversa eficacia del derecho-turno –absoluta *natura sua* en la jurídico-real, aunque viabilizada frente al tercero de buena fe por su necesaria publicidad registral, *versus* relativa en la personal, sólo mutada en *erga omnes* mediante su obligada inscripción registral (art. 4.3.I LAT)–, o en su régimen limitativo: lo que para el arrendador y el arrendatario son obligaciones personales o *stricto sensu*, para el promotor-nudo propietario y para el titular del goce por turno real son límites naturales o deberes *propter rem* [arts. 1, aps. 1 y 4.IV, 4.1.c), 5.1, números 4.º y 7.º, 8.2.f) y h), 9.1.5.º, 13 y 16 LAT], con lo que ello supone (su ambulatoriedad en su –plena ex art. 15.1 LAL– cesión, siempre con el derecho real del que forma parte integrante; su exigibilidad absoluta o *erga omnes* –frente a los terceros adquirentes del inmueble o del derecho de goce por turnos–; y las peculiaridades en su exoneración y extinción mediante la renuncia del derecho-turno). Otra diferencia, entre otras muchas que se verán, del aprovechamiento por turno según su *natura iuris*: aunque en virtud del artículo 15.1 LAT el goce por turno, jurídico-real o personal, sea «libremente» disponible, tampoco debe olvidarse que el arrendamiento, frente al aprovechamiento por turno jurídico-real, resulta por comparación menos disponible *natura sua*: así, por ejemplo, dejando al margen viejas polémicas, es discutible que de suyo sea disponible *moris causa* y no parece que sea posible la hipoteca del goce por turnos si es arrendatario por ser derecho personal. El arrendatario por turno sólo podrá, pues, ceder o subarrendar, en todo o en parte, su derecho, sus turnos. Asimismo, en el posible régimen legal supletorio de una y otra fórmula de goce por turno resurgirán las diferencias: mientras que la arrendatancia se somete a la LAU –así lo dice el propio art. 1.6 LAT– y, por ende, subsidiariamente al CC sobre obligaciones y contratos en general, y sobre arriendos de cosas y de fincas urbanas, en particular; al molde jurídico-real probablemente se le apliquen, por analogía y en lo que resulte compatible con la LAT, las normas del CC sobre usufructo. Sobre esto último, relativo al usufructo, puede verse nuestro trabajo «*Multipropiedad: constitución e inscripción en el nuevo régimen de aprovechamiento por turno*», en AC, 1999, pp. 1453 a 1456; se sigue, en gran parte, esta misma línea en Ruiz-Rico, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 70 a 83.

jo inmobiliario, adscrito al fin vacacional, retribuable anticipadamente, cuyo goce, cedido profesionalmente –por empresario turístico–, se distribuye por turnos, de una semana al año –de siete días consecutivos por temporada anual– como mínimo, y durante un período de tres a cincuenta años o temporadas anuales.

Prima facie, conforme a esta definición, la calificación del arriendo de la LAT como arrendamiento urbano para uso distinto al de vivienda (*ex art. 3.1 LAU*), y, más concretamente, como arrendamiento por temporada para vacaciones (*ex arts. 1.6 LAT y 3.2 LAU*), es evidente²⁶. Pero es más aparente que real. En verdad, el arriendo de la LAT no deja de ser un arrendamiento *sui generis* en el que se atenúan, para a veces desaparecer, las diferencias objetiva y finalistas que existen entre las dos clases de arriendos urbanos (*arts. 1, 2 y 3 LAU*). Ya la propia LAT, al referirse en su Exp. Motiv, al artículo 1.6 LAT, habla de la «*configuración del derecho como una variante del arrendamiento por temporada*»²⁷. ¡Y tanto!, es que el arrendamiento de la LAT presenta rasgos que lo acercan más, a modo de caso particular, al contrato de hospedaje; amén del turno generalmente breve, contratado *ab initio* sin necesidad de reserva (*cf. aps. 1 y 6 del art. 1 LAT*), el goce por turno personal presenta un contenido complejo que denota su diferencia del arriendo urbano: en él no sólo se alquila un inmueble estrictamente habitable y amueblado (llamado alojamiento). También se compromete el arrendador a prestar, por sí o a través de intermediario, una serie de servicios complementarios al alojamiento y sus anexos, que pueden ser de muy diversa índole, propios de la actividad hotelera o turística, y que son retribuíbles anualmente al margen del pago de la renta *stricto sensu* (*cf.*, entre otros que se verán, los *arts. 1.1 y 9.1.5.º LAT*). Por eso, en el arriendo de la LAT, no sólo hay un arrendamiento de cosa, sino también, y tan esencial como aquél, un arriendo de servicios, fusionándose ambos en un único y mismo contrato mixto o complejo arrendaticio, sin ser la mera unión o yuxtaposición de ambos. Esto conduce a calificar al arrendamiento de la LAT

²⁶ Esta calificación, sin embargo, obedece más que a la propia LAT, en su expresa remisión a la LAU, a la modificación conceptual y clasificatoria experimentada en la vigente LAU, y más particularmente a la inclusión *ex novo* del arrendamiento por temporadas en general, sea o no vacacional, en el ámbito de aplicación de la LAU a través de la amplísima categoría del arrendamiento urbano distinto al de vivienda (*arts. 1 a 3 LAU-1994 versus arts. 1.1, 2 y 5.2 LAU-1964*). Y ello, por supuesto, aunque, como dice RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 113, el legislador de 1994 no estuviese pensando en el arriendo de la futura LAT.

²⁷ En la doctrina, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 48, habla de un «extraño» arrendamiento por temporada.

como especie de hospedaje, más que como mera variante de arriendo urbano por temporada²⁸.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN MATERIAL DE LA LAT: ARRIENDOS INCLUIDOS, EXCLUIDOS Y PROHIBIDOS

Siendo el que se somete a la LAT un arriendo-hospedaje de alojamiento turístico cuyo goce es cedido profesionalmente –por empresario turístico–, se distribuye por turnos y se afecta a un fin vacacional, quedan excluidos del ámbito normativo de la LAT no sólo los demás tipos de explotaciones turísticas diversas del aprovechamiento por turno jurídico-real o arrendaticio de la LAT (*v. gr.*, el común hospedaje), los cuales se someterán a su propia normativa hotelera correspondiente, sino también los arrendamientos por temporada que, aun siendo de ocio o vacacional, no se comercialicen profesionalmente, ni recaigan sobre un alojamiento turístico; éstos se sujetarán, en principio, a la LAU *ex* artículos 3.2 y 4, aps. 1 y 3 LAU, y al CC en su caso²⁹. No les alcanza, por tanto, la nulidad y la consiguiente indemnización impuestas en el artículo 1.7 LAT³⁰

²⁸ Así lo advirtió hace tiempo la doctrina italiana, destacando como pionero ALPA, G., *La multiproprietà. Aspetti giuridici delle proprietà turnaria o della proprietà turistico-alberghiera*, Bologna, 1989. Sobre los rasgos propios del hospedaje en general –cesión de habitación amueblada con servicios adicionales de muy diversa índole– y distintivos frente al simple arriendo de cosas, *vid.*, por todos, PÉREZ SERRANO, N., *El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil*, Madrid, 1930, pp. 85 a 88; y acerca de la calificación del hospedaje en general –que siempre ha sido atípico– como contrato mixto o complejo, *vid.*, pp. 104 ss. del propio PÉREZ SERRANO; y FUBINI, R. en sus trabajos, *El contrato de arrendamiento de cosas*, trad. RDP, Madrid, 1930, pp. 29 ss.; y «Contribución al estudio de los contratos complejos (llamados mixtos)», en *RDP*, 1931(-1933), pp. 5 y 8.

²⁹ Como sucintamente dice MADRIDEJOS, A. (y otros), *op. cit.*, p. 413, la LAT «debe entenderse referida, objetivamente, a inmuebles destinados a vivienda de uso turístico o alojamiento y, subjetivamente, a contratos celebrados en el marco de la actividad profesional del transmitente». Así también, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 3, nota (8).

³⁰ Este precepto, desde su gestación hasta su redacción definitiva, ha experimentado un endurecimiento. En el Anteproyecto de LAT la consecuencia prevista para los casos en que se crease o cedieran derechos al margen de la ley era, decía en su artículo 1.7, su sujeción a «las disposiciones vigentes en materia de establecimientos hoteleros». Y lo justificaba así, en el párrafo 4 del bloque II de su Exp. Motiv.: «La solución adoptada es la de someterlos al régimen hotelero, donde las autoridades administrativas tienen un fuerte poder de intervención para garantizar la prestación de los servicios». Ya, luego, el Proyecto de LAT permitirá en su artículo 1.7 LAT ante el fraude legal, que el adquirente opte por someter el contrato a la LAT o por resolverlo con la consecuencia del actual artículo 1.7 LAT. El culmen del rigor, del endurecimiento de la sanción se producirá finalmente con el actual artículo 1.7 LAT, que RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 131 ss., considera desmesurado, porque si su razón es el interés –dice– privado, la protección del adquirente en cuanto consumidor y parte contractual más débil, la consecuencia debiera haber sido –y así cree que debe interpretarse el art. 1.7 LAT– la anulabilidad, con todo lo que ello supone frente a la nulidad.

(cfr., art. 6.3 CC, los párrafos cuarto y quinto del ap. II de la Exp. Motiv. —aunque en él se hable del art. 6.4 CC—, el art. 1.6 y la disp. trans. 1.^a, todos ellos de la LAT).

A pesar del rigor del artículo 1.7 LAT, se deja conscientemente una puerta abierta: en cuanto al dato temporal que define esta figura y marca el ámbito de la LAT, el artículo 1.6 LAT somete a ella los arrendamientos contratados por más de tres temporadas y el artículo 1.7 LAT se refiere, como supuestos fraudulentos, a los derechos creados o cedidos por más de tres años al margen de la LAT; ambos preceptos muestran cierta coherencia con el límite temporal mínimo en la duración del régimen de aprovechamiento por turno, y de cada contrato, con los tres años a que se refiere el artículo 3.1 LAT. Así, pues, quedan válidamente fuera de la LAT, por «escapar» de los artículos 1, aps. 6 y 7, y 3.1 LAT, los arriendos-hospedaje por temporada vacacional recayentes sobre alojamientos turísticos y prestados profesionalmente de duración inferior a tres años, los cuales se someterán al régimen de la LAU —en lo que sea aplicable— sobre arriendos diversos al de vivienda (*ex arts. 3 y 4 LAU*) y, en su caso, a la normativa hotelera correspondiente en tanto sean cedidos por un empresario hotelero y versen sobre un alojamiento turístico³¹. Por el contrario, los arrendamientos-hospedaje por temporada con fin vacacional de alojamiento turístico cedidos profesionalmente por tres o más años habrán de someterse a la LAT, de modo que si vulneran algunas de las condiciones impuestas por el artículo 1.6 LAT, o algunas de las demás exigencias contenidas en la LAT, serán nulos *ex artículo 1.7 LAT*³².

Por eso, no parece que pueda admitirse como válido un arriendo por turno turístico establecido por tiempo superior a cincuenta años, infringiendo así el tope legal máximo impuesto por el artículo 3.1 LAT para el régimen en general y por el artículo 1.6 LAT para el aprovechamiento arrendaticio en particular. Ciertamente dicha hipótesis escapa, por exceso, del límite legal de ambos preceptos, pero lo hace fraudulentamente, pues entraría en el ámbito normativo del artículo 1.7 LAT, que al referirse sólo al tope legal mínimo de tiem-

³¹ Precisamente, frente a la redacción primigenia del artículo 1.7 en el Anteproyecto y en el Proyecto LAT que hablaba de «el contrato por virtud del cual se constituya o transfiera cualquier otro derecho, real o personal», la enmienda 26 del PP ante el Congreso propuso, con aceptación, introducir «por tiempo superior a tres años», por cuanto ello «supone una mejora técnica al excluir aquellas fórmulas de vacaciones por tiempos inferiores a dicha duración, en consonancia con el artículo 3 del Proyecto relativo a la duración mínima del régimen»; una justificación que, a la vista del vigente artículo 1.7 LAT, es actualmente sostenible por convincente.

³² Así sucedería, por ejemplo, si se acuerda un arriendo sin anticipar el pago de ningún turno adquirido, sin fijar su duración o sus turnos o por período indeterminado, ...; supuestos estos, y otros, indicados por RUIZ-RICO, J. M., *op. cit.*, pp. 4 y 5; PAU, A., *op. cit.*, p. 12; MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 73; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 157 y 158.

po para describir el supuesto prohibido, por debajo del cual no hay elusión ilícita de ley alguna, comprende cualquier otro derecho, real o personal, de tres o más años que se haya constituido o transmitido sin ajustarse a la LAT; lo que convertiría a aquel caso en *contra legem* por no observar el límite legal de duración máxima de cincuenta años (arts. 1.6 y 3.1 LAT)³³. La consecuencia, por tanto, ante esta hipótesis no sería la permisón y su sometimiento a la LAU, ni siquiera su sujeción a la LAT, con la consiguiente reducción en su duración a los cincuenta años, siendo entonces sólo parcialmente nulo el exceso temporal. La sanción será la nulidad absoluta –de todo el régimen o el contrato– y de resarcimiento impuesta por el artículo 1.7 LAT por ser éste un precepto que, como dice la LAT en el párrafo cuarto del ap. II de su Exp. Motiv., sanciona del mismo modo el acto *contra legem* y el acto *in fraudem legis*³⁴.

III. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE AL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO

1. Límite de la LAT en su aplicación al goce por turno arrendaticio, y elenco de normas que, junto con la LAT, le resultan en principio aplicables

«Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada –dice el art. 1.6 LAT– quedarán sujetos a lo

³³ La razón de esta diferencia, según la inobservancia de los límites temporales legales sea por defecto o por exceso, amén de obedecer a que la Directiva de 1994 sólo exija una duración mínima de tres años (art. 2), tal vez resida en la inocuidad de un derecho arrendaticio que por ser de duración inferior a tres años no se someta a la LAT, y, sobre todo, como parece desprenderse de la propia Exp. Motiv. LAT (párrafo último de su ap. II), en que una duración de cincuenta años es bastante limitación temporal para el dominio –para que el goce por turno no se convierta en una carga cuasiperpetua– y más que tiempo suficiente para colmar las aspiraciones de disfrute vacacional de cualquiera, siendo, además, difícil que por un tiempo mayor quede asegurada *ab initio* la prestación satisfactoria de este producto turístico con todas las exigencias –especialmente las de conservación y servicios complementarios al alojamiento– que impone la LAT.

³⁴ Así lo creen también, COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 157, 158, 428 y 429; y GARCÍA ALGUACIL, J. M., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 150. En contra, la casi unanimidad de la doctrina considera que si el plazo acordado para el arrendamiento por turno vacacional supera el máximo legal de los artículos 1.6 y 3.1 LAT, la consecuencia será la no aplicabilidad de la LAT y su sometimiento a la LAU. Así, LETE ACHIRICA, J., *op. cit.*, p. 108; SÁNCHEZ-CIA, A. L., *op. cit.*, pp. 103, 104 y 108; FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, pp. 1841 y 1842; PAU, A., «El nuevo derecho real de aprovechamiento por turno...», en *La Ley*, 1997, p. 2093, quien, sin embargo, en su prólogo a la LAT ed. Tecnos (p. 12, con nota 4) –y siguiéndole, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 73 y 74–, aunque mantiene que aquel supuesto no encaja en el artículo 1.7 LAT, porque su expresión «cualquier otro derecho» hace referencia a un derecho diverso del goce por turno jurídico-real o arrendaticio, considera que hay que aplicar, *ex artículo 6.4 CC*, la Ley defraudada: la LAT.

dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos». Ante todo, pues, le serán aplicables las normas de la LAT –pero, eso sí– «*en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica*», esto es, su naturaleza crediticia u obligacional, como así advierte la propia LAT en su Exp. Motiv.³⁵ Por otra parte, tratándose el arriendo por turnos de un arrendamiento urbano para uso distinto al de vivienda encajable en el arriendo por temporada, habrá de someterse en principio –sólo en principio– a las normas contenidas para estos arriendos en la LAU (aps. 1 y 2 del art. 3 y aps. 1 y 3 del art. 4 LAU, *versus* art. 2 LAU-1946 y 1964, que excluían de su ámbito normativo a los arrendamientos por temporada para someterlos al CC). Pero también, *ex* artículo 4.3 CC –o, si se quiere, *ex* art. 4.3 LAU³⁶–, habrá de tenerse en cuenta el CC, al que a veces la LAT parece remitirse por su referencia al régimen común (*v. gr.*, arts. 1.4.IV y 15 LAT). Además, dado el complejo contenido que presenta el goce por turno arrendaticio –arriendo de cosa (alojamiento amueblado) y de servicios complementarios–, por ser una especie de hospedaje, habrá que acudir, en principio, a las normas del CC que regulan el arrendamiento de cosa, en general, el de fincas urbanas, en particular, y a sus pocas normas que regulan el arriendo de servicios propios del hospedaje (*v. gr.*, arts. 1783, 1784, 1922.5.º y 1967.4.º CC)³⁷.

Igualmente hay otras normas que, también en principio, pueden resultar aplicables al arrendamiento por turno. Así, por ejemplo, como desarrollo de la disp. adic. 2.ª LAU, el RD 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los

³⁵ Este límite –como se verá en lugar oportuno– se traduce a veces, las menos, en la propia inaplicabilidad de alguna norma de la LAT al goce periódico arrendaticio por ser *contra naturam iuris* (*vgr.*, arts. 6.1.III y 14.1.II LAT), y en otras ocasiones, la mayoría, se manifiesta en la singularidad que para el régimen común arrendaticio o de la hospedería supone la aplicación de la LAT. Y no por casualidad muchas de esas singularidades de régimen del goce por turno arrendaticio son –como ya vimos en el epígrafe II de la Introducción– el remedio a las desventajas que antes de la LAT se le achacaban a la configuración del *Time-sharing* como arrendamiento frente a la más ventajosa de la multipropiedad.

³⁶ Además, como de todos es harto sabido, la vigente LAU no ha alejado del todo al arrendamiento por temporada del régimen común; primero, porque, aunque como fuente supletoria de último grado, para cuando no haya acuerdo, ni disposición en el Título III LAU aplicable, estos arriendos habrán también de regirse por lo establecido en el CC no sólo sobre arriendos, sino también sobre obligaciones y contratos en general (art. 4.3 CC); y, segundo, sobre todo, porque el régimen de la LAU para los arrendamientos de uso diverso al de vivienda es, prácticamente, el común del CC, ya sin los refuerzos *pro* arrendatario de las anteriores leyes especiales.

³⁷ Por eso no es irrelevante la calificación del arriendo de la LAT como especie *sui generis* de hospedaje, como contrato mixto o complejo de arrendamiento de cosa y de servicios; porque aunque tipificado en este ámbito turístico de consumo, aunque cuente con una regulación legal específica (la LAT), aquella calificación tendrá su repercusión por lo que afecta al régimen legal supletorio –y complementador– que le resultará aplicable –sea por combinación, por absorción o por analogía–.

contratos de arrendamientos urbanos, dentro de cuyo ámbito normativo entra innegablemente el arriendo turístico por tandas *ex* artículos 1.6 LAT, 3 LAU y artículo 1 RD citado. Por otra parte, siendo el arriendo por turno por esencia turístico o vacacional, como cualquier hospedaje, habrá de ajustarse a la normativa, estatal y autonómica, en su caso, sobre Turismo en general, sobre establecimientos hoteleros y sobre arrendamientos turísticos en concreto. Reseñables al respecto son el RD 2877/1982, de 15 de octubre, sobre Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales (arts. 1, aps. 1 y 2 LAT, 1.1.º y 17 RD citado), y, en lo que no se oponga a éste, la Orden de 17 de enero de 1967, modificada por las Órdenes de 12 de febrero de 1972 y de 14 de marzo de 1975, sobre Ordenación de apartamentos, *bungalows* y otros alojamientos de carácter turístico.

De igual forma, siendo inspiración constante de la LAT la tutela del adquirente del derecho-turno en cuanto usuario, también en principio hay que aplicar: en general, la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (art. 2, disp. adic. 1.ª LAT, arts. 2.3, 10 bis. 10.ª y 14.ª, y disp. adic. 1.ª II.9.ª LGDCyU), y, en particular, el RD 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamientos (arts. 8, aps. 3 y 4 sobre todo, y art. 9.3.III LAT y arts. 1, 4 y 10 RD³⁸), y el RD 636/1993, de 3 de mayo, sobre Sistema Arbitral de Consumo (cfr., art. 2.2 LAT *versus* art. 39.5 LAU —ya derogado, con todo el Título V LAU, por la nueva LEC—³⁹).

2. Orden jerárquico de fuentes: la preferencia de la LAT, su incidencia en la autonomía de la voluntad, y la práctica inaplicabilidad de la LAU al arriendo por turno

En el concurso de toda la amalgama de normas indicadas puede surgir, no obstante, un problema: ¿qué sucederá en caso de conflicto entre la LAT y cualquiera de esas otras normas? O lo que es

³⁸ Adviértase, no obstante, que siendo ese RD de 1989, se está refiriendo a la LAU-1964, cuando por entonces, *ex* artículo 2.1 LAU-1964, los arrendamientos por temporada estaban excluidos de su ámbito normativo de aplicación.

³⁹ Adviértase, no obstante, que, aunque el artículo 2.2 LAT prevea dos hipótesis en que puede operar el arbitraje, el hecho de que la LAT sea casi enteramente imperativa (cfr., sobre todo, arts. 1.7, 2.1, 5.1.5.º y 6.1 LAT), casi convierte en humo el inciso final de aquel precepto [cfr., los prácticamente idénticos arts. 2.1.b) Ley de Arbitraje y 2.2 RD sobre arbitraje de consumo].

igual, ¿qué lugar ocupa entre todas esas normas la LAT, especialmente en su coexistencia con la LAU?

Ningún problema debe haber si la confrontación existe entre la LAT y una norma reglamentaria: prevalecerá aquella sobre ésta, por su prioridad jerárquica como fuente legal del Derecho (art. 1.2 CC). En cualquier caso, siendo la LAT norma estrictamente civil, su coexistencia con las normas reglamentarias citadas en el ámbito de consumo y del turismo, que son en su mayoría de alcance eminentemente administrativo, será pacífica (*vid.*, el ap. IV de la Exp. Motiv. LAT)⁴⁰.

En cuanto a la «convivencia» que, según parece *ex artículo* 1.6 LAT⁴¹, debe existir entre la LAT y la LAU, no parece, en principio, que aquella deba prevalecer sobre ésta, o sobre cualquier otra ley, sólo por ser norma posterior en el tiempo⁴²; porque no hay aquí incompatibilidad de normas de igual ámbito de aplicación. Es, en cambio, el criterio de la especialidad *ratione materiae* el que soluciona el posible problema de colisión entre LAT y LAU⁴³. Ambas

⁴⁰ Refiriéndose en concreto al arriendo de la LAT, señalan como posible su sujeción al RD 2877/1982, de 15 de octubre, TORRES SÁNCHEZ, A. M., «Extracto sobre la multipropiedad y su anteproyecto», en *RCDI*, 1997, pp. 2101 ss.; RUIZ-RICO, J. M., *op. cit.*, p. 5; y COSTAS, L., *op. cit.*, p. 431, nota (601). Por su parte, PAU, A., *op. cit.*, p. 2093 –y siguiéndole MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., «Derechos de aprovechamiento por turno», en *RJN*, 1999, p. 172–, se limita a recordar la problemática que ya sobre el arriendo por temporada en general existe, mencionando en particular la opinión de DE PABLO CONTRERAS, P., *El nuevo arrendamiento urbano...*, Dir. A. Pau Pedrón, Madrid, 1996, pp. 6 y 7, para quien dicho RD debe entenderse derogado por la LAU en su aplicación a los arriendos por temporada. Ya antes de la LAT los artículos 63 B-91 y 51 B-94, sobre aprovechamiento por turno sin carácter real (en verdad, el arrendaticio), establecían su sometimiento a la normativa turística. En efecto –como veremos a lo largo de este trabajo–, son muy ocasionales los casos en que la norma turística o de consumo es inaplicable; así sucede, como casi único ejemplo, con el artículo 16 RD 1989, que deja libertad a las partes para fijar la duración del arriendo (*versus* arts. 1.6 y 3.1 LAT). Pero la mayoría de las veces, en las demás –como se verá–, la aplicabilidad de aquellas normas de turismo y de consumo es plena no sólo por la compatibilidad entre ellas y la LAT –como así lo advierte ésta en el ap. IV de su Exp. Motiv.–, sino porque además sirven para colmar lagunas que, sobre cuestiones no estrictamente civiles, presenta intencionadamente la LAT.

⁴¹ Y es que la principal duda la plantea el propio artículo 1.6 LAT por el modo en que expresamente se refiere a la LAU, porque, conforme a la calificación legal, en aquella norma contenida, del arriendo por turno como arrendamiento por temporada (art. 3.2 LAU), no parecería necesaria una remisión tan explícita a la LAU o, ¿acaso quería advertir el legislador que ambas leyes, LAT y LAU, habían de coordinarse para conformar el régimen legal aplicable al aprovechamiento por turno arrendaticio? ¿Qué significa ese «sin perjuicio» de la LAU? A la vista de esa mención, respetuosa, de la LAU, ¿acaso es la LAU un límite en la aplicación de la LAT al arriendo por turno turístico? En absoluto; así lo veremos en este epígrafe.

⁴² En cambio, es uno de los argumentos de FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, p. 1844, para defender la preferencia de la LAT sobre la LAU, el del principio de la temporalidad *ex artículo* 2.2 CC: «*lex posterior derogat anterior*», dice.

⁴³ Cree FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, *loc. cit.*, que la preferencia de la LAT sobre la LAU se resuelve por el principio de especialidad: «*lex specialis derogat lege generali*» (sic).

leyes, la LAT y, aun en parte, la LAU, son en principio leyes especiales frente al régimen común contenido en el CC sobre arriendos de cosas y de fincas urbanas⁴⁴. Pero el que dos leyes sean especiales no impide que entre ellas la más específica de la materia concretamente regulada adquiera la preferencia propia de la especial frente a la más común, o menos especial, por su materia. En nuestro caso, la más general o menos especial sería la LAU: regula, como género, los arrendamientos urbanos, y distingue dos especies: los arrendamientos urbanos de vivienda y los arrendamientos urbanos para uso diverso al de vivienda, e incluye como subespecie, o mero ejemplo, dentro de estos últimos, de este cajón de sastre, al arrendamiento por temporada en general, sea o no vacacional. Por su parte, la LAT concreta aún más, delimita conceptualmente y en su régimen esta subespecie circunscribiéndola al arrendamiento por turno con fin vacacional de alojamiento turístico prestado profesionalmente. De ahí que la LAT sea norma de aplicación preferente a la LAU, por la especialidad de su materia.

Así las cosas, el régimen legal aplicable al arriendo por turno vacacional vendrá dado, *ex* artículos 1.6 LAT, 4, aps. 1 y 3 LAU, y 4.3 CC, por el siguiente orden jerárquico de fuentes, en tanto no contradiga –recuérdese lo dicho– la naturaleza obligacional del goce por turno arrendaticio: la LAT; en su defecto, y en tanto sirva para complementar a la LAT sin contradecirla, los Títulos I y IV LAU, que son en su integridad –supuestamente– imperativos (art. 4.1 LAU); la voluntad de las partes; el Título III LAU; y, como última fuente supletoria, el propio CC, no sólo sobre arriendos de cosas, en general, y de fincas urbanas, en particular, sino también sobre hospedaje⁴⁵.

⁴⁴ El régimen contenido en la LAU sobre arrendamientos urbanos diversos al de vivienda, dejando al margen supuestas especialidades (cfr., entre otros, arts. 21 LAU y 1554.2.º, 1558, 1559, 1561 a 1564 y 1580 CC; arts. 27 y 35 LAU y 1124 CC; arts. 29 LAU, 1549 y 1571 CC; arts. 37 LAU y 1278 ss. CC), presenta innegables singularidades en algunos de sus preceptos (cfr., sobre todo, arts. 19 y 22 LAU, a los que se remite el art. 30 LAU sobre elevación de la renta por mejoras; art. 31 LAU, en su remisión al art. 25 LAU sobre derechos de adquisición preferente; arts. 32 y 33 LAU, sobre cesión y subrogación *mortis causa*; art. 34 LAU, sobre indemnización por clientela; y art. 36 LAU, sobre fianza arrendaticia). Y también la LAT establece reglas específicas y modificativas de las contenidas en el CC sobre arrendamiento (art. 4.3 LAT *versus* art. 1571 CC; arts. 1.6 y 11 LAT *vs* art. 1574 CC; arts. 2.1, 4, aps. 1 y 2, 5.1.4.º y 16 LAT *vs* art. 1580 CC; arts. 1.6 y 3.1 LAT *vs* art. 1581 CC).

⁴⁵ Así lo dijimos ya en AC, 1999, p. 1450; y así también, sin fundamentarlo, el resto de la *communis opinio*. También en Grecia el CC griego se convierte en fuente legal supletoria del multiinquilinato, máxime cuando la Ley especial de *Timeshare* que lo regula, la núm. 1652 de 14 de octubre de 1986, es muy escueta –compuesta de sólo 9 arts.– y más administrativa que civil, al contrario de la nuestra. En nuestro caso, el orden jerárquico de fuentes indicado en texto supondrá: primero, que en el caso de discrepancia o contradicción entre la LAT y el CC, o entre aquella y la LAU, cualquiera que sea el Título –imperativo o dispositivo– de ésta en que la norma se ubique, se aplicará exclusivamente por la preferencia

Esto tiene especial incidencia por lo que concierne al juego de la autonomía de la voluntad, porque tratándose del arriendo de la LAT, la operatividad de aquélla, reconocida en el artículo 4.3 LAU⁴⁶, sólo será posible en lo que la LAU o el CC, en su caso, sirva de complemento a la LAT o, a modo de integración, para colmar lagunas que pudiera presentar la LAT. Por el contrario, dado que la LAT es ley especial e imperativa, no habrá margen de actuación para la libertad de pactos cuando haya convergencia entre ella y la LAU, o el CC en su caso: bien porque entre ambas exista coincidencia de contenido normativo, en cuyo caso la materia es indisponible por el carácter cogente de la LAT, que prevalece por su especialidad frente al alcance dispositivo de la LAU; bien porque, aunque refiriéndose ambas a materias idénticas, en su regulación diverjan, en cuyo caso primará, por su

que le confiere su especialidad la norma de la LAT (*v. gr.*, entre otros, art. 1.1 LAT *versus* art. 23 LAU; art. 15 LAT *vs* art. 32 LAU; art. 3.2 LAT *vs* art. 34 LAU; arts. 4.3 y 9 LAT *vs* art. 37 LAU; art. 2.2 LAT *vs* art. 39.5 LAU –ya derogado–; art. 5 LAT *vs* arts. 3 y 4 RD 297/1996; arts. 6.2 y 14.1 LAT *vs* art. 6 RD; etc.); segundo, que habiendo coincidencia o coordinación, será también aplicable la LAT, pudiendo incluso complementarla el CC y la LAU; y, tercero, que la normativa que la LAU, o en su caso el CC, contenga sin expresión en la LAT, complementará el régimen de arrendamiento por turno en tanto sea compatible con la peculiar situación y con los requisitos del arriendo-hospedaje por turnos. Es en este último caso cuando la LAU, o el CC en su caso, funcionará como fuente supletoria o subsidiaria de la LAT, para así completarla o heterointegrarla. Ya en la tramitación parlamentaria de la LAT, la enmienda 151 de Coalición Canaria ante el Congreso propuso la introducción de un nuevo párrafo en el artículo 1.6, que dijera: «La LAU será de aplicación supletoria para los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente artículo»; y se justificaba dicha propuesta del siguiente modo: «Se considera conveniente que la LAU tenga una aplicación supletoria, evitando así posibles situaciones de contradicción». Sobre dichas omisiones de la LAT, dice en general, aunque veremos que no siempre con acierto, TORRES SÁNCHEZ, *op. cit.*, p. 2127, que en la LAT «se echa en falta un tratado de la dinámica del régimen en funcionamiento: derechos, obligaciones, transmisión *inter vivos* y *mortis causa* del derecho de goce, conflictos, organización, acuerdos». Y ello, dice RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 54, a pesar de la pretensión del legislador de regular la «constitución, ejercicio, transmisión y extinción del aprovechamiento por turno», como dice el artículo 1.1 LAT.

⁴⁶ Recuérdese que según el artículo 4.3 LAU, para los arrendamientos urbanos distintos al de vivienda, el Título III LAU es fuente subsidiaria de primer grado en defecto de acuerdo entre arrendador y arrendatario, incluso en su remisión a las normas del Tít. II LAU que sólo son imperativas en su contexto natural, en su aplicación a los arrendamientos urbanos de vivienda, mas no ya para los demás (arts. 30, 31 y 35 LAU). Sobre dicho Título primará, por tanto, la autonomía de la voluntad que, en relación con las normas contenidas en aquél, podrá operar: ora excluyendo lo que, en principio, resulta aplicable, ya sea para su negación, para su modificación o para su sustitución por otro contenido, ora incluyendo lo que puede resultar inaplicable. El carácter no tuitivo del Título III LAU más que en su contenido reside en esa prevalencia de la libertad de pactos. Así cabe entenderlo desde la lectura consecutiva de los aps. 1 (párrafos antepenúltimo y penúltimo) y 2 (párrafos segundo y tercero) del Preámbulo de la LAU. Al respecto, junto a la LAU, también ha de tenerse en cuenta el CC, porque es posible que a veces sea insuficiente la simple exclusión expresa de un concreto artículo del Título III LAU si lo que se desea es negar la aplicación de su contenido normativo, porque es posible que el mismo emerja no gracias a la norma en concreto excluida, sino por virtud de la fuerza normativa supletoria de último grado del propio CC *ex* artículos 4.3 LAU y CC (*vid.*, *supra*, de una nota anterior, las supuestas especialidades –que en verdad no lo son– de la LAU frente al CC).

especialidad, la LAT y de forma imperativa⁴⁷. De infringirse este límite a la autonomía de la voluntad, habrá un evidente acto voluntario *contra legem* (art. 6.3 CC): el acto convencional, de exclusión o de inclusión de una norma del Título III LAU, o del CC en su caso, se cobijará ilícitamente en una ley de cobertura, la LAU, o el CC, para eludir la necesaria aplicación de otra ley, la defraudada, que en este caso será la LAT. De este problema parece ser consciente el propio legislador, declarando la nulidad de cualquier contrato de aprovechamiento por turno que debiendo quedar sometido a la LAT no se ajuste a lo imperativamente requerido en ella (art. 1.7 LAT), la nulidad de cualquier acto de renuncia anticipada a los derechos que en ella se conceden a favor del titular del derecho-turno o de exoneración de las obligaciones y responsabilidades *ex lege* del promotor (art. 2.1 LAT), y, en general, prohibiendo cualquier cláusula estatutaria *contra legem* que perjudique al adquirente del derecho (arts. 5.1.5.º y 6.1 LAT). Sólo será válida aquella modificación convencional de la LAT que favorezca al titular del derecho-turno, que le sea aún más beneficiosa de lo que es la LAT⁴⁸.

Así las cosas –aunque pueda estimarse como conclusión anticipada–, la aplicación –por sí misma o acordada voluntariamente– de la LAU al arriendo por turnos va a resultar prácticamente inexistente, bien porque contradice directamente una norma de la LAT, bien porque en absoluto se adecua a las peculiaridades del goce por turno. Para percatarse de ello basta de momento con una observación general, sin contrastar norma por norma –como se ha venido haciendo entre paréntesis en texto y en diversas notas de este epígrafe y del anterior–: A pesar del artículo 3 LAU, el antiguo arrendamiento de local de negocio es el que en mayor medida

⁴⁷ Sobre el carácter imperativo de la LAT, recuérdese lo dicho en el epígrafe I de la Introducción. Sin detenerse en hacer estas precisiones, dicen en general COSTAS, L., *op. cit.*, p. 432; y MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., *op. cit.*, pp. 171 y 172, que el principio de la autonomía de la voluntad proclamado por la LAU (art. 4.3) para los arriendos urbanos diversos al de vivienda queda limitado en el goce por turno arrendaticio por la imperatividad de las normas de la LAT que lo regulan. Parece, por tanto, inadmisibles entender lo contrario, como hacen, en la obra que codirige RUIZ-RICO, GARCÍA ALGUACIL, L. (p. 146, nota 5), y ARIAS DÍAZ, M. D. (p. 431), quienes consideran que por la remisión de la LAT a la LAU para el arriendo regulado en aquélla primará, *ex artículo* 4.3 LAU, la autonomía de la voluntad.

⁴⁸ Comentando el artículo 2.1 LAT, aclara RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 136 ss., que más que a la renuncia de derechos, aquel precepto se refiere a la exclusión voluntaria de ley imperativamente aplicable (*ex art.* 6.2 CC), concedan o no tales normas de la LAT derechos a favor del adquirente del derecho-turno. De ahí que sean válidas las cláusulas que beneficien al adquirente más de lo que lo hace la LAT, quedando únicamente prohibidos aquellos pactos que le perjudiquen frente al favor que le conceda la LAT. En parecido sentir, LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 46 y 47, añadiendo que el artículo 4.3 LAU no será aplicable para el adquirente del goce por turno *ex artículo* 2.1 LAT, y sí –sólo– al transmitente.

subyace, aunque mudado nominalmente, en el «nuevo» arrendamiento urbano para uso diverso al de vivienda. Así lo demuestran casi todas las normas contenidas en el Título III LAU que regulan específicamente esta clase de arriendos urbanos. Casi todas ellas, frente al amplio y abierto abanico contenido en el artículo 3.2 LAU, se refieren intencionadamente, y no por descuido del legislador –como así lo demuestra su tramitación parlamentaria–, al desempeño en el inmueble –en el «*local*», dicen– arrendado de una actividad empresarial, ya sea industrial o comercial, o profesional que es la que constituye el destino del arriendo que ha de observar el arrendatario. Y cualquiera que sea, según cada caso, el sentido, estricto o amplio, que quiera darse a la expresión legal «*empresarial o profesional*», para únicamente comprender los arriendos de finca en la que se desempeñe una actividad profesional, comercial o industrial de producción, transformación o distribución de bienes o servicios, o para extensivamente incluir otros arriendos del artículo 3.2 LAU –*v. gr.*, de actividad artesanal, recreativa, asistencial, educativa o docente– por entender que la actividad empresarial es sinónimo de actividad con ánimo de lucro, de obtención y reparto de ganancias, lo incuestionable –como veremos a lo largo de este trabajo– es que siempre quedará excluido de esos artículos de la LAU el arrendamiento por turno del artículo 1.6 LAT, no por el hecho de la temporada en sí –que según el artículo 3.2 LAU, puede ser o no para vacaciones–, sino por su objeto –que ha de ser un alojamiento turístico, con expresa exclusión de los «*locales*» comerciales o industriales (art. 1.2 LAT)– y por el destino simplemente vacacional o turístico que para este subtipo de arriendo la LAT impone, y la LAU sólo prevé⁴⁹. Ello hace que aquellas normas del Título III LAU (*v. gr.*, arts. 32 a 35 –éste en su remisión al art. 32–) sean de suyo inaplicables al aprovechamiento por turno arrendaticio. Y ello –insistimos–, a pesar de la remisión legal contenida en el artículo 1.6 LAT (en su «*sin perjuicio*» de la LAU), por ser el de la LAT un hospedaje *sui generis*.

⁴⁹ Es cierto que la LAT en numerosas ocasiones se refiere a la realización de una actividad profesional o empresarial de comercio; pero es la que realiza el propio arrendador, por sí o por intermediario, cuando oferta y, en su caso, arrienda los derechos-turno. En cambio, cuando los artículos 32 ss. LAU se refieren a una actividad empresarial, es, indudablemente, el arrendatario quien la realiza y en la propia finca arrendada como destino de su goce. Y si la propia LAT prevé que el arrendatario realice una actividad de tal índole, no es para desempeñarla en el alojamiento turístico, sino que la refiere también a la misma comercialización de los derechos-turno, propios o ajenos, en cuyo caso, como exige el artículo 15.2 LAT, deberá el arrendatario comportarse profesionalmente como si fuese el propio arrendador.

CAPÍTULO SEGUNDO

ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO

I. ELEMENTOS PERSONALES

1. El «propietario registral del inmueble» como arrendador

Como singularidad, exige el artículo 4.1 LAT que el constituyente del régimen de goce por turno —el arrendador tratándose del molde arrendaticio— sea el «propietario registral del inmueble». *Idem*, si se trata de modificar el régimen ya creado (art. 6.4 LAT). He aquí las posibles razones de esta particular exigencia:

La exigencia de que la titularidad dominical sea «registral» parece evidente, porque constando *ab initio* la unidad inmobiliaria, objeto del régimen de arriendo-hospedaje a crear, como finca registral independiente, se asegura, por la pura mecánica registral del tracto sucesivo, la posterior y obligada inscripción del régimen en sí, que, en principio, ha de instar el propio arrendador, con lo que ello supone de protección, o de elusión de obstáculos, para el arrendatario frente a posibles adquirentes del inmueble en sí o de otros derechos arrendaticios (cfr., sobre todo, arts. 4.3 y 15.3 LAT, 32, 34 LH, 13.3, 14 y 29 LAU, y 1549 y 1571 CC)⁵⁰.

Por su parte, que la titularidad registral del constituyente del régimen sea plena, que consista en el dominio del inmueble⁵¹, tal vez se exija, sobre todo cuando el régimen de goce por turno se haga

⁵⁰ Así parece advertirlo, COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 193 y 417, en la línea hipotecaria del tracto sucesivo, apunta también la posibilidad de que así el adquirente confíe: por un lado, en la titularidad del constituyente, y, por otro, en la viable inscripción de su propio derecho-turno. En contra, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 229; y LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 93 a 98, creen que el constituyente del régimen de goce por turno puede ser un dueño «civil», cuyo dominio no conste inscrito en el Registro de la Propiedad, pues creen —erróneamente, a nuestro modo de ver por lo dicho en texto— que la intención del artículo 4.1 LAT es proteger al titular registral como aparente o no real.

⁵¹ Asimismo, por la redacción en singular del artículo 4.1 LAT, parece exigirse que el dueño del inmueble sea único e individual [arts. 2.1, 4.1, 5.3.II, 9.1.9.º a) y disp. trans. 2.º.2.I, todos de la LAT]. Ese aparente recelo a la copropiedad tal vez se fundamente: *a priori* en las posibles dificultades en la decisión de constituir el régimen arrendaticio en cuanto acto, por principio, de administración (art. 398 CC); y, *a posteriori*, una vez creada la figura arrendaticia, en la complejidad que adquiriría la relación jurídica instaurada, porque al margen de la relación entre arrendador y cada arrendatario, y de la posible relación que entre éstos pueda haber (cfr., arts. 6.4 y 15.4 LAT), habría que añadir, complicando así el ágil funcionamiento del régimen y de cada derecho en particular, la relación interna de los coarrendadores entre sí y la de éstos conjuntamente con cada uno de los arrendatarios (cfr., entre otros, los arts. 395, 397 y 398 CC). Sin embargo, esa aversión a la copropiedad es a veces excesiva: bien justificado puede estar el artículo 1.4.III LAT (sobre división,

bajo el molde arrendaticio, para evitar la extinción prematura, antes de la expiración de su plazo *ex* artículo 3.1 LAT, y en cadena del régimen arrendaticio y, con él, la de todos y cada uno de los derechos arrendaticios ya contratados por extinción del derecho del constituyente, cuando dicho derecho recayente sobre el inmueble y que legitima para arrendarlo fuese menor al dominio, como, *a. e.*, sucedería si el arrendador fuese el usufructuario o el superficiario (cfr., arts. 480 CC y 13.2 LAU)⁵². Es que, aunque en general para arrendar no sea necesario ser propietario, para hacerlo profesionalmente y en las condiciones del artículo 1.6 LAT (con posible anticipo de todas las rentas y por una duración de hasta cincuenta años), creando y cediendo derechos llamados a circular o con posibilidad de hacerlo (art. 15.1 LAT), es conveniente que se exija al arrendador ser propietario. Así, además, se evita el problema de legitimación acerca de si la creación de un arriendo con tales rasgos constituye un acto de pura administración o de disposición (*vid.*, art. 1548 CC).

1.1 EL REQUISITO DE LA PROFESIONALIDAD DEL ARRENDADOR Y DE SUS POSIBLES INTERMEDIARIOS

Buena prueba de la prevención contenida en el artículo 4.1 LAT —explicada en epígrafe anterior— es que, una vez constituido el régimen, la comercialización en particular de cada uno de los derechos ya creados por el propietario-arrendador puede ser llevada a cabo por él mismo o por mediación de cualquier otra persona que participe profesionalmente en dicha transmisión [arts. 1.5, 2.1, 8, aps. 2.a), 3 y 4, y art. 9.3.III LAT], la cual actuará como intermediario entre el arrendatario y el dueño registral del inmueble, verdadero y único arrendador, al cual aquélla representa o por cuyo encargo actúa⁵³. Puede que incluso esa otra persona sea el propio arrendatario, no como disponente a título particular de su derecho, sino en tanto se comporte profesionalmente en dicha transmisión de turnos, propios o ajenos (cfr.,

art. 403 CC), mas en sí la posible división de la finca común nunca perjudicará al derecho arrendaticio en su subsistencia (art. 405 CC *in fine*); y del todo injustificable es el temor manifestado en el artículo 1.4.I LAT cuando es imposible que un derecho arrendaticio se constituya sobre una cuota propietaria (art. 399 CC *in fine*).

⁵² Por eso, no podemos compartir la opinión de HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., «El derecho de aprovechamiento por turno...», en *BCRE*, 1999, p. 3120; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 229 y 230; COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, p. 434; y de LORA-TAMAYO, L., *op. cit.*, pp. 98 a 101, para quienes el creador del régimen puede ser titular de un derecho real menor (usufructo, superficie).

⁵³ Así lo advierten, en Italia, CASELLI, G., *op. cit.*, pp. 8 y 9; y TASSONI, G., *op. cit.*, pp. 14 y 204, para quienes esa otra persona distinta del dueño-promotor actúa como representante de éste, como un tercero intermediario o mediador profesional. Y así también, entre nosotros, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 109 y 110; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 197 y 198.

aps. 1 y 2 del art. 15 LAT con los anteriormente indicados y con los arts. 8.2.l) y 9.1.13.º LAT, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales). Mas, ¿qué significa esa profesionalidad que la LAT impone siempre al arrendador y a sus posibles intermediarios en la comercialización de los derechos-turno?

Siendo la referencia contenida en la LAT –«*profesionalmente*»– tan genérica y, por tanto, tan flexible, sin que se exijan al respecto otros requisitos, más propiamente de control administrativo [a diferencia, por ejemplo, de la expresa exigencia de cédula de habitabilidad en el alojamiento turístico *ex* aps. 1.b) y 4 del art. 4 LAT], basta con que el arrendador o sus posibles intermediarios oferten y transmitan los turnos habitual y remuneradamente, como si fuesen empresarios turísticos (cfr., arts. 1, aps. 1 y 2 LAT; art. 1 RD 515/1989, y 17 RD 2877/1982)⁵⁴. En este amplio ámbito subjetivo de aplicación, la LAT concuerda perfectamente, para secundarla, con la también amplia definición que el artículo 2 Directiva de 1994 ofrece del «*vendedor*» de este producto turístico de consumo.

Otro tanto –sobre la profesionalidad y la intermediación– sucede cuando una persona distinta del dueño-arrendador se dedica, no a la publicidad y transmisión de los turnos ya creados por aquél, sino a la prestación de los servicios complementarios y de mantenimiento y limpieza del complejo turístico arrendado que realiza a cargo del arrendador de los alojamientos y turnos. Para la prestación de dichos servicios, la LAT concede libertad al promotor-arrendador, permitiendo que sea él mismo quien los ejecute o que lo haga a través de un tercero, debiendo tratarse en tal caso de una

⁵⁴ Sabiendo que se trata de ofertar y transmitir arriendos de la LAT (de alojamientos turísticos con fin vacacional), lógicamente, y como suele ser común en el hospedaje –que generalmente es mercantil, prestado profesionalmente–, la profesionalidad ha de ser referida, exigida, a aquella actividad que se desempeña, y que es esencialmente turística. Y en este ámbito de la actividad profesional turística, la normativa existente *extra* LAT ha de servir para concretar el significado de esa profesionalidad: por un lado, en sede de arriendos en general, suelen emplearse como sinónimos, como si de igual actividad se tratara, las expresiones «*empresarial o profesional*» (art. 1 RD 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamientos) –de ahí, *a.e.*, la expresión «*empresario turístico de aprovechamiento por turno*» del artículo 2 Decreto 117/1997, balear–; y, por otro, sobre arriendos vacacionales en particular, al margen de posibles licencias y autorizaciones administrativas (*v. gr.*, Decreto de 14 de enero de 1965, sobre Estatuto regulador de las empresas y actividades turísticas, actualmente derogado –sustituido en este punto– por la amalgama de normativa autonómica sobre Turismo), como elemento esencial de la profesionalidad en la prestación de tales bienes y servicios, suele exigirse la habitualidad y la remuneración –el ánimo de lucro– en la actividad que constituye la profesión, la empresa del prestador (arts. 1, aps. 1 y 2 LAT, 1.1.º y 17 RD 2877/1982, de 15 de octubre, sobre Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales). Así lo creen también, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 107; VILALTA, A. E., y MÉNDEZ, R. M., *op. cit.*, pp. 12 y 13.

empresa de servicios especializada [v. gr., sociedad mercantil con domicilio, al menos en una de sus sucursales, en España; cfr., arts. 4.1.c), 5.1.4.º y 8.2.g) LAT]⁵⁵. No es cuestión baladí; a pesar de esa opción del promotor, la propia Exp. Motiv. LAT apunta la conveniencia de que dichos servicios sean prestados por una empresa especializada, previendo la realización de tal obligación por el propio dueño como eventualidad no necesaria [vid., ap. I, párrafo último; *idem*, art. 4.1.c) LAT *in fine*]. No por ello la obligación de conservación y mantenimiento y su posible responsabilidad por incumplimiento dejarán de corresponder al arrendador frente a los arrendatarios, porque para éstos aquella empresa será un tercero (cfr., que se verán, los arts. 13 y 16 LAT).

Fenómeno inverso acontece para el supuesto en que el arrendatario se afilie como socio a una sociedad de intercambio –de alojamientos o de turnos (aunque el art. 9.1.8.º LAT sólo hable de «intercambio de períodos»; cfr., art. 1.6 LAT *in fine*)–. Aunque sea el propio arrendador, o su intermediario en la promoción y transmisión, quien deba mencionar, primero en el documento informativo y luego, en su caso, en el contrato de arriendo, la posibilidad de intercambio y las condiciones de la persona especializada en dicho intercambio –que de ser jurídica, ha de ser una sociedad mercantil con, al menos, una sucursal abierta en España e inscrita en el Registro Mercantil [art. 9.1.9.º e) LAT]–, para el caso en que el arrendatario así lo acepte, no quedará éste vinculado por dicha afiliación con el arrendador, que en este punto actúa como intermediario, sino directamente con la persona encargada del sistema de intercambio, que, por su parte, es totalmente ajena al contrato arrendaticio entre aquéllos celebrado [cfr., arts. 8.2.k), y 9.1.9.º c) LAT]⁵⁶.

⁵⁵ Sobre tales requisitos de la empresa de servicios, para así evitar posibles fraudes, fiscales o de otra índole, puede verse, con más detalle, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 102 a 104; LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 115 y 116; TORRES PEREA, J. M., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), pp. 173 y 174.

⁵⁶ Como advierten SÁNCHEZ, C., y DIÉGUEZ, R., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 278, el dueño-promotor no es siquiera representante o mandatario de la sociedad de intercambio, sino simple intermediario, como lo demuestra que el contrato de intercambio sea celebrado entre el arrendatario y el representante legal de aquélla. «Dicho de otro modo, si el adquirente no satisface las cuotas con la sociedad de intercambio puede ser resuelto el contrato que le vincula con aquélla, pero no por ello perderá su derecho sobre el alojamiento. De hecho, la gestión del intercambio no se desarrolla nunca a través de la propietaria del complejo, sino que directamente se gestiona por la empresa internacional que se dedica a ese negocio» (MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 144 y 145). Insiste también en la ajeneidad del promotor en cuanto al contrato de intercambio, COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 20, con nota (64), y 126; y, en parte la cuestiona, por la vinculación y responsabilidad que el promotor ha de asumir, no por el contrato de intercambio, sino por la oferta que hace de ese contrato, TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 220 a 223, 248 y 249.

2. El arrendatario-huésped: ¿puede serlo una persona jurídica?

Acerca de la figura del adquirente –el arrendatario-huésped–, frente al silencio que al respecto guarda nuestra LAT, el artículo 2 de la Directiva, mientras se muestra abierto en la determinación de la persona del vendedor, circunscribe el titular del goce por turno a las personas físicas⁵⁷. ¿Sería, entonces, nulo *ex* artículo 1.7 LAT el contrato celebrado con una persona jurídica como arrendataria? Mucho se ha discutido ya antes de la LAT sobre aquel interrogante⁵⁸; aunque probablemente la restricción contenida en la Directiva haya obedecido a la negación generalizada en el ámbito comunitario, y expresada ya en otras Directivas, de que las personas jurídicas sean consideradas como posibles consumidores. Sin embargo, nuestra LGDCyU, al definir, en los aps. 2 y 3 de su artículo 1, la figura del usuario, incluye las personas jurídicas, junto a las naturales, siempre que sean destinatarios finales de los bienes o servicios y no tengan el fin de comercializarlos una vez adquiridos para su reventa. A la vista de esta norma general, no excluida por norma especial interna ante el silencio de la LAT, cabría admitir que una persona jurídica sea arrendataria por turnos, siempre que fuese una persona jurídica sin ánimo de lucro⁵⁹, porque así se aseguraría: por un lado, su carácter como consumidor, aunque sólo de modo mediato, pues no pudiendo por sí la persona jurídica ejercer como huésped el goce vacacional, lo atribuiría, siempre gratuitamente, a sus miembros y, sobre todo, a sus beneficiarios, siendo estos últimos los auténticos consumidores finales; y, por otro, consecuencia de lo anterior, que su fin primordial no será la reventa del aprovechamiento por turno turístico.

Es más, aun en el caso de que la persona jurídica, por su propio fin social y ánimo de lucro, pretendiese la comercialización de los turnos adquiridos, conforme exige el artículo 15.2 LAT, habría de cumplir los mismos requisitos que si del promotor profesional se tratara⁶⁰ con los costes que ello supone ya previstos [arts. 8.2.1)

⁵⁷ Y así lo creen, *ex* LAT, VILALTA, A. E., y MÉNDEZ, R. M., *op. cit.*, p. 12.

⁵⁸ *Vid.*, por todos, LETE ACHIRICA, J., *El contrato de multipropiedad y la protección de los consumidores*, Barcelona, 1997, pp. 82 a 95.

⁵⁹ Con un fin social ajeno a la actividad profesional turística, dice COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, p. 256. El Dictamen de CEE 93/C108, sobre *Timeshare*, en los puntos 3.12 a 3.14 de sus Observaciones específicas, propuso la posibilidad de que el adquirente fuese una persona jurídica sin ánimo de lucro, y ponía como ejemplo (punto 3.12.2): «Sería el caso, por ejemplo, de un club de pensionistas o de personas de la tercera edad que adquiere *timeshare* para las vacaciones de sus miembros, o bien el caso de una empresa que, aparte de su actividad específica, adquiere *timeshare* para proporcionar vacaciones a algunos de sus trabajadores».

⁶⁰ Así lo entienden, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 82; COSTAS, L.: *op. cit.*, pp. 257 y 322; y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 106.

y 9.1.13.º LAT]; no podría, por tanto, exonerarse de la observancia de los artículos 2 y 8 a 12 LAT a los que el propio artículo 15.2 LAT se remite para aquel supuesto. ¿No quedaría así, pues, suficientemente garantizada la aplicación de la LAT y satisfecha su *ratio*: la protección del adquirente en cuanto usuario? Y en tal caso, la persona jurídica con ánimo de lucro no será necesariamente intermediaria del arrendador. Es posible su consideración como arrendataria o huésped en tanto, *a. e.*, ceda gratuitamente algunos de sus turnos a sus socios.

II. ELEMENTOS REALES

1. Especialidades objetivas del arriendo vacacional por turno

1.1 EL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

El régimen de arrendamiento del artículo 1.6 LAT, cuya tipología objetiva o arquitectónica ha de ser como tal descrita en la escritura pública constitutiva y reguladora del mismo, ha de recaer sobre el todo o una parte separada o diferenciada de un complejo inmobiliario —«*todo inmueble o parte de un inmueble*», dice genéricamente el art. 2.2 Directiva—⁶¹, sin dividir o dividido horizontalmente —en régimen normal de propiedad horizontal (edificio) o tumbada (urbanización privada)—, integrado por un mínimo de diez inmuebles (pisos separados o viviendas unifamiliares) que, calificados legalmente como «*alojamientos turísticos*»⁶², deberán caracterizarse por su autónoma habitabilidad [cfr., arts. 1, aps. 1, 2 y 6, y 5.1.1.º, 2.º y 6.º LAT, 396 CC, 3.a) y 24 LPH, y arts. 1, 2 y 17

⁶¹ Acerca de esa necesaria concentración inmobiliaria y sobre la expresión legal «*sector arquitectónicamente diferenciado*» del edificio o conjunto inmobiliario ex artículo 1.2 LAT (v. *gr.*, una planta del edificio, un bloque del complejo inmobiliario, ...), *vid.*, entre otros, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 66 y 67; y COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, pp. 185 y 186.

⁶² ¿Por qué diez alojamientos, y no más ni menos? Según LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, p. 51, es criticable por ser arbitrario. Para MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 78; y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 66 y 67, seguramente sea para dar la sensación de un verdadero producto turístico prestado profesionalmente. Por su parte, el término «alojamiento» fue propuesto por IU (enmienda 2 ante el Congreso), en sustitución del originario «apartamento», porque «es ajeno a la terminología jurídica española en materia de inmuebles, y es una traslación forzada de la denominación anglosajona —francesa, cree FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, p. 1832— de apartamento». Apoyándose en el Diccionario de la RAE y en el artículo 15 Ley General de Turismo de 24 de marzo de 1999, a MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., *op. cit.*, p. 174, tampoco le gusta la expresión «alojamiento», en lugar de la de apartamento turístico.

RD 2877/1982, sobre ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales] ⁶³. Y no se trata de una habitabilidad, la requerida en la LAT, entendida en sentido lato, en cuanto edificación que reúna las condiciones mínimas de salubridad y seguridad para el desempeño del destino arrendaticio acordado (arts. 2.1, 21.1 y 26 LAU), sino que ha de ser entendida *stricto sensu*, en cuanto contrastada mediante la concesión de la cédula de habitabilidad ⁶⁴, que se convierte, a diferencia de lo que sucede en el hospedaje común, en condición previa para la habilitación del inmueble y para la propia constitución del régimen arrendaticio por turno recayente sobre el mismo [cfr., aps. 1.b) y 4 del art. 4 LAT]. Ha de ser, pues, una habitabilidad originaria, preexistente a la creación del régimen y a la cesión de los derechos-turno ya constituidos ⁶⁵. Por otra parte, al excluirse expresamente los «*locales*» (cfr., párrafo segundo del ap. II de su Exp. Motiv., y art. 1.2 LAT), quedando así excluidos aquellos inmuebles carentes de habitabilidad ⁶⁶, el arriendo de la LAT queda nítidamente diferenciado –como ya advertimos en el Capítulo 1.º– de la mayoría de arrendamientos urbanos distintos a los de vivienda (cfr., arts. 32 a 35 LAU).

Al hecho de la habitabilidad se une, como es común en cualquier hospedaje, la adscripción del inmueble arrendado al fin vaca-

⁶³ Así lo decíamos como contenido del título constitutivo en *RCDI*, 1996, pp. 324 y 325, ex artículos 9.1 LH, 3.2 LPH, 51.1.º a 4.º RH y 170 RN; y siguiéndonos hoy, PASTOR, J., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), pp. 197 a 201.

⁶⁴ Sobre el concepto, requisitos y normativa, estatal y autonómica, referente a la cédula de habitabilidad, véase HERREROS BASTERO, J., *LAU de 1994. Análisis y comentarios*, Valencia, 1995, pp. 36, 37 y 213 a 215. Ya sobre el hospedaje en general, explica PÉREZ SERRANO, N., *op. cit.*, pp. 46 a 49 y 142 a 151, que desde antiguo en nuestro Derecho (cuyas Ordenanzas e Instrucciones más antiguas cita y explica), constituyó una preocupación la regulación administrativa de los aspectos de habitabilidad del alojamiento.

⁶⁵ No obstante, parece atenuar aquella exigencia de habitabilidad originaria en el goce por turno TORRES PEREA, J. M., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), pp. 164 ss., al decir que si falta la cédula de habitabilidad, si bien hay que suspender –denegar, ex art. 4.4 LAT– la inscripción del título constitutivo del régimen, se podrá, de permitirlo el registrador, anotarlo preventivamente por ser aquella falta, dice, subsanable. Olvida, sin embargo, este autor que antes del control del registrador existe otro y previo a la creación misma del régimen, el del notario (art. 4.4 LAT), el cual, incluso bajo su responsabilidad, no podrá escriturar, ni, por tanto, permitir el nacimiento de un régimen de goce por turno en el que los alojamientos sean inhabitables. Y la comprobación, al respecto, para el notario es bien sencilla: la concesión, o no, de la cédula de habitabilidad. Estamos, pues, ante un caso excepcional frente a lo que es común en los contratos de hospedería, donde la falta de licencias y permisos administrativos sobre el alojamiento no afectan a la validez del contrato, originando sólo sanciones administrativas (*vid.*, al respecto, PÉREZ SERRANO, N., *op. cit.*, pp. 141 a 151).

⁶⁶ O, como dicen FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, pp. 1831 y 1832; TORRES SÁNCHEZ, A. M., *op. cit.*, p. 2115; LETE ACHIRICA, J.: *op. cit.*, pp. 118 y 119; MANZANO FERNÁNDEZ, M. M., *El uso de los bienes inmuebles en el Derecho Civil moderno*, Madrid, 1999, pp. 395 y 426; y COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, pp. 186, 187, 326 y 327, cualquier inmueble que no esté destinado a vivienda, que no sirva de alojamiento por no ser independiente, y carezca de cédula de habitabilidad (*v. gr.*, locales industriales o terciarios, aviones, sótanos, trasteros, plazas de garaje, buhardillas, amarres y embarcaciones).

cional –que, luego, detallaremos–: es lo que hace que el alojamiento –inmueble habitable– sea turístico; esto es, un inmueble que amén de la cédula de habitabilidad cuente, también como requisito constitutivo del régimen *ex* artículo 4.4 LAT cuando la normativa autonómica lo requiera –que es siempre– (cfr., art. 148.1.18.º CE), con la licencia de actividad turística, que no es otra cosa que la autorización para la prestación de alojamientos de uso turístico y demás servicios anexos al mismo [arts. 1.6, 4.1.b), y 5.1.6.º LAT; y arts. 1.1.º y 17 RD 2877/1982, sobre viviendas vacacionales, y prácticamente toda la normativa autonómica sobre Turismo, en general, y sobre aprovechamiento por turno, en particular⁶⁷].

Otro tanto sucede con el mobiliario que ha de comprender el alojamiento del arriendo por turnos, como cualquier contrato de hospedaje: la LAT impone como obligatoria al arrendador la adscripción de un mobiliario que sea accesorio del inmueble por su constante relación de funcionalidad con el mismo; el artículo 1.1 LAT exige que el alojamiento «*esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto*», al fin vacacional (arts. 1.1.º y 10 RD 2877/1982, sobre apartamentos turísticos)⁶⁸, formando así este inmueble por destino –el mobiliario (art. 333.4.º y 5.º CC)– con el inmueble por naturaleza –el alojamiento– una unidad funcional: la vivienda amueblada (cfr., arts. 1.1, 5.1.3.º, 8.4 y 9.2 LAT *versus* arts. 1582 CC y 2.2 LAU)⁶⁹. Esta accesoriedad legal (*ope legis*) y funcional (u objetiva) del mobiliario hace que éste, incluido en la unidad inmobiliaria y formando jurídicamente unidad con ella, se someta por entero al régimen jurídico del derecho arrendaticio, sin especialidad normativa propia y sin apartarse de aquél, porque

⁶⁷ Artículo 3 –farragossísimo– del Decreto 117/1997, balear sobre goce por turno; y artículos 2 y 4 Decreto 272/1997, canario, sobre uso a tiempo compartido. Y en general, sobre Ordenación del Turismo, artículo 12 Ley de 1999 balear, artículo 24 Ley de 1995 canaria, artículos 23 y 45 Ley gallega, artículo 8 Ley de 1998 valenciana, artículos 10 y 13 Ley de 1997 murciana, y artículo 39 Ley de 1999 andaluza. Y si falta tal licencia turística, en toda esa normativa se regula dicha ausencia como falta grave, siendo objeto de la correspondiente sanción administrativa (desde la multa hasta el cierre temporal del inmueble). También la Ley núm. 1652 de 14 de octubre de 1986 de Grecia, sobre multiarrendamiento, exige, en sus artículos 1.2 y 3, que el inmueble arrendado y sus instalaciones sean de uso turístico (v. gr., las unidades hoteleras y, en general, cualquier complejo turístico que tenga oficial del Organismo griego de Turismo).

⁶⁸ También la Ley griega núm. 1652 de 1986, sobre multiarriendo, exige en su artículo 1 que la vivienda de uso turístico esté amueblada.

⁶⁹ No se olvide que los artículos 1582 CC y 2.2 LAU –éste sobre arrendamiento urbano de vivienda–, por un lado, prevén el arriendo con muebles como mera posibilidad, dependiente de la voluntad de las partes, sobre todo de la del arrendador, y que, por otro, conectan los muebles con el inmueble arrendado por una relación de accesoriedad más voluntaria que funcional («*cuando el arrendador de una casa –dice el art. 1582 CC– arrienda también los muebles*»; «*cedidos como accesorios por el arrendador*», dice el art. 2.2 LAU *in fine*).

no son tales muebles sino elementos accesorios del inmueble (arts. 1097 y 1582 CC). De ahí que la descripción, aunque sea somera, de dichos muebles haya de hacerse también desde el inicio, en el mismo momento constitutivo del régimen, en el de la escritura pública (art. 5.1.3.º LAT), para que así, posteriormente en la fase de comercialización y de previa información, los terceros, potenciales arrendatarios, conozcan y comprueben desde un principio, la entidad y cantidad, o valor, del mobiliario adscrito al inmueble que se les ofrece en arriendo (art. 8.4 LAT), de tal forma que de aceptarse la oferta –originaria o modificada, pero advertida o consentida– y celebrarse el contrato arrendaticio (art. 9.4 LAT) en él sólo sea necesario hacer indicación, a modo de inventario como anexo, de aquel mobiliario [art. 9, aps. 1.4.g), y 2 LAT]⁷⁰.

1.2 LAS POSIBILIDADES DE EXPLOTACIÓN MIXTA, DE ALOJAMIENTO DETERMINABLE Y DE PREAPROVECHAMIENTO

En principio, permite la LAT que sobre el mismo complejo inmobiliario arrendado por turno existan otros tipos de aprovechamientos que sean también turísticos, dando lugar a lo que la LAT llama «*explotación mixta*», siempre y cuando el goce por turno, jurídico-real o arrendaticio, recaiga *ab initio*, con reflejo en la escritura y en la inscripción, sobre alojamientos concretos y por períodos determinados (cfr., arts. 1.2, 5.1.2.º, disp. trans. 2.ª 2.III LAT, y el párrafo tercero del ap. II de su Exp. Motiv.). Para tal caso, por tanto, no cabrá configurar el arriendo como derecho flotante; no podrá aplicarse el artículo 1.6 LAT *in fine*. A *contrario sensu*, si el complejo inmobiliario está sometido en su totalidad a un régimen de arrendamiento periódico, sólo en tal caso, podrá tener aplicación

⁷⁰ Así lo decíamos en *RCDI*, 1996, pp. 324, 329 y 330. Siguiéndonos literalmente y *de lege lata*, PASTOR VITA, J., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 204. Ya la RDGRyN de 4 de marzo de 1993 se refería a la exigencia de hacer constar el «mobiliario destinado al uso sucesivo de los distintos titulares de los períodos»; y así también lo hicieron algunos borradores de multipropiedad (art. 49.2 B-89; Título V B-91 y art. 9 B-94). Sobre esta materia, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 117, recomienda que en la escritura pública constitutiva del régimen se haga sólo una descripción genérica de los muebles, por si luego se desea modificarlo y así evitar la costosa modificación de la propia escritura. Sin embargo, eludiendo el contenido imperativo del artículo 1.2 LAT, su razón de ser, y sus concordantes en sede de constitución del régimen, de promoción y de cesión (respectivamente, los arts. 5.1.3.º, 8.4 y 9.2 LAT), considera RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 62, que el mobiliario es algo voluntario, y que, de no existir, el régimen, sin ser nulo, simplemente no se someterá a la LAT. No parece que así pueda ser a la vista de aquellos preceptos, debiendo, por el contrario, entenderse que si no hay mobiliario, el régimen no ha de existir (de constituirse en escritura pública para luego inscribirse *ex arts.* 4.3 y 5.1.3.º LAT); y que de «existir» el régimen sin mobiliario y cederse los derechos-turno, la consecuencia será la del artículo 1.7 LAT *ex artículo* 4.3.I LAT o, cuando menos –como dice TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 227 y 228–, la posibilidad del adquirente de resolver el contrato *ex artículo* 10.2 LAT.

el párrafo final del artículo 1.6 LAT; sólo entonces será posible que los derechos arrendaticios, por su propia naturaleza obligacional (arts. 1096.2 y 1273 CC), se constituyan como derechos flotantes en el espacio, por lo que afecta a su objeto («*a un alojamiento determinado o determinable*» –cfr., entre otros, los arts. 1.7, 9.1.2.º, disp. adic. 2.ª y DDTT 1.ª 1 y 2.ª 1 LAT–). Y sólo habrá determinabilidad o relativa –que no absoluta– indeterminación, consistente en indeterminación actual del alojamiento arrendado, pero con posibilidad de posterior determinación sin necesidad de nuevo acuerdo para llegar a ella, porque el alojamiento determinable por sus condiciones genéricas sólo será admisible, termina diciendo el artículo 1.6 LAT, «*siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho*», es decir, recibirá externamente cierta determinación por su inclusión en otro inmueble que sí está concretado, por su pertenencia a otra unidad inmobiliaria mayor a él y en la que se integra como parte de la misma⁷¹. Por esto mismo, ningún obstáculo habrá para escriturar dicho régimen para luego inscribirlo. No habrá vulneración, sólo cierta relajación a lo más, del principio de especialidad: el hecho de que el edificio o complejo inmobiliario, donde se han de ubicar los alojamientos determinables, constituya finca registral propia (art. 4.1 LAT), *ergo* perfectamente descrita, permitirá que el régimen arrendaticio recayente sobre el mismo se eleve a escritura pública y se inscriba, sin que, por supuesto, sea posible la apertura de folio registral propio a los alojamientos determinables *ex* artículo 6.1.II LAT, ni la inscripción propia de los contratos arrendaticios que recaigan sobre ellos, porque su sola determinabilidad lo impedirá (arts. 3.2 y 6.2 RD 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción de arrendamientos urbanos).

Asimismo, como salvedad y singularidad frente a la exigencia de que recaiga sobre una edificación, común a todo arrendamiento urbano, pareciendo así excluirse los arriendos de solares o de obras en construcción (cfr., ap. 1 de los arts. 2 y 3 LAU), y como excepción a la general exigencia de que el objeto del derecho, especialmente cuando es de naturaleza real, sea actual, la LAT permite lo que podría denominarse el preaprovechamiento: es posible que se constituya y, luego, se comercialice un régimen de aprovechamiento por turno sobre un inmueble futuro de existencia prevista como muy próxima, sobre una obra en construcción, aunque, por supues-

⁷¹ Así se advertía ya en los artículos 4.1 y 5.1.c) B-92 y 6.3.º a).II y 50.1.2.ª B-94, sobre derechos de aprovechamiento por turno sin carácter real, o sea, el arrendaticio. Sin embargo, critica la posibilidad de alojamiento flotante MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 72, porque «parece –eso, sólo parece– chocar frontalmente con el artículo 9.3 cuando exige que en el contrato se describa de forma precisa el alojamiento sobre el que debe recaer su derecho».

to, será necesario indicar en la escritura, y luego también en la inscripción, del régimen la fecha límite de terminación de la obra, porque hasta que esto no acontezca y así conste en el Registro, el régimen, y con él el ejercicio de los derechos-turno cedidos, no se hará efectivo, no se computará su duración (arts. 3.1, 5, aps. 1.1.º *in fine* y 3 LAT)⁷². Para su inicial ingreso registral, dicho derecho y el título por el que se establece deberán reunir, en todo caso, los requisitos exigidos en los artículos 9 LH y 51 RH, lo que supone, en fin, la observancia del principio de especialidad, en cuya virtud la cosa futura habrá de ser descrita con precisión y claridad suficientes.

2. El goce arrendaticio: peculiaridades temporales y teleológicas

Impidiendo el recurso a normas más generales (*v. gr.*, art. 1581 CC), la LAT establece sus propias reglas de concreción del plazo del arriendo por turno; y lo hace distinguiendo según la duración se refiera al régimen en general –luego también en cierto modo a la de cada contrato en particular– o a cada turno de goce del alojamiento en concreto. La propia distinción legal de ambos aspectos temporales impone su estudio separado.

2.1 LA DURACIÓN DEL RÉGIMEN ARRENDATICIO Y LA DE CADA CONTRATO

Restringiendo la libertad que acerca de los arriendos turísticos concede el artículo 16 RD 2877/1982, e impidiendo así la aplicación de esta norma, el artículo 3.1 LAT, refiriéndose al régimen de aprovechamiento por turno, jurídico-real o arrendaticio (aps. 1, 6 y 7 del art. 1 LAT), dice que «*la duración del régimen será de tres –como mínimo, según exigía ya el art. 2 Directiva– a cincuenta años*». Ciertamente, en su aplicación al molde arrendaticio, hace a

⁷² De lo contrario, de no terminarse la obra, o de no inscribirse tal terminación, el régimen de aprovechamiento por turno, aunque nacido, será inviable para su efectiva puesta en marcha. Como dice la LAT para tales casos, el promotor dispondrá del plazo de tres meses desde que constituyó el régimen para inscribir la terminación de las obras, es decir, para dar constancia de la existencia actual del inmueble –ya con su cédula de habitabilidad–, pues de no ser así los que hayan adquirido el derecho arrendaticio podrán resolver el contrato y exigir la devolución de las cantidades pagadas, actualizadas conforme al IPC, y una indemnización por daños y perjuicios, cuyo pago está previamente asegurado por el inicial aval bancario que el promotor tuvo que constituir antes de crear el propio régimen (cfr., entre otros, los arts. 4, aps. 1 y 2, 5, aps. 1.1.º, 2.º y 3, arts. 8.2 y 9.1.4.º y 10.º LAT). Para mayor detalle al respecto, entre otros, COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, pp. 198 a 208; LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 104 a 113, 147 a 150 y 242 a 245.

éste de muy larga duración. Mas habiendo un término máximo de duración, se respeta uno de los rasgos esenciales del arrendamiento —de cosas y de servicios (del propio hospedaje)—, el de su temporalidad (arts. 1543, 1565, 1569.1.º y 1581 CC)⁷³.

Ni que decir tiene que tales topes legales de duración, aunque referidos expresamente al régimen de goce por turno, son igualmente predicables de cada contrato transmisivo de cada derecho-turno (arts. 1.6 —que habla de «*contratos*» arrendaticios— y 9.1.2.º *in fine* LAT), dado que una vez nacido el régimen, o en su caso extinguido por terminación de su plazo, con él nacerán, o en su caso se extinguirán, todos los derechos-turno (arts. 3.2, 4.3.II y 9.1.2.º LAT). Precisamente por esa dependencia temporal, y siendo cada temporada anual en el sentido de quedar enmarcada dentro de un ciclo anual, por cada año (cfr., entre otros, del art. 1 LAT, los aps. 1, 3, 6 y 7; art. 9.1.2.º; disp. adic. 2.ª I, y DDTT 1.ª 1 y 2.ª 1 LAT), debe entenderse como desliz del legislador cuando se refiere en el inciso inicial de su artículo 1.6 LAT a «*los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada —siempre anual—, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de*

⁷³ En cambio, en los Borradores de 91 y de 94 los límites temporales diferían según la naturaleza del aprovechamiento por turno: si era jurídico-real no podía ser inferior a cinco años, ni superior a treinta años (art. 54 B-91); pero si era jurídico-personal no había en principio límites, salvo que la duración pactada fuese superior a tres años, en cuyo caso no podía exceder de los quince años (arts. B-91 y 50 B-94). Ahora, dice COSTAS, L., *op. cit.*, p. 429, que el artículo 3.1 LAT es aplicable al goce por turno arrendaticio por la *ratio* que sustenta aquella norma. Y es que simples motivos prácticos de política legislativa han primado en este punto sobre cuestiones de naturaleza jurídica. En un principio, el artículo 3.1 Anteproyecto y Proyecto LAT establecía un margen temporal más restringido: desde un mínimo de quince años hasta un máximo de treinta años. En su tramitación parlamentaria muchas enmiendas, algunas de ellas con éxito, pretenderán la ampliación de dicho abanico; por un lado, a ampliar el límite superior, así hasta conseguir los actuales cincuenta años, porque de ese modo el producto se ofrece como más atractivo para el adquirente, que por más tiempo puede disfrutar del alojamiento, y así más satisfactorio económicamente para el promotor, como así ha venido siendo en la práctica española y extranjera (en esta dirección, enmiendas 42 y 52 de CiU ante el Congreso, 128 y 131 del PP, y la núm. 154 de Coalición Canaria, que incluso propondrá la supresión de una duración máxima, para así permitir, como era práctica habitual, los plazos perpetuos o indefinidos —lo que, sin embargo, no casa con la naturaleza esencialmente temporal del arrendamiento *ex art.* 1543 CC—); además —añadimos nosotros—, una duración de cincuenta años es bastante limitación temporal para el dominio —sin que por ello el goce por turno se convierta en carga casi perpetua— y más que tiempo suficiente para colmar las aspiraciones de disfrute vacacional de cualquiera, siendo, además, difícil que por un tiempo mayor quede asegurada *ab initio* la prestación satisfactoria de este producto turístico con todas las exigencias —especialmente las de servicios complementarios y de conservación del alojamiento— que impone la LAT (*vid.*, párrafo último del ap. II de su Exp. Motiv.). Y, por otro lado, otras enmiendas, con igual aceptación, situarán el límite inferior en tres años (enmienda 23 del PP ante el Congreso), seguramente por razones de coordinación y respeto para con la Directiva europea, en cuyo artículo 2 se refiere al tiempo del régimen de goce por turnos «*para un período mínimo de tres años*», y que según TORRES SÁNCHEZ, A. M., *op. cit.*, p. 2111, sirve para «dar estabilidad al mercado». Por su parte, la Ley griega de 1986 establece también, en su artículo 1.2.º *in fine*, dos topes: uno mínimo de 5 años y otro máximo, que no se puede exceder, de sesenta años.

cincuenta años», pareciendo exigir así al goce por turno arrendaticio un mínimo de cuatro temporadas anuales, de cuatro años. Y como descuido ha de entenderse porque, sabiendo que la duración mínima del régimen, según exige el artículo 3.1 LAT para todo aprovechamiento por turno por mandato del artículo 2 Directiva europea, es de tres anualidades, de tres temporadas anuales, así también habrá de serlo para cada contrato en particular. La dicción, en este punto, del artículo 1.6 LAT —«*más de tres*»— debe ser corregida desde el genérico artículo 3.1 LAT y desde el artículo 2 Directiva, y entenderla como «*tres o más*»⁷⁴.

No obstante dicha dependencia temporal de la duración de cada contrato respecto a la propia duración del régimen del que aquél deriva, el cómputo de uno y otro plazo será distinto: mientras que la duración del régimen se contará desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 3.1 LAT), el plazo de cada contrato arrendaticio, estando ya determinados *ab initio* los ciclos anuales en que se arriendan los turnos (art. 1.6 LAT *in fine*), se computará desde la misma fecha de celebración del contrato, que constará por escrito en éste (arts. 9.1.1.º y 10.1 LAT). De ahí que, debiendo estar el plazo de duración del régimen concreta y explícitamente contenido desde un inicio en la escritura constitutiva de aquél, y así en su posterior inscripción, y, luego, en cada contrato escrito, carezca de aplicación el artículo 1581 CC (cfr., arts. 5.1.8.º y 9.1.10.º LAT)⁷⁵.

No obstante esa concreción originaria del tiempo, ¿cabría la prórroga en el aprovechamiento por turno arrendaticio? Por supuesto, no se trata de aplicar las prórrogas forzosas legalmente impuestas en los artículos 9 y 10 LAU, a los que no se remite el Título III LAU y que no encuentran paralelo ninguno en la LAT, sino de plantear la hipótesis de prórroga convencional o voluntaria. Tal posibilidad puede referirse tanto a cada contrato en particular como al régimen en general, aunque con distintos requisitos en cada caso:

⁷⁴ En la misma línea, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 71; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 114 y 146. En contra, dice COSTAS, L., *op. cit.*, p. 437, que, a pesar del artículo 3.1 LAT, la duración del arrendamiento por turno será, *ex artículo 1.6 LAT*, de cuatro años.

⁷⁵ Como elemento esencial que es, su ausencia o indefinición impedirá la escrituración, sin que el notario haya de suplir tal vacío contractual recurriendo al artículo 1581 CC, y así, al no poderse entonces inscribir, tampoco podrá computarse la duración —inexistente o indefinida— del régimen (art. 3.1 LAT). Si su omisión acontece en el contrato transmisivo (arts. 9.1.10.º LAT y 1543 CC), tampoco cabrá colmarla con apoyo en el artículo 1581 CC, sino más bien entender que el contrato puede ser resuelto *ex artículo 10.2 LAT* o, si se apura, que es nulo *ex artículo 1.7 LAT*. Refiriéndose a la exigencia de forma escrita del contrato bajo sanción de nulidad, según parágrafo 3 TzWrG, BOTANA, G. y LEBSNAFT, C. H., «La Ley alemana sobre transmisión de derechos de utilización de inmuebles destinados a vivienda en régimen de tiempo compartido...», en *ADC*, 1998, p. 1343, advierten su especial importancia si el goce periódico es arrendaticio, pues en el BGB la falta de forma escrita en los contratos de arrendamiento hace que el arriendo sea indefinido.

Por lo que respecta al régimen, sólo cabrá prórroga o ampliación de su duración: si el plazo inicialmente establecido, en la escritura constitutiva del régimen y en su inscripción (art. 5.1.8.º LAT), es inferior al máximo legal de los cincuenta años (art. 3.1 LAT), si la prórroga no supone vulneración, por exceso, de ese tope legal máximo (arts. 1.7 y 3.1 LAT), y, si dicha prórroga ya se previó en la escritura creadora del régimen mediante nota marginal en su inscripción (art. 7.2 RD 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción de arriendos urbanos)⁷⁶, porque de lo contrario, habrá aquélla de ser acordada mediante modificación del propio régimen (*ex* arts. 6.4 y 15.4.1.º LAT); y esto último siempre antes de que expire el plazo inicialmente fijado para el régimen, porque una vez transcurrido dicho plazo, cualquiera que éste haya sido dentro de los márgenes legales, sin que se haya convenido la prórroga, el régimen se extinguirá automáticamente (*cf.*, aps. 1 y 2 del art. 3 LAT). De no concurrir alguno de los condicionantes indicados, bien porque el plazo inicialmente fijado fuese ya el máximo de cincuenta años que permite la LAT, bien porque la prórroga convencional que se pretende lo supere, o bien porque aquélla se acuerde una vez el plazo primitivo haya expirado, en cualquiera de tales casos no habrá prórroga ninguna, ora por infracción legal (del límite superior de tiempo de los arts. 1.6 y 3.1 LAT), de modo que la prórroga convenida será nula *ex* artículo 1.7 LAT, ora porque el régimen ya se ha extinguido por terminación de su plazo computado desde la inscripción registral (art. 3.2 LAT). En ambos casos, siendo inadmisibles o inoperantes la prórroga voluntaria, sólo podrá constituirse de nuevo otro régimen de aprovechamiento por turnos⁷⁷.

Por su parte, también el contrato de cada derecho-turno puede ser prorrogado, con independencia de que la prórroga haya sido prevista por el promotor-arrendador en la misma escritura creadora y reguladora del régimen, o de que haya sido acordada por él y por el arrendatario en el contrato transmisivo. Al respecto, en nada influye el hecho posible de que tratándose del goce por turno arrendaticio los turnos sean simplemente determinables, porque lo determinado desde un principio en el contrato arrendaticio será la duración, el número de años por el que se ceden aquellos turnos (art. 1.6 LAT *in fine*). No obstante esa posibilidad, la concreción voluntaria

⁷⁶ Así ya se previó en el artículo 54.3 B-91: «Podrá —como algo voluntario— establecerse en el título de constitución que, al transcurrir el plazo estipulado, la comunidad —de aprovechamiento por turno— quedará prorrogada... en las condiciones previstas en dicho título», añadiendo que «la prórroga se hará constar en el Registro por nota marginal».

⁷⁷ Sobre lo dicho, *vid.*, HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., *op. cit.*, p. 3105; y GARCÍA ALGUACIL, J. M., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), p. 152.

de prórrogas en tales casos estará limitada en su posible número y duración: en primer lugar, como es obvio, la prórroga convenida habrá de serlo por tandas ya previstas, previamente constituidas en el régimen regulador del goce por turnos, con una duración igual a la de cualquier otro turno y sin que en ningún caso invada turnos ajenos, ya arrendados a otra persona, ni reservados al mantenimiento del alojamiento (arts. 1.3 y 5.1.3.º LAT); y, en segundo lugar, la prórroga del contrato no podrá sobrepasar la duración establecida para el propio régimen, porque una vez consumada la misma, dicho régimen se extinguirá y con él todos los contratos (arts. 3.2 y 9.1.2.º LAT). Para que el contrato pudiera prorrogarse más allá de la duración del régimen, también éste habría de ser prorrogado conforme a los requisitos antes indicados para su prórroga.

2.2 EL TURNO DE GOCE

2.2 A) *El turno: duración, número y posible determinabilidad*

Aunque la duración del régimen y, por ende, la de cada contrato de arrendamiento por turno en particular pueda ser muy extensa (desde un mínimo de tres años hasta un máximo de cincuenta años *ex arts.* 1.6 y 3.1 LAT), y siendo cada temporada o ciclo anual (*cfr.*, *aps.* 1, 3, 6 y 7 del art. 1 LAT), el turno, la tanda o período en sí en que el goce del alojamiento turístico puede hacerse efectivo (la ocupación) habrá de ser, por exigencia del artículo 2 de la Directiva, de una duración mínima de una semana consecutiva al año, y siempre, respetando ese mínimo, idéntica, de igual tiempo, para todos los turnos, al menos en el momento constitutivo del régimen (*aps.* 3 y 6 del art. 1 LAT)⁷⁸.

Este mínimo legal y la inclusión de cada turno en temporadas anuales permiten que en cada contrato se acuerde la atribución de un número plural de turnos, de varios períodos de goce; como mínimo de tres, uno por año (*cfr.*, de nuevo, *aps.* 1, 3 y 6 del art. 1 LAT); y con la ventaja, frente al común contrato de hospedaje, de que los turnos estarán contratados –de forma concreta o determinable (art. 1.6 LAT *in fine*)– *ab initio*, sin necesidad de realizar reservas para anualidades o temporadas anuales venideras; dichas reservas se realizarán y fijarán en el mismo instante de celebración del con-

⁷⁸ Así lo exigía el artículo 2 Directiva comunitaria: «dentro de un período determinado o determinable del año que no podrá ser inferior a una semana». En la Ley griega, sin embargo, no hay mínimo legal al respecto, pero –amén de que deba adaptarse entonces a la exigencia europea– según BENITO, J. A., *op. cit.*, p. 494, en la práctica los períodos vienen siendo de una o dos semanas al año.

trato y por todos los años que éste dure. La distribución de esa pluralidad y diversidad de turnos se hará normalmente en años distintos y consecutivos (un turno por año), aunque nada impide que se trate de varios turnos dentro de un mismo año. Incluso, frente a lo que suele negarse en los arriendos por temporada en general, nada obsta en el arriendo de la LAT a que esos turnos estén dentro de la misma anualidad, de la misma temporada anual, y que además sean sucesivos, consecutivos, sin que por ello las tandas se unan para formar una nueva de mayor duración que las inicialmente creadas y concedidas. No perderán su autonomía; de tal modo que el arriendo por turnos no quedará desnaturalizado. Cada turno modaliza de suyo el ejercicio del goce de la finca arrendada de modo independiente, con carácter exclusivo frente a los demás (art. 1.1 LAT), con su propia duración («*nunca inferior a siete días consecutivos*» cada año, según art. 1.3 LAT), con su propio precio o renta [arts. 8.2.h) y 9.1.5.º LAT], con su propia cuota anual por los servicios prestados, y, en fin, con su propia conexión –cuota– con el alojamiento sobre el que versa (cfr., arts. 5.1.3.º y 15.4.3.º LAT).

Asimismo, como especialidad, y ventaja, del arrendamiento turístico de la LAT, tales períodos de goce pueden quedar simplemente determinados por su referencia a un ciclo anual concreto, sin concretar el turno en particular, con la única salvedad de que el inmueble esté sometido a una explotación «mixta» (arts. 1.2 y 5.1.2.º LAT). No hay indeterminación, sino simple determinabilidad o relativa indeterminación (de período «*determinable*» habla el art. 1.6 LAT) de las tandas en particular por su adscripción o pertenencia a un ciclo anual concreto, a «*una temporada anual determinada*» (alta, media o baja), siempre que se fijen desde el principio de forma indubitada, sin necesidad de posterior acuerdo ni interpretación, los criterios para su concreción en el momento oportuno, el de goce efectivo o ejercicio del derecho⁷⁹.

2.2. B) *El necesario fin vacacional del turno de goce*

Frente a los arrendamientos celebrados por temporada en general («*de verano o cualquier otra*», dice el art. 3.2 LAU), la LAT,

⁷⁹ Así se advertía en el artículo 6.3.º a).II B-94. Y así lo advierten, ahora, HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., *op. cit.*, p. 430, exigiendo éste que se concreten las fechas inicial y final –de entrada y de salida–; COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, p. 437, advirtiendo que no es necesaria tal concreción; y RUIZ-RICO, J. M., *op. cit.*, p. 4. Criticando la previsión temporal flotante contenida en el artículo 1.6 LAT, dice MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 73, que queda indeterminada la duración del turno: ¿siete días, más o menos? Pero, nos preguntamos, ¿qué confrontación hay entre los aps. 3 y 6 del artículo 1 LAT o entre el artículo 1.6 y los artículos 5.1.3.º y 6.1.II LAT? Ninguna.

evidenciando una vez más la configuración del arriendo por turno como hospedaje singular, circunscribe el objetivo transitorio del goce arrendaticio al turístico o vacacional, quedando, por principio, proscrita cualquier otra finalidad, que antes de la LAT, sin embargo, era posible⁸⁰. No hay, pues, en este punto espacio para la libertad contractual, ni para desvirtuar la configuración legal del goce por turno arrendaticio como espécimen *sui generis* de hospedaje.

Así lo demuestra la propia rúbrica de la LAT; el Anteproyecto y Proyecto de LAT presentaban como título: Ley «sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles», pero en su tramitación parlamentaria el grupo de IU propuso con éxito, en su enmienda núm. 1 ante el Congreso, que se añadiera «de uso turístico», para «que quede claro desde el propio título de la Ley que lo que se va a regular es el aprovechamiento de ciertos inmuebles, inmuebles que se destinarán únicamente a uso turístico»⁸¹. También en su Exp. Motiv., advierte la LAT que «el interés de realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble»; de ahí que luego, ya en su articulado, la LAT exija como objeto inmobiliario de esta figura el alojamiento turístico, un inmueble que amén de la cédula de habitabilidad cuente, cuando la normativa autonómica lo requiera (art. 148.1.18.º CE) —que es siempre—, con la licencia de actividad turística [cfr., arts. 1.6, 4.1.b), y 5.1.6.º LAT; arts. 1.1.º y 17 RD 2877/1982, sobre viviendas vacacionales, y toda la normativa autonómica sobre Turismo en general, y sobre aprovechamiento por turno en particular⁸²]. No en vano, cuando la LAT permite la explotación mixta, la coexistencia en un mismo inmueble del aprovechamiento por turno y de otro régimen de goce (arts. 1.2, 5.1.2.º y disp. trans. 2.ª 2.III LAT), lo hace por la coincidencia turística o vacacional de ambos regímenes o actividades. Así lo dice en el párrafo tercero del ap. II de su Exp. Motiv., y con casi idéntica redacción en su artículo 1.2.

⁸⁰ Así lo cree, por las razones que luego se indicarán, la práctica unanimidad de la doctrina, siendo por ello innecesario citarla. Sobre la situación anterior a la LAT, puede verse, entre otros, nuestro trabajo de *RCDI*, 1996, pp. 290, 305, 306, 338 y 339. Sin embargo, la Directiva europea, aunque consciente, en su Cdo. 6.º, del marco eminentemente turístico en que se produce este fenómeno, como ya advirtió el Dictamen de CCC 93/C198 en sus puntos 1, 3.7 y 3.8, no impone dicho fin; aunque según cree LETE ACHIRICA, J., *op. cit.*, pp. 118 y 119, sí.

⁸¹ Ya en el propio Anteproyecto, aunque no se hiciera tal matización en su título, en su disposición final 1.ª, titulada «calificación turística de la actividad», se decía: «El destino y la explotación de un inmueble a través de un régimen de aprovechamiento por turno es, en todo caso, una actividad turística y, en consecuencia, está sometida a las disposiciones que, en materia turística, sean aplicables».

⁸² Para el listado de esta normativa autonómica, *vid.*, *supra*, epígrafe II.1.1 de este capítulo segundo.

3. El precio o merced

Como cualquier contrato mixto o complejo de arriendo de cosas y de servicios (hospedaje), el de la LAT es también un contrato oneroso, aunque –como se verá a continuación– con la peculiaridad de diferenciar el régimen del precio según éste se refiera al alquiler de la cosa y a la prestación de los servicios complementarios; una dualidad de contraprestación [arts. 8.2.h) y 9.1.5.º LAT], que en absoluto desvirtúa la calificación del hospedaje de la LAT como contrato mixto, y que de ningún modo niega que el arriendo de cosa y el de servicios se funden en un solo contrato arrendaticio, sin que deba estimarse como mera yuxtaposición o unión de dos contratos⁸³.

3.1 LA RENTA COMO CONTRAPRESTACIÓN A CADA TURNO DE GOCE DEL ALOJAMIENTO ARRENDADO

La LAT concede, no podía ser menos, libertad al promotor-arrendador en la fijación de la renta o alquiler asignado a cada turno de goce, que podrá ser mayor o menor en su cuantía, no sólo según la mayor o menor duración del turno, que por principio habrá de ser igual para todos los turnos creados dentro del mínimo legal de una semana anual (art. 1.3 LAT), ni sólo según la entidad del inmueble arrendado (alojamiento con sus accesorios –mobiliario y elementos comunes–) sino más bien, como en cualquier contrato de hospedaje, en función del período del año al que el turno se refiera, según se trate de temporada alta, media o baja.

La fijación de la renta a pagar por los turnos contratados debe hacerse, para que así el potencial arrendatario tenga conocimiento de ella, en el propio documento informativo que, como oferta vinculante, es previo a la celebración del contrato [art. 8.2.h) LAT] y que, en su caso, habrá de coincidir con la finalmente acordada en el contrato si éste en efecto se celebra, pues de lo contrario, habiendo discrepancia de la renta contenida en uno y otro documento o no constando el precio en cualquiera de ellos, el arrendatario podrá resolver su contrato sin indemnización alguna a favor del arrendador (arts. 8.2.h) 9.1.5.º y 10.2 LAT, que dejan sin aplicación, para el arriendo por turno, al art. 1547 CC). Responde, así, la LAT a la exigencia de certeza en el alquiler (art. 1543 CC).

También la forma y el momento de pago del alquiler, si bien no impuestos, vienen condicionados o estimulados –siendo, segura-

⁸³ Acerca del carácter oneroso de los contratos de hospedaje en general, PÉREZ SERRANO, N., *op. cit.*, pp. 100 a 104. Y, en general, sobre la unidad o pluralidad de prestaciones como mero indicio, mas no como dato concluyente, de que se está ante un contrato mixto o complejo o ante una simple unión de contratos, JORDANO BAREA, J. B., en *ADC*, 1951, pp. 332 ss., con razones y autores allí citados.

mente, lo más común en la práctica— por la LAT, cuyo artículo 1.6, sobre arriendo por turno en particular, frente a lo que es común en los arriendos —el pago periódico de la renta (cfr., arts. 1552, 1558.II y 1581 CC)— y en los comunes hospedajes —donde se paga a la finalización del contrato, una vez prestados todos los servicios—, permite *pro* arrendador «*que se anticipen las rentas correspondientes o algunas o a todas las temporadas contratadas*»⁸⁴. Pero no todo es favorable al arrendador. No se olvide que la *ratio* constante de la LAT es la protección del arrendatario en cuanto consumidor. Necesario es, pues, equilibrar, o recompensar si se quiere, aquella ventaja del arrendador por el hecho de que el arrendatario pueda estar obligado al pago total y anticipado de toda la renta. Cumpliendo el mandato del artículo 6 Directiva en aras, como ella dice, de la «*protección del adquirente*»⁸⁵, el único límite del anticipo en el pago de la renta es temporal, referido al momento del mismo, que no podrá realizarse en el transcurso del tiempo de que dispone el arrendatario para desistir *ad nutum* o para resolver el contrato (art. 11.1 LAT); un tiempo que puede oscilar, según cada caso, entre un mínimo de diez días y máximo de tres meses y diez días desde la fecha de celebración del contrato (arts. 9.1.1.º, 10 y 11 LAT)⁸⁶. De lo contrario, «*si*

⁸⁴ En un principio, en el artículo 1.6 Anteproyecto y Proyecto LAT sólo se permitía el anticipo de rentas correspondientes a tres temporadas como máximo. Más limitativo fue antes el artículo 50.1.4.º B-94, precisamente al referirse al aprovechamiento por turno sin carácter real —que era el arrendatario *ex art. 65*— de duración superior a tres años. Sin embargo, aquella limitación proyectada será finalmente suprimida para adoptar la redacción vigente introducida por la enmienda 51 de CiU ante el Congreso, precisamente por «flexibilizar los regímenes que se constituyan bajo la forma de derecho personal, permitiendo el anticipo de todas las rentas». Y probablemente sea ésta la práctica habitual, por propia exigencia del promotor que *ab initio* adquirirá de una sola vez y a modo de precio global y único la transmisión de turnos llevada a cabo. Sólo en el caso de que no se adelante el pago de todas las rentas, podrá pactarse un sistema de actualización para las pendientes, ya sea el del artículo 18 LAU sobre arriendos urbanos de vivienda, ya sea cualquier otro (cfr., art. 9.1.5.º LAT, sobre actualización de la retribución anual por los servicios prestados de mantenimiento).

⁸⁵ Dicha Directiva de 1994, advierte ya en su Exp. Motiv., «12. Considerando que la exigencia, por parte del vendedor, de pagos por anticipo antes de la expiración del plazo durante el que el adquirente pueda resolver el contrato sin alegar motivo, puede disminuir la protección del adquirente; que por lo tanto procede prohibir los anticipos antes de la expiración de dicho plazo». Y, luego, en su artículo 6 dispondrá: «Los Estados miembros establecerán en sus legislaciones medidas encaminadas a prohibir cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de ejercicio del derecho de resolución contemplado en el primer guión del punto 1 del artículo 5».

⁸⁶ Además de conseguir el artículo 11 LAT la protección del adquirente, que no se ve coartado en el posible ejercicio de aquellas facultades resolutoria y de desistimiento, según PAU, A., *op. cit.*, p. 98; y MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 185, se simplifican las consecuencias ante los posibles desistimiento y resolución, pues no habrá en tales casos que devolver cantidad alguna, evitándose así la negativa o la demora en dicha devolución. En esta misma línea, COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 145 y 305; TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, p. 280; QUESADA, J. A. y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 363 a 365, enumerando éstos los pagos anticipados prohibidos o admisibles *ex artículo 11 LAT* (pp. 366 a 373); como prohibidos: cualquier pago, parcial o total, por el precio de los turnos, por las cuotas por servicios prestados y por las cuotas de intercambio —¿aunque se trate de un tercero, de una sociedad de intercambio?

el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente –dice el art. 11.2 LAT– tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total incumplimiento» (cfr., arts. 1124, 1454 y 1895 CC)⁸⁷.

cualquier pago por una oferta o casi-regalo–; cualquier cantidad entregada para adquirir el derecho a los efectos del artículo 4.2 LAT; las arras, sobre todo –dicen– si son confirmatorias; los ingresos a cuentas corrientes; y los libramientos de letras de cambio, cheques o pagarés a la vista o a vencimiento por plazo inferior a aquel en que se puede desistir o resolver el contrato. Y, como pagos anticipados admisibles, citan los siguientes: el pago de gastos notariales y registrales; el libramiento de letras de cambio o pagarés (nunca los cheques, pues todos son a la vista) a vencimiento en plazo superior al que tiene el adquirente para desistir y para resolver –supuesto que incluso niega TENA ARREGUI (p. 281)–; y el pago de los prohibidos hecho a un tercero no vinculado con el transmitente profesional –lo cual, veremos en la siguiente nota, es discutible–.

⁸⁷ Por eso mismo no cabe ver como vía de escape a la Ley la expresión «*transmitente*» –introducida «con ánimo clarificador», decía, ¡paradojas de la vida!, la enmienda núm. 80 de CiU– varias veces empleada por el propio artículo 11 LAT, olvidando su *ratio* prohibitiva: dado que en su literalidad se prohíbe el pago adelantado por el «*adquirente*» –el arrendatario– al «*transmitente*» –en principio, al promotor-arrendador o al que participó profesionalmente en la cesión–, ¿cabría válidamente eludir dicha proscripción si el pago de la renta se realiza, desde un principio y sin atender a plazo alguno, a un tercero (v. gr., la propia empresa de servicios, en caso de existir, o un dependiente del promotor-hotelero autorizado para el cobro, o una entidad de crédito, ...)? Tal hipótesis, en sí, no es contemplada en la letra del artículo 11 LAT, lo cual sirve a MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 184; a HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., *op. cit.*, pp. 3103 y 3104; y a QUESADA, A. J. y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 363, 377 y 378, para admitir como válido el adelanto dentro de los plazos de desistimiento y de resolución a un tercero (v. gr., fiduciario), desvinculado totalmente del transmitente profesional (art. 1.5 LAT), esto es, siempre que no sea su intermediario, su representante o una persona meramente interpuesta. Ahora bien, puesto que según la Directiva de 1994 la razón de esa prohibición es la «*protección del adquirente*», en cuanto usuario, y dado que en su artículo 6 sólo se habla de pago hecho por adquirente, omitiendo referencia a la persona que pueda recibirlo, ¿acaso no habrá, entonces, fraude a la ley (art. 6.4 CC)? Si se paga la renta por una persona interpuesta dentro de los plazos legales para desistir o para resolver el contrato que al arrendatario concede el artículo 10 LAT, se estaría eludiendo fraudulentamente la aplicación de una norma imperativa, la del artículo 11 LAT, y en cierta manera la del artículo 6 Directiva que sirve para interpretar aquélla, de modo que su sanción sería, precisamente por tratarse de un acto *in fraudem legis*, la aplicación de lo que se ha intentado evitar, en concreto el artículo 11.2 LAT en texto reproducido –aunque en él se emplee nueva e indebidamente la palabra «*transmitente*»–, dejando así en manos del arrendatario la subsistencia o no del propio contrato, quien en cualquier caso tendrá derecho a la restitución duplicada de lo anticipado dentro de aquellos plazos. En contra, QUESADA, J. A. y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, *loc. cit.*, creen que la intención del legislador español al introducir la expresión «*transmitente*» es restringir el contenido del artículo 6 Directiva. Pero, ¿cómo puede admitirse tal intención –a lo más, simple lapsus– cuando la Directiva constituye norma de mínimos protectora del adquirente que todos los Estados miembros han de respetar en su trasposición y posible desarrollo? Y no parece que deba temerse que el adquirente obre de mala fe pagando a un tercero para así beneficiarse luego de lo establecido en el artículo 11.2 LAT, como, en cambio, sí lo temen QUESADA y RUIZ-RICO (pp. 375 y 376), porque para que en efecto se estime que ha habido pago en algo ha debido intervenir el transmitente, bien autorizando a ese tercero a recibir el pago –aunque se trate de un simple *adiectus solutionis causa*– (art. 1162 CC), bien ratificando dicho pago u obteniendo una utilidad del mismo (art. 1163.2.º CC). Porque de lo contrario, no puede hablarse *stricto sensu* de pago hecho a un tercero.

3.2 LA CUOTA ANUAL COMO CONTRAPRESTACIÓN A LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO

Hay otro concepto económico, diverso al de la renta en sentido preciso, pero tan esencial como ella, referido a los gastos por los servicios complementarios, de mantenimiento y limpieza prestados (art. 9.1.5.º LAT)⁸⁸, con independencia de que el arrendatario haga o no uso de su turno cuando le corresponda, y que la LAT trata de forma cogente para proteger al arrendatario en cuanto al conocimiento *ab initio* de esos otros gastos cuya retribución ha de asumir frente al promotor-arrendador, sea o no éste quien efectivamente preste aquellos servicios, y que, por eso mismo, constituye contenido necesario de la escritura reguladora del régimen, y del posterior contrato transmisivo (cfr., núms. 1.º, 4.º y 7.º del art. 5, núms. 5.º y 7.º del art. 9, aps. 1 y 3 del art. 13 y art. 16 LAT *versus* la simplicidad del art. 4 RD 297/1996, sobre inscripción de arriendos urbanos).

Tanto la fijación –o actualización en su caso– como el pago de tales cuotas –necesariamente respetuoso con el art. 11 LAT en caso de ser anticipado– serán anuales –aunque su efectivo vencimiento se fraccione por períodos inferiores al año–, siendo, pues, el cumplimiento de esta obligación de tracto sucesivo [cfr., arts. 8.2.h), 9.1.5.º, 13.1 y 14.1.II LAT]⁸⁹.

En cuanto a las pautas o reglas concretas para calcular la cuantía de tales gastos por los servicios y las instalaciones, tratándose de un complejo inmobiliario –edificio o urbanización– constituido o no en régimen de propiedad horizontal (cfr., aps. 1, 2 y 4 del art. 1 LAT y núms. 1.º, 2.º y 6.º del art. 5.1 LAT), sin necesidad de que se constituya si no lo está (arts. 1.4.III, 5.1.3.º y 6.1.II LAT), la distribu-

⁸⁸ Es más, desde hace tiempo se viene diciendo que el valor económico verdaderamente rentable en este producto turístico es el cobro de estas cuotas, más incluso que el de la renta o precio mismo del derecho-turno. Así lo advirtió la STJCE de 22 de abril de 1999. Curiosamente, en Alemania, explica SCHOMERUS, A., «Consideraciones acerca de la ley alemana...» en la obra colectiva *El aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles en Europa*, Madrid, 1999, p. 23, el arrendatario del goce por turno sólo asume los gastos de administración, pero no los de mantenimiento, salvo en estado de necesidad, en cuyo caso sólo abonará sus gastos una vez realizadas las obras de conservación o, en su caso, de reparación.

⁸⁹ Sobre el hecho de que la cuota es anual, *ex* artículos 8.2.h) y 9.1.5.º LAT, a pesar de que el artículo 13.1 pueda inducir a pensar en otra cosa, y sin que ello impida su fraccionamiento, COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 349 y 361; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, p. 213. Y por eso hay que matizar la afirmación de GÁLVEZ CRIADO, A., *op. cit.*, (Dir. RUIZ-RICO), p. 449, cuando dice que el pago de las cuotas correspondientes a los servicios prestados puede hacerse «con periodicidad mensual o anual según se haya pactado o de cualquier otra forma convenida». Tal vez el cumplimiento se pueda distribuir por períodos inferiores al año, pero la fijación habrá de hacerse, por imperativo legal, cada año.

ción de la retribución habrá de hacerse, conforme al artículo 5.1.3.º LAT, atendiendo a la «*cuota que corresponda a cada turno –no a cada derecho, que puede comprender varios turnos, y que habrá de ser igual a los demás turnos en su duración (art. 1.3 LAT), aunque de posible desigual precio según el período del año, la temporada alta, media o baja con que coincida, y en cuya virtud, la de la renta correspondiente a cada turno, se fija aquella cuota [art. 8.2.h) LAT]– con relación al alojamiento si está previamente constituida la división horizontal –y así se sabrá la subcuota de participación en relación con los elementos comunes–, o con relación al total del inmueble, si no lo está*», así como según el valor del propio mobiliario (cfr., arts. 5.1.3.º, 8.4 LAT, y 20.1.II y III LAU)⁹⁰. Por su parte, al no hacerse ninguna matización al referir la cuota al total del alojamiento o del inmueble –sometido éste en todo o en parte al régimen de arriendo por turno (art. 1.2 LAT)– en que aquél se ubique (*idem* art. 20.1 LAU), habrá que atender a su superficie total, y no simplemente a la útil.

Al no exigirse en la LAT una cuantía ya fijada desde un inicio, siendo posible establecer simplemente las bases para su posterior determinación, nada impide, incluso en el caso opuesto de concreción inicial de la cuantía, que durante cada año se actualicen tales gastos en su cantidad conforme a las reglas pactadas o según el IPC, sin que al respecto haya límite temporal alguno (*versus* art. 20.2 LAU). Así lo permiten en abstracto los artículos 8.2.f) y h), y 9.1.5.º LAT, prohibiendo, en concreto, esta última norma que la actualización anual de las cuotas sea decidida arbitraria y unilateralmente⁹¹.

⁹⁰ Comentando el artículo 5.1.3.º LAT, dice MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 115, que «esa determinación de la cuota tiene sentido si los titulares de esos derechos deben hacerse cargo de una serie de gastos comunes que se prorratearán de conformidad con ella», poniendo luego (p. 120), precisamente como ejemplo, el artículo 20 LAU, señalando que al titular del derecho, «seguramente, se le imputarán la totalidad de los gastos de suministro que tengan contador individualizado y que por tanto permitan establecer cuál ha sido su consumo durante su período de disfrute y la parte proporcional de los gastos de comunidad». Ya en la RDGRyN de 4 de marzo de 1993, sobre multipropiedad, se exigía, en su Fto. D.º 3.º, para su determinación jurídica, la fijación de los turnos –semanas, decía–, su número, valor y tiempo de duración «a efectos de que sirva de módulo para determinar las cargas y beneficios por razón de la comunidad» que corresponde a cada titular.

⁹¹ Como ya exigió la RDGRyN de 1993, en su Fto. D.º 4.º, que «la determinación del precio de los futuros servicios prestados con este fin –de conservación y limpieza– no esté dejada al arbitrio de quien asuma la obligación de prestarlos». También el Anteproyecto LAT establecía un sistema de actualización en su artículo 16.2: «La sociedad sólo tendrá derecho a exigir anualmente a cada titular la cuota de la retribución global estipulada tres –doce, dirá el Proyecto LAT– meses antes del inicio del período respectivo y su importe será estabilizado en el día inicial de cada año según el IPC del año anterior. No obstante, la sociedad de servicios podrá aumentar las cuotas por encima del citado índice cuando las circunstancias extraordinarias hagan que, con el importe estabilizado de las mismas, los gastos de explotación no se cubran; y ello siempre que sometan tal aumento a arbitraje de consumo, previa notificación –fehaciente, con un mes de antelación, dirá el Proyecto– a los titulares

III. ELEMENTOS FORMALES

1. La previa constitución del régimen y la siempre posterior transmisión de cada derecho arrendaticio

1.1 LA EXIGENCIA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA Y SU OBLIGADA INSCRIPCIÓN REGISTRAL: SU ESPECIAL IMPORTANCIA CUANDO EL GOCE POR TURNO ES ARRENDATICIO

Con la intención de establecer un previo control de legalidad, para así proteger al posible o actual adquirente del derecho-turno (cfr., el primer párrafo del ap. III de Exp. Motiv. LAT, y sus arts. 4.4, 6, aps. 1 y 2, 8.3 y 14.3), el artículo 4.3.I LAT ha impuesto la escritura pública como formalidad sustantiva o *ad solemnitatem* del régimen de goce periódico, y como obligatoria, aunque sólo con efectos declarativos, su inscripción registral: «*El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad*».

Esa trascendencia solemne de la escritura pública explica, a su vez, cuando el goce por turno sea arrendaticio, que el artículo 4 LAT, con las condiciones previas a la escritura que exige, y que el artículo 5 LAT, sobre el contenido mínimo necesario de la escritura misma, en cuanto normas jerárquicamente superiores –por ser legales– terminen igualmente imponiéndose, en su mayor amplitud en lo convergente y en sus indicaciones adicionales, sobre lo dispuesto en los artículos 3 y 4 RD 297/1996, sobre inscripción de arriendos urbanos. Ya quedó advertido, desde la RDGRyN de 4 de marzo de 1993, que el título constitutivo y regulador del régimen de goce periódico, para su formalización en escritura pública en aras de su inscribibilidad, debía responder a las exigencias de determinación jurídica y de viabilidad económica. A ambas, y con especial fundamento en la Directiva de 1994 (art. 4 y Anexo), responde ahora la LAT (cfr., arts. 5 y 6, sobre todo)⁹².

de derechos de aprovechamiento por turno». Dicho precepto, junto con los artículos 15 a 17 Anteproyecto, será finalmente suprimido por intromisión en materia de desarrollo normativo autonómico (así, enmiendas 46 y 86 de CiU, y 145, 168 y 169 de Coalición Canaria, todas ellas ante el Congreso); aunque nada impide, *ex* artículos 2.2 y 9.1.5.º LAT, que pueda resultar orientador para convenirlo.

⁹² La determinación jurídica, que es consecuencia del principio de especialidad, implica la observancia de los artículos 170 RN, 9 LH y 51 RH, sobre todo por lo que concierne a la descripción del objeto y a la delimitación del derecho. Por otra parte, pero muy

Asimismo, según el párrafo segundo del propio artículo 4.3 LAT, se erige en obligatorio lo que antes de la LAT era práctica habitual y, en cierto modo, aconsejable: la previa constitución del régimen, antes de proceder a la transmisión de cada derecho-turno; y se prohíbe, en cambio, bajo la sanción de nulidad por ser acto *contra legem* (art. 4.3.II en su remisión al art. 1.7 LAT), la simultaneidad de ambos actos, el constitutivo del régimen y el transmisivo de cada derecho. Ahora, *ex* artículo 4.3.II LAT, sólo cabe la previa constitución y posterior transmisión, no habiendo ya lugar a la simultaneidad⁹³. De ahí que hoy sólo quepa la creación unilateral, porque, como ya vimos, según el artículo 4.1 LAT «*el régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble*»⁹⁴.

en conexión con la determinación jurídica, por cuanto afecta al contenido –activo y pasivo– del régimen, se encuentra la viabilidad económica, que, ya antes de la LAT, se traducía en la necesidad de fijar tanto el sistema de mantenimiento del inmueble, en cuanto derecho-obligación, como el régimen de gastos y precios a satisfacer por el mismo. Sí lo exigían, como explicamos en *RCDI*, 1996, p. 327, la RDGRyN de 1993 y la Directiva de 1994 en la letra g de su Anexo. Al igual que advertiremos sobre el contenido del contrato, no creemos oportuno hacer ahora un elenco detallado del contenido de la escritura del régimen. En su lugar, creemos preferible hacer tal referencia –escrituraria o registral– al hilo de cada elemento del régimen, como así lo hemos estado haciendo hasta ahora.

⁹³ Así, LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 90 a 92. Sorprende por ello que, frente a la claridad del precepto, SABORIDO SÁNCHEZ, P., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), pp. 181 a 183, diga que el contrato celebrado antes de la constitución del régimen sea válido, aunque carezca de eficacia real, porque –dice– la remisión del artículo 4.3.II LAT al artículo 1.7 LAT, que se refiere –dice– a contratos celebrados fuera del ámbito de la LAT –no, sino contra ella–, ha de entenderse hecha no a la consecuencia de la nulidad, sino a la de la devolución de contraprestaciones e indemnización. Pero, nos preguntamos, ¿por qué esta aplicación sólo parcial de la sanción impuesta en el artículo 1.7 LAT por un acto *contra legem*, contrario al artículo 4.3.II LAT, si no *contra naturam* por estar cediéndose algo que aún no existe, o que a lo más sería un precontrato?

⁹⁴ Siendo, pues, la escritura pública constitutiva del régimen y siendo el propietario registral quien deba constituirlo, lógicamente habrá de ser, por principio, él quien otorgue dicha escritura (aps. 1 y 3 del art. 4 LAT). Además, «*al otorgamiento de la escritura pública deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente*» (art. 4.3 LAT y, casi con idéntica redacción, el párrafo segundo del ap. III de su Exp. Motiv.). ¿Qué significa «concurrir»: verdaderamente consentir o meramente asistir? Tanto uno como otro sentido deben extrañar, aunque así no se lo parezca a MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 104; ni a LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 101 a 103, para quienes tal exigencia tiene justificación porque ratifica una vez más el carácter esencial de la prestación de los servicios complementarios como aspecto definidor del mismo derecho de aprovechamiento por turno. A nosotros, en cambio, sí nos extraña. Porque si, en virtud del artículo 4.1.c) LAT, como requisito previo a la constitución del régimen, es necesaria la celebración del contrato con la empresa de servicios (salvo que el dueño asuma la efectiva prestación de tal obligación), porque de lo contrario se deniegan escritura e inscripción (art. 4.4 LAT), ¿para qué la necesaria concurrencia de la empresa? ¿No bastaría con la exhibición del contrato o con su incorporación a la escritura pública y su archivo registral *ex* artículos 5, aps. 1.4.º y 2, y 6.3 LAT, como así preveía el Anteproyecto en el párrafo segundo del ap. III de su Exp. Motiv.? Quizás la Ley, al imponer dicha concurrencia de la empresa, quiera asegurar una declaración expresa acerca de la existencia del contrato de servicios y de la obligación que por él se asume, garantizando así la propia viabilidad del régimen. Sin embargo, esta posible interpretación se desvanece cuando para la modificación del régimen de aprovecha-

Una vez creado el régimen solemnemente, y antes de proceder a la transmisión de los derechos-turno, el propio artículo 4.3.I LAT exige la inscripción de aquél en el Registro de la Propiedad, aunque sólo con efectos declarativos (*vid.*, de nuevo, el inciso inicial del párrafo primero del ap. III de la Exp. Motiv. LAT)⁹⁵. Por eso, su

miento por turno ya constituido, necesitada igualmente de escritura y de inscripción, se requiere que a la iniciativa del dueño se sume, no sólo el consentimiento mayoritario de la comunidad de arrendatarios (de dos tercios, según art. 15.4.1.º LAT), sino también «*el consentimiento de la empresa de servicios*» (art. 6.4 LAT). ¿Por qué se exige su «consentimiento»? La empresa de servicios, aunque deba a favor de los titulares, está vinculada con el dueño-promotor, que es ante quien responde (art. 16 LAT). Ya, aunque sin éxito, CiU propuso en la enmienda 65 ante el Congreso la supresión de este consentimiento «porque no parece necesario el concurso de la sociedad de servicios, ya que el propietario, en este caso, es responsable de su prestación, independientemente de quien lo realice». Y no se piense que con dicho «consentimiento» se quiere proteger a la empresa para el caso en que la modificación del régimen implique la del propio contrato de servicios, primero porque las partes de este específico contrato son el dueño-promotor y la empresa, y, sobre todo, porque la modificación del contrato de servicios sólo cabe hacerla conforme a las diligencias específicas del artículo 6.3 LAT. Sólo acudiendo a la lógica, y con la intención de armonizar dos conceptos no siempre coincidentes («concurrir» y «consentimiento»), cabría ver en todo ello la exigencia de mera asistencia en la adopción de los diversos acuerdos. Entenderlo de otra forma podría llevar al absurdo, como así podría suceder en relación con los estatutos, que en principio sólo rigen la convivencia de los arrendatarios entre sí y con el arrendador; porque si fueron inicialmente establecidos por el promotor en la escritura (art. 5.1.5.º LAT), y luego se pretende su modificación, y así la del régimen (arts. 6.4 y 15.4.1.º LAT), ¿habrá de ser necesario el consentimiento de la empresa de servicios?

⁹⁵ Hay, no obstante, hoy quienes dicen que la inscripción, amén de obligatoria, es constitutiva del régimen (como la más vehemente defensora, COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, pp. 219 a 238). Nosotros, en cambio, creemos que la inscripción es sólo declarativa. Así lo defendimos y explicamos en AC, 1999, pp. 1456 a 1459, y en ello hemos insistido en una réplica, ante la crítica de COSTAS, publicada en *La Notaría*, 2002 (febrero), pp. 29 a 46. Baste aquí, en nota, con exponer el argumento principal de nuestra opinión: sólo el texto del propio artículo 4.3.I LAT, norma clave en este punto, y su génesis ofrecen la respuesta. Frente a la redacción del artículo 4.3 Anteproyecto LAT que, siguiendo fielmente la del artículo 4.2 Proyecto, proponía claramente la naturaleza constitutiva de la inscripción («*el régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble, que deberá constar en escritura pública, se constituirá mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad*»), el grupo de CiU propuso dos enmiendas ante el Congreso: en la primera, la núm. 43, sugirió introducir en la Exp. Motiv., –en sustitución de lo que se decía («la inscripción del régimen en el Registro se establece como constitutiva»)– que «la formalización del régimen en escritura pública se establece como constitutiva, y se impone como obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad»; y en la segunda, la núm. 56, recomendó que el artículo 4.3.I LAT, en vez de «y se inscribirá», como dice ahora, dijese «y será obligatoria su inscripción», motivándolo «por considerar que el régimen de aprovechamiento por turno se constituye en el momento de su formalización en escritura pública, y no por la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad». En la redacción definitiva de la Ley sólo prosperará la primera de las enmiendas, con reflejo en la actual Exp. Motiv. (*vid.*, una vez más, el primer párrafo de su ap. III), siendo rechazada, en cambio, la segunda para adoptar la redacción transaccional que actualmente presenta el artículo 4.3.I LAT. Esta aceptación parcial no niega la motivación sostenida, sino que la ratifica, demostrando que ya la redacción presente del precepto sirve, por su propia claridad, como fundamento del carácter no constitutivo y sólo obligatorio de la inscripción: «y –una vez constituido el régimen en escritura pública– *se inscribirá*», dice la norma. Ciertamente, otras normas de la LAT han conservado la redacción originaria del Proyecto, cuando, en efecto, la inscripción era constitutiva del régimen, porque así lo expresaba claramente su artículo 4.3, desde el cual habían de interpretarse y coordinarse aquellos otros preceptos. Pero ahora, habiendo sido modificado el artículo 4.3 LAT, que es la clave, la norma eje por referirse directa y expresamente a la

inobservancia no supondrá la inexistencia del régimen, ni la nulidad radical que el artículo 4.3.II LAT impone para cuando se ceda un derecho sin estar previamente creado el régimen en escritura pública. Las únicas consecuencias del incumplimiento de la obligación de inscribir y de que aún así se comercialicen los turnos ya existentes, amén de la normal desprotección registral (arts. 17, 32, 34, 38 y 313 LH), serán: como efecto necesario, la no computación del plazo de duración del régimen de aprovechamiento por turno, y lo que ello supone en perjuicio del arrendador (art. 3.1 LAT)⁹⁶; y como efectos posibles, la imposibilidad de escriturar e inscribir el contrato de transmisión de los turnos (art. 14.3 LAT) o la modificación del contrato de arrendamiento de servicios (art. 6.3 LAT), y la posibilidad de extinguir –¡algo ya nacido y existente!–, por resolución, dicho contrato transmisivo a instancia unilateral del adquirente [cfr., art. 8, aps. 1.1.º, 3.º, 10.º, 11.º a), 2 y 5, art. 9, aps. 1, 1.º, 3.º, 10.º y 11.º, y art. 10.2 LAT]⁹⁷.

No todo está aún resuelto: la inscribibilidad de este régimen inmobiliario bajo el molde obligacional arrendaticio es incuestionable, en general porque aun siendo arriendo de servicios (hospedería), también es arrendamiento inmobiliario urbano (arts. 2.5 LH y 1 RD 297/1996, sobre inscripción de arriendos urbanos); pero, ¿es también incuestionable la exigencia constitutiva de escritura pública y la obligatoriedad de su inscripción, *ex* artículo 4.3.I LAT, cuando de arrendamiento-hospedaje por turno se trata? Hay quienes lo niegan⁹⁸. Nosotros lo afirmamos. La propia razón de protección del adquirente-consumidor, especialmente frente a los posibles abusos

creación del régimen, en el sentido expresado por la propia Exp. Motiv. LAT, la lectura e interpretación de los demás preceptos «satélites» que, directa o indirectamente (a veces por remisión expresa; *v. gr.*, art. 6.4 LAT), se refieren al artículo 4.3 LAT, ha de hacerse desde la nueva redacción y espíritu que éste ahora presenta, y no desde el que en un principio se le pretendió dar. No cabe, *a contrario sensu*, como, en cambio, sí hace COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 222 ss., una interpretación del artículo 4.3 LAT a partir de aquellos otros. Es el artículo 4.3 LAT, ningún otro, la norma eje sobre la constitución del régimen de aprovechamiento por turno. A lo más, lo criticable es que con él no haya sido también modificada la redacción de algunas de esas otras normas.

⁹⁶ Lo cual, dicen con razón PAU, A., *op. cit.*, p. 27; LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 81 y 82; y MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., *op. cit.*, p. 179, es un vestigio de cuando la inscripción del régimen en el Anteproyecto era constitutiva.

⁹⁷ Coincidimos, pues, con MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 49, 110, 111 y 128; y con TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 238 y 239, para quienes la escritura pública es constitutiva del régimen y la inscripción registral *conditio sine qua non*, dice MUNAR, para la comercialización de los derechos-turno ya creados. En contra, y más favorable a una indemnización por daños y perjuicios, SABORIDO SÁNCHEZ, P., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), pp. 189 y 190, porque aplicar el artículo 10.2 LAT para cuando no hay inscripción supondría, dice, «que la falta de inscripción caracteriza al contrato como carente de circunstancias informativas». Pero es que de esto se trata.

⁹⁸ FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, p. 1833, dirá que la inscripción es voluntaria por aplicación preferente de la LAU y del artículo 2.5 LH sobre la LAT *ex* artículo 1.6 LAT.

del promotor, que según el primer párrafo del ap. III de la Exp. Motiv. LAT ha motivado la necesidad de aquellas solemnidades, sin detenerse en cuál sea la naturaleza, real o personal, del goce por turno a crear, es trasladable, como el propio artículo 4.3.I LAT al que motiva, al caso en que el aprovechamiento por turno sea arrendaticio⁹⁹. Así lo prueba el rechazo, en la tramitación parlamentaria de la LAT, a la enmienda núm. 160 de Coalición Canaria ante el Congreso que, refiriéndose a la constitución del régimen, amén de proponer la concurrencia constitutiva de escritura e inscripción, pretendió limitar tales exigencias a la fórmula jurídico-real, para así excluirlas de la configuración arrendaticia¹⁰⁰. Al legislador de la definitiva LAT lo que le interesa es proteger a ultranza al adquirente del derecho-turno, aunque sea un arrendatario-huésped; *rectius*, máxime si se trata del arrendatario, pues siendo su derecho naturalmente eficaz *inter partes*, mediante su escrituración y posterior inscripción se «realifica» en su oponibilidad, siendo así eficaz *erga omnes*, frente a terceros adquirentes del inmueble o de otros derechos-turno (cfr., arts. 1280.2.º, 1549 y 1571 CC). Y no cabe, por supuesto, entender que la aplicación del artículo 4.3 LAT al arrendamiento por turno es *contra naturam suam*, sino todo lo contrario, máxime cuando el acceso registral de este derecho personal cuando recae sobre un inmueble y sin requisito adicional de duración o de anticipo de rentas es ya un hecho (cfr., art. 2.5 desde LH de 1861 hasta su vigente redacción *ex disp. adic. 2.ª LAU*). Como especialidad frente al régimen común –civil e hipotecario– sobre inscripción de arriendos, la LAT habilita, imponiéndola, la inscripción del régimen arrendaticio por turnos y con el límite de duración mínima de tres años (arts. 1.6 y 3.1 LAT)¹⁰¹.

⁹⁹ Según RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 117, el artículo 4.3 LAT es aplicable al régimen de goce por turno arrendaticio «pues ese régimen nace con vocación de extenderse a terceros futuros, cuyo conocimiento del mismo será imprescindible para su vinculación a las reglas creadas».

¹⁰⁰ La propuesta contenida en esa enmienda, modificativa del artículo 6.1 Proyecto LAT, era la siguiente: «El régimen de aprovechamiento por tiempo compartido de un inmueble, bajo fórmula jurídico-real requerirá para su constitución además del otorgamiento de la escritura pública a que se refiere el artículo anterior, su inscripción en el Registro de la Propiedad». Y se justificaba diciéndose: «Se trata de adecuar el sistema de protección a los criterios previstos en esta Ley, de permitir la opción entre fórmulas jurídico-personales o reales con las distintas consecuencias que desde el punto de vista registral se produciría de adoptar una u otra».

¹⁰¹ No hay en ello originalidad de la LAT, porque hace tiempo ya la Ley griega de 1986, sobre multiarrendamiento, así lo había previsto, en sus artículos 2, 6.1 y 7: escritura pública constitutiva e inscripción registral obligatoria de todo su contenido, aunque con los inconvenientes de mantener su eficacia relativa y de cumplir para su inscripción el requisito de duración mínima de nueve años exigida, no por esa Ley, sino por el artículo 618 CC griego.

Esta *ratio* del artículo 4.3.I LAT explica, a su vez, que el ingreso registral del régimen arrendaticio por turno sea íntegro, con todo el contenido que presente su título escriturado, incluidos, en su caso, los propios estatutos (cfr., arts. 5.1.5.º y 6.1.I LAT), cuando así hayan sido establecidos por el promotor o por los propios arrendatarios¹⁰², quedando así asegurada, también para los estatutos, su plena eficacia *erga omnes*, frente a todo tercero (arts. 32 LH y 5.2 LPH)¹⁰³; primero, mediante la incorporación de los estatutos a la escritura pública, con la que, sin autonomía ni independencia alguna, forma un todo unitario y homogéneo (cfr., arts. 5.1.5.º, 6.1 LAT, 8.4.º LH, 5.2 LPH, 37.II LAU, y 4 RD 297/1996, que dice: «*se harán constar en éste –el título elevado a escritura pública– las demás cláusulas que las partes hubieren libremente acordado*»); y, en segundo lugar, porque, incluso en cada contrato de transmisión de cada arriendo por turno, «*las cláusulas estatutarias inscritas figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes*» (art. 9.2 LAT)¹⁰⁴. Por estas razones, el estatuto entero, con todo su contenido, con todas sus cláusulas y pactos *secundum legem* (ex arts. 2.1, 5.1.5.º y 6.1.I LAT)¹⁰⁵, podrá ingresar en el Registro de la Propiedad, aunque algunos

¹⁰² Al respecto, en cuanto al sujeto otorgante de dichos estatutos, combinando los artículos 5.1.5.º y 15.4 LAT, que han de complementarse entre sí, el arrendador para constituir el régimen en escritura ha de prever necesariamente, ex artículo 15.4 LAT, la creación de una comunidad, de una especie de junta de arrendatarios y, sólo voluntariamente, podrá ya establecer en ese mismo momento constitutivo unos estatutos que regirán dicha comunidad («*en su caso, los estatutos...*», dice el art. 5.1.5.º LAT). De no hacerlos él mismo, podrán ser luego los arrendatarios, reunidos en junta y sin necesidad de contar con el arrendador –«*libremente*», dice el art. 15.4 LAT–, los que acuerden, por mayoría simple ex artículo 15.4.2.º LAT, el contenido de tales estatutos y así, en caso de que deseen modificarlos. Ahora bien, si los estatutos fueron establecidos al principio por el dueño-promotor y luego la comunidad de titulares desea modificarlos, dado que ello, en cierto modo y aunque sólo en parte, supondría la modificación de la escritura constitutiva y reguladora del régimen, por la inclusión de los estatutos como parte de su contenido (art. 5.1.5.º LAT), la alteración de los originarios estatutos no podrá ser realizada únicamente –«*libremente*», diría el art. 15.4 LAT– por los arrendatarios, sino que, conforme al artículo 6.4 LAT, se requeriría la mayoría de dos tercios de los arrendatarios (art. 15.4.1.º LAT al que aquél se remite) y el consentimiento del dueño-arrendador. Así lo entienden, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 117; y LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 135 y 136. Así también, aunque sin creer que la modificación de los estatutos implique la del régimen, COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 247 y 394 a 396, para quien no es necesario, por tanto, el consentimiento del dueño, sino sólo el de la mayoría cualificada de los dos tercios de titulares, fundamentando tal afirmación en el artículo 15.4.1.º LAT vs artículo 17.1.º LPH, que requiere la unanimidad.

¹⁰³ En contra, PASTOR VITA, J., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), p. 209, sólo admite la inscripción de los estatutos del artículo 15.4 LAT, negándola para los del artículo 5.1.5.º LAT por carecer éstos, dice, de trascendencia real en todo caso. Olvida, sin embargo, que como contenido del contrato, el artículo 9.2 LAT se refiere a «*las cláusulas estatutarias inscritas*» sin distinción ninguna.

¹⁰⁴ Así también lo creen LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 138 y 139; y COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, p. 288, aunque, como advierte LORA-TAMAYO, esa constancia como anexo del contrato no condiciona la eficacia *erga omnes* de los estatutos, pues éstos ya constan inscritos como parte o contenido de la escritura pública inscrita.

¹⁰⁵ Tal vez sea necesario aclarar que, aunque tales normas citadas en texto se refieren a «*la presente Ley*» (arts. 2.1, 5.1.5.º y 6.1.I LAT), los estatutos han de ser en general con-

fuera de él pudieran tener un carácter simplemente obligacional. Así, aunque pueda sorprender, parece aconsejarlo el espíritu contenido en la LAT que sobre esta materia no hace distinción según la naturaleza jurídica –real o personal– del aprovechamiento por turno.

1.2 LA NECESARIA FORMA ESCRITA DEL CONTRATO TRASLATIVO DEL DERECHO-TURNO, Y LA VOLUNTARIEDAD DE SU ESCRITURACIÓN E INSCRIPCIÓN

La exigencia de forma escrita del contrato por el que se transmite profesionalmente un derecho-turno, contenida en el artículo 9.1 LAT («deberá», dice) por mandato del artículo 4 Directiva, es evidentemente una excepción al principio espiritualista del artículo 1278 CC. En este sentido, también el artículo 37.I LAU, fiel trasunto transaccional del CC, cede en su aplicación ante el artículo 9.1 LAT que, en cuanto a la forma que debe presentar el contrato transmisor de derechos-turno, con independencia de su concreta naturaleza jurídica –«real o personal», dice en su núm. 2.º–, no deja margen de libertad a las partes, a diferencia de lo que dispone el artículo 37.I LAU¹⁰⁶.

La razón seguramente que sustenta esta excepcional formalidad sea el marco, turístico y de consumo, en que se desenvuelve el goce por turno de la LAT: como garantía del adquirente (arrendatario) en cuanto consumidor para que el contrato, generalmente de adhesión y con condiciones generales, contenga todas las menciones que el

formas a la ley imperativa (*ex arts. 6.3 y 1255 CC*), que, aunque diversa de la LAT, sea aplicable al arriendo por turno por su no exclusión dentro de la propia LAT (*v. gr.*, LAU, CC, y LPH en virtud de sus arts. 5 y 6). Fuera de dicho límite, el contenido de los estatutos, por aplicación analógica de los artículos 5 y 6 LPH –aplicables ambos *ex art. 15.4.5.ª* LAT, que no hace distinción entre estatutos y reglamento de régimen interno–, y en virtud de la autonomía de la voluntad, puede ser relativamente amplio, como iremos viendo en cada lugar oportuno [*vid.*, listado de cláusulas estatutarias de HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., *op. cit.*, pp. 434 ss.; COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, pp. 216 y 390; LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 136 y 137; y PASTOR VITA, J., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), p. 208, quienes curiosamente en esa enumeración hacen a veces referencia a obligaciones del arrendatario según LAU y CC].

¹⁰⁶ Así lo advierten COSTAS, L., *op. cit.*, p. 439; y MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., *op. cit.*, p. 172, afirmando COSTAS que esa exigencia de forma escrita no es en absoluto contraria a la naturaleza jurídico-personal del arriendo. A idéntica conclusión llega FERNÁNDEZ APARICIO, J. M., *op. cit.*, pp. 1843 y 1844, pero contradiciéndose: tras decir (p. 1833), que la inscripción del arriendo por turno es voluntaria por aplicación preferente de la LAU y del artículo 2.5 LH sobre la LAT *ex artículo 1.6* LAT, luego dice que la forma escrita del contrato de cesión es obligatoria y *ad substantiam ex artículo 9* LAT que prevalece, en la antinomia, sobre el carácter voluntario y *ad probationem* del artículo 37 LAU. Acerca de la lengua en que debe ir redactado el contrato (art. 9.3 LAT y disp. adic. 2.ª II LAT, modificados por la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales), véase, entre otros, los comentarios de MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 161 a 165; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 288 a 294; SILLERO, B., y DE LA FUENTE, M. S., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), pp. 297 a 299; y de TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 253 a 256.

artículo 9 exige en su mismo ap. 1 *in fine*, núms. 1.º a 11.º (cfr., arts. 8.2 y 9.2 LAT y art. 10 RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en las compraventas y arrendamientos); máxime cuando hay datos a constar en el contrato que, amén de ser esenciales en cualquier contrato arrendaticio (duración, renta –cfr., arts. 1543, 154 y 1581 CC, 9.1.5.º y 10.º LAT, y 15 y 16 RD 2877/1982, de 15 de octubre, sobre viviendas vacacionales–), condicionan la viabilidad del derecho mismo y la protección del arrendatario (*v. gr.*, la fecha de celebración del contrato –art. 9.1.1.º LAT–, para así conocer el *dies a quo* desde el que computar los plazos para desistir o para resolver el contrato *ex art.* 10 LAT)¹⁰⁷. Esto mismo explica que el artículo 9.1 LAT, junto con el artículo 8 LAT, referido éste al contenido del documento informativo previo a la transmisión, deje sin aplicación, impidiéndola, lo dispuesto en la LAU. En aquél se recogen las circunstancias previstas en el artículo 37.II LAT, pero lo hace de forma más ambiciosa por su mayor amplitud y precisión a la vez¹⁰⁸.

Pero, ¿cuál es el alcance de esa obligatoria forma escrita del contrato? En principio, la LAT no establece sanción expresa por la inobservancia de la forma escrita¹⁰⁹, sino para el caso en que el contrato no contenga las circunstancias requeridas por el artículo 9.1 LAT: desde una perspectiva formal, el artículo 14.3 LAT impide que el contrato se eleve a escritura pública para posteriormente inscribirse en el Registro de la Propiedad; y, desde un punto de vista sustancial, el artículo 10.2 LAT faculta al arrendatario para resolver el contrato –facultad que, no por casualidad, ha de mencio-

¹⁰⁷ Al respecto, cfr., el párrafo noveno del ap. I de la Exp. Motiv. LAT y los artículos 8.2.j), 9.1.6.º y 10, aps. 1 y 2.1 LAT. A la vista de tales normas, QUESADA SÁNCHEZ, A. J., y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 314 a 318, creen que realmente el contrato no se perfecciona hasta el transcurso de esos diez días desde la fecha de celebración del contrato y en tanto el desistimiento no haya sido en efecto ejercitado. Olvidan, no obstante, que el propio artículo 10.2 LAT se refiere a las posibilidades, según cada caso, de resolver y de anular el contrato, lo que presupone su preexistencia. También se apoyan aquellos autores en el artículo 11.1 LAT para entender que el contrato aún no se ha perfeccionado, porque, según ellos, se prohíbe el anticipo, entre otras razones, porque no es posible exigir el cumplimiento de un contrato aún no perfeccionado. Amén de que las razones del artículo 11.1 LAT –ya vistas– sean otras, desmiente por sí sólo esa afirmación el hecho de que el propio artículo 11.2 LAT prevea la resolución del contrato –ya existente– si en efecto se paga anticipadamente dentro del plazo para desistir o para resolver *ex artículo* 10 LAT.

¹⁰⁸ Así también opina COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, p. 439. No es éste, creemos, el lugar donde hacer referencia al contenido preciso de este contrato, sino donde se estudien específicamente sus elementos, como así hemos venido haciendo hasta ahora.

¹⁰⁹ Lo cual para COSTAS, L., *op. cit.*, p. 281, supone haber incumplido el mandato de la Directiva. Sin embargo, como advierte LETE ACHIRICA, J., *op. cit.*, p. 194, la Directiva, si bien ha optado por la obligatoriedad de la forma escrita, no ha establecido una sanción concreta ante su inobservancia; lo cual, en opinión de SILLERO, B., y DE LA FUENTE, M. S., *op. cit.* (Dir.), p. 295, nota (26), es lógico por ser la Directiva una norma de mínimos.

narse en el contrato (art. 9.1.6.º LAT)– si el documento informativo previo a la celebración del contrato o ya el posterior contrato de transmisión del derecho-turno no comprende algunos de los datos que la Ley exige (arts. 8 y 9 LAT), o si, conteniéndolos todos, desvirtúa su veracidad o existe discordancia –no consentida, ni advertida previamente (art. 9.4 LAT)– entre la oferta y el contrato, en cuyo caso el propio artículo 10.2 LAT, en su segundo párrafo, permite además que el arrendatario interponga acción de nulidad *ex* artículo 1300 y ss. CC¹¹⁰. Todo, sin que se le pueda exigir por ello al arrendatario indemnización o pena alguna. Siendo esas las consecuencias, ¿no implica todo ello la exigencia, como constitutiva, de la forma escrita? ¿Dónde, si no, constan aquellos datos que configuran el derecho arrendado? Forma escrita y menciones mínimas del contrato son aspectos que se encuentran indisolublemente unidos a fin de dotar de protección al adquirente. La forma escrita del contrato arrendaticio por turno es, *ex* artículo 9.1 LAT *vs* artículo 37.I LAU, obligatoria y *ad solemnitatem*, lo que convierte dicho contrato en formal, de modo que su ausencia, por inobservancia del imperativo artículo 9.1 LAT, supondrá la nulidad del contrato *ex* artículo 1.7 LAT¹¹¹.

Por supuesto, y aunque en la tramitación de la LAT la enmienda núm. 25 de IU intentase sin éxito lo contrario, como voluntarias quedarán en todo caso la posibilidad de que el contrato se celebre directamente ante notario, si a ello se obligan las partes (arts. 1279 CC, 10.3.II y 14.2 LAT), y la hipótesis de que, tras ser escrito el contrato (documento privado), se eleve a escritura pública y luego se inscriba en el Registro de la Propiedad, sin distinción por la naturaleza del derecho-turno y con los requisitos de duración –mínima y máxima– y de anticipo de. Al menos, algunas rentas *ex* artículo 1.6 LAT si es el arriendo por turno, porque así lo impone la LAT (arts. 9.1, núms. 5.º *in fine* y 11.º, 14.1 y 15.3 LAT, 2.5 LH, 1279 y 1280.I.2.º CC); y ello sin que en ningún caso haya que esperar el transcurso de los plazos

¹¹⁰ Para más detalles al respecto, PASTOR, J., y SANCHO, L., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), pp. 194 a 197 y 217; LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 122 y 123.

¹¹¹ Así lo cree, aunque sin apoyarse expresamente en el artículo 1.7 LAT, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 153. Otros autores, en cambio, defienden la posibilidad de resolución del contrato no escrito *ex* artículo 10 LAT, aunque –como advertimos antes en texto– en tal precepto no se contempla la falta de forma escrita, sino la ausencia de alguna de las menciones mínimas del artículo 9 LAT. Así lo creen, BERCOVITZ, R., en su Prólogo a COSTAS (pp. XV y 282); y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, p. 23, considerando que es aplicable el artículo 1279 CC –¿*vs* art. 9.1 LAT?–. En el mismo sentido, mas apoyándose en el más general artículo 1124 CC, SILLERO, B., y DE LA FUENTE, M. S., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), pp. 295 y 296. Pero de ser esa la sanción, el valor solemne y formal del contrato escrito y su repercusión en relación con el artículo 10 LAT serían pura ilusión: ¿desde cuándo se computarían los plazos para desistir o para resolver el contrato si no hay constancia escrita de su fecha de celebración?

de desistimiento y de resolución del artículo 10 LAT¹¹²: primero, porque dicha espera, propuesta en la tramitación parlamentaria de la LAT, fue rechazada¹¹³; segundo, porque se ha celebrado ya el contrato, cuya fecha de celebración, y no la de su posible escrituración o inscripción, es la que marca el *dies a quo* en el cómputo de los plazos para desistir o para resolver el contrato (arts. 9.1.1.º y 10.1 LAT), y, sobre todo, porque el propio artículo 10.3.II LAT se refiere al desistimiento del contrato cuando éste se ha celebrado directamente ante notario, permitiendo –que no ya exigiendo– que en tal caso que el desistimiento se haga en acta notarial (art. 14.2 LAT)¹¹⁴.

2. A modo de cuestión adicional, por su singularidad cuando el aprovechamiento por turno es arrendaticio. Aspecto organizativo de la publicidad registral. La necesaria pluralidad de folios reales y su coordinación con el principio de especialidad

Tan impecable y fundada en razones de claridad era la técnica registral piramidal propuesta ya antes de la LAT para la multipropiedad¹¹⁵ que, con sólo dos normas (arts. 6.1.II y 14.1 LAT), y sin

¹¹² En contra, proponiendo la espera, por lo menos, del primer plazo de diez días para desistir, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 52; SILLERO, B., y DE LA FUENTE, M. S., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), p. 309.

¹¹³ Tanto el artículo 13.1 *in fine* del Anteproyecto LAT, como el artículo 14.1 Proyecto LAT decían: «El contrato sólo podrá elevarse a escritura pública una vez transcurridos los diez días que para el desistimiento dispone el adquirente sin haberlo ejercitado». Frente a esa disposición, la enmienda 83 de CIU ante el Congreso propondría, con aceptación, su supresión, justificándola así: «Al igual que el contrato puede hacerse –desde un primer momento– en escritura pública, también debe permitirse que se eleve a escritura pública dentro del plazo de diez días de reflexión, sin perjuicio de la facultad de desistimiento durante dicho período».

¹¹⁴ Así también opina HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., *op. cit.*, p. 3101, apoyándose en dicho artículo 14.2 LAT. Y para su justificación, *vid.*, el párrafo tercero del ap. III de la Exp. Motiv. LAT. En su relación definitiva originaria, los artículos 10.3 II y 14.2 LAT exigían que el desistimiento se hiciese en acta notarial. Ahora, tras ser modificados ambos por la Ley 14/2003, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, el acta notarial de desistimiento es voluntaria, potestativa.

¹¹⁵ Antes de la LAT (*vid.*, entre otros, nuestro trabajo de RCDI, 1996, pp. 340 a 348), tanto los borradores de multipropiedad –mediante la modificación del art. 8 LH– (arts. 8 B-88, 7, 51 y disposición adicional 1.ª B-89; 5.2, 52.3 y DDAA 1.ª y 3.ª B-91, y art. 28 y DDAA 1.ª y 2.ª B-94), como la aplicación analógica de los artículos 8.5 LH, 66 y 68 RH, y de la RDGRyN de 2 de abril de 1980 (sobre urbanizaciones privadas), aconsejaban –como algo voluntario por depender de la voluntad del registrador– la pluralidad de los folios registrales interconectados por notas marginales de referencia para la inscripción de esta figura –lo que en RCDI, 1996, p. 348, y en AC, 1999, p. 1468, denominamos un sistema piramidal–: de un lado, por la existencia de una pluralidad de objetos, los derechos-turno, susceptibles de disposición y negociación separada e individual, que podían ser gravados o transmitidos por sí solos y con independencia de los demás derechos-turno –de ahí la conveniencia de abrir un folio real propio y separado para cada derecho, incluso para cada turno, que de esta forma se convierte en finca registral, que en este ámbito formal no es sino todo aquello que abre folio real–; y, de otro lado, por la propia claridad registral, para evitar la sobrecarga de asientos registrales en un mismo y único folio registral.

tener que modificar el artículo 8 LH, la LAT la impone como necesaria para el aprovechamiento por turno, sin dejar ya siquiera iniciativa propia al registrador, pudiendo tratarse de un sistema de triple folio, si es un edificio (un folio para el edificio, otro para cada alojamiento y otro para cada turno), o cuádruple, si es un conjunto inmobiliario mayor (un folio para el conjunto, otro para el edificio, otro para cada alojamiento y otro para cada derecho-turno).

Una vez constituido el régimen e inscrito, dice el artículo 6.1.II LAT, «*si al inscribir en el Registro mediante la escritura reguladora no constaren como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamiento por turno* –por no estar previamente constituida la propiedad horizontal (cfr., art. 8.5.º LH)–, *el registrador les abrirá folio* –propio y especial, como obligatorio vs la voluntariedad reglamentariamente dispuesta por el art. 6.2 RD 297/1996, sobre inscripción de arriendos urbanos–, *aunque en la escritura no se haga división horizontal* –de ahí la innecesidad de cambiar la redacción del artículo 8 LH, por no ser necesaria hacer dicha división¹¹⁶– *del inmueble* –edificio o conjunto inmobiliario, debiera decir, que como finca matriz cuenta con su propia hoja registral al ya estar previamente inscrita (ex art. 4.1 LAT)–»¹¹⁷. Sólo cabría añadir al artículo 6 LAT, ex artículo 6.2 in fine RD 297/1996, sobre inscripción de arriendos, la necesidad de que en cada uno de los folios filiales, relativos a cada uno de los alojamientos, se haga nota marginal de remisión a la hoja principal de la hoja madre, pues en ella consta con detalle la reglamentación del régimen constituido; y a la inversa también (nota marginal en el folio principal de referencia a las hojas filiales), para que así haya interconexión, relación de hojas en ambas direcciones.

¹¹⁶ En efecto, poco importa que el inmueble donde el alojamiento se incardina esté o no constituido en régimen de propiedad horizontal, de modo que, no estándolo, el registrador, para viabilizar la apertura de folios filiales para cada piso, no tendrá ex artículo 8.5 LH que constituir de oficio tal régimen, ni, por supuesto, aunque lo omita el artículo 6.1 LAT, habrá que proceder a la segregación de la finca (art. 6.2.I RD 297/1996, sobre inscripción de arriendos urbanos); precisamente porque será supuesto general, a la vista de la LAT, que el constituyente del régimen sea el dueño-registral único de dicho inmueble [cfr., entre otros, los arts. 2.1, 4.1, 5.3.II, 9.1.9.º a), 16 y disp. trans. 2.º.2.I in fine LAT]. Tampoco la remisión que el artículo 6 LAT hace al artículo 5.1.3.º LAT sobre circunstancias a expresar, entre ellas las cuotas, exige esa previa división horizontal. Porque el propio artículo 5.1.3.º LAT distingue –como vimos– según la cuota se corresponda «con relación al alojamiento, si está previamente constituida la división horizontal», o, en cambio, se fije «con relación al total del inmueble, si no lo está».

¹¹⁷ «Al hacerlo –sigue diciendo–, deberá expresar, en cada uno de ellos –los folios reales de cada alojamiento–, los turnos y demás circunstancias –número, duración y cuotas– a que se refiere el –art. 5.1.3.º LAT–»; y es que los demás datos, requeridos por el artículo 5.1 LAT, constarán ya, como contenido de la escritura del régimen, incluidos en su caso los estatutos, y los posibles elementos comunes, en el folio registral de la finca matriz, en la hoja real del edificio o conjunto inmobiliario en que los alojamientos –con su mobiliario– se encuentran (cfr., arts. 84.III y 5 LH y 6.1 LAT). Así lo explicábamos ya en nuestro trabajo (RCDI, 1996, pp. 330, 333 y 334).

No obstante, tratándose del goce por turno arrendaticio, habrá un caso en que no pueda aplicarse el artículo 6.1.II LAT, ni siquiera el artículo 6.2 RD en cualquiera de sus párrafos: cuando el arriendo por turno recaiga sobre un alojamiento determinable, variable o flotante, lo cual sustancialmente es permitido por el artículo 1.6 LAT. La exigencia registral de la especialidad impedirá no sólo la inscripción separada en hoja propia, sino también el hecho mismo de la inscripción en sí de los contratos arrendaticios que versen sobre alojamientos flotantes, sin que ni siquiera pueda practicarse al amparo del artículo 6.2.I RD, mediante asiento registral en el mismo folio real de la finca matriz, del inmueble en que se ubique aquel alojamiento, pues éste no está en sí mismo determinado (cfr., arts. 6.2.I *in fine* RD y 9.1 LH) ¹¹⁸.

Junto a la apertura de hoja real a cada alojamiento, según el artículo 14.1.I LAT (modificado por el artículo 73.8 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales), «*la adquisición y transmisión de derechos –reales o personales (art. 15.3 LAT)– de aprovechamiento por turno podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre que el contrato se haya celebrado o formalizado mediante escritura pública y el registrador abra folio porque así deberá hacerlo* ¹¹⁹– *al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión, quedando siempre a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria –de nuevo, el respeto al art. 8 LH* ¹²⁰–»; y, habría que añadir, extendiendo una nota al margen donde se remita y refiera al folio del alojamiento sobre el que recae y a la inversa para que el reenvío sea recíproco y, por ende, la conexión total. Porque si bien para la escrituración e inscripción del contrato transmisivo del derecho-turno, éste ha de contener las circunstancias que exige el artículo 9.1 LAT (*vid.*, art. 14.3 LAT), conviene

¹¹⁸ MÚGICA ALCORTA, E., «Organización registral de la multipropiedad. Unidad o pluralidad de folio registral», en *BCRE*, 1999, p. 2086, dice: «el artículo 1.6 LAT permite que en la modalidad arrendaticia no sean determinadas, sino determinables, tanto el período como el alojamiento dentro de un edificio o conjunto inmobiliario... en el segundo caso, alojamiento determinable, es difícil concebir la apertura de folio cuando la finca principal no está determinada». ¡Y tanto! Tan difícil que, en verdad, será imposible.

¹¹⁹ Cierto es que la formalización en escritura notarial y la inscripción registral de los contratos de cesión de los derechos-turno son voluntarias (los ya vistos arts. 9.1.5.º y 11.º, 14.1 y 15.3 LAT), pero si se decide hacerlas (arts. 9.1.11.º y 15.3 LAT, prevén la iniciativa del adquirente o cesionario), entonces, *ope legis* (ex art. 14.1 LAT), será obligatoria la apertura de folio especial al derecho-turno, o a cada turno del derecho, transmitido y adquirido.

¹²⁰ Y dicen RUIZ-RICO, J. M. (Dir.) y CARRASCO, C., *op. cit.*, pp. 412 y 413, que es una excepción al artículo 7 LH por ser la primera inscripción de un derecho distinto del dominio. En parte esto es cierto, aunque conviene no olvidar que por el sistema de inscripción piramidal los folios de los derechos-turno son derivación del folio madre en el que sí consta la propiedad del inmueble.

igualmente que en su documento notarial y, sobre todo, en su asiento registral se haga referencia del régimen al que pertenece y que lo regula con detalle ¹²¹.

Ni que decir tiene que el artículo 14.1.I LAT es sin duda aplicable al derecho-turno con naturaleza jurídico-personal, la arrendaticia, aunque el artículo 6.2 RD 297/1996 no prevea con alcance general la apertura de folio real autónomo al derecho arrendaticio, o a los turnos arrendaticios, como finca registral propia y diversa de la del inmueble sobre el que recae: primero, porque el artículo 15.3 LAT prevé expresamente y con ámbito general la inscripción del derecho arrendaticio al hablar del «*derecho personal*» de goce por turno (conforme a los arts. 2.5 LH y 1 RD), y en particular, aunque implícitamente, también prevé la inscripción de cesiones y subarriendos (conforme a los arts. 2.5 LH, 13 RH y 5 RD), aplicándose normativa y reglas hipotecarias en principio sólo pensadas para los derechos reales, pero aplicables también al arriendo por pura lógica registral de tracto sucesivo (*v. gr.*, art. 312 RH); y, sobre todo, por la propia amplitud redaccional intencionada del artículo 14.1.I LAT, en el que se ha suprimido la referencia a la adquisición y transmisión de derechos «reales» de aprovechamiento por turno, que se hacía en sus versiones originarias (arts. 13.1 Anteproyecto y 14.1 Proyecto) ¹²².

¹²¹ ¿Procedería también esta mecánica registral al inscribir la escritura constitutiva del régimen y antes de ceder en particular cada derecho-turno? Sí, porque lo único que la Ley prohíbe, bajo la sanción de nulidad, es que la transmisión de derechos se haga antes –o, si se apura, a la vez– que la constitución del propio régimen (art. 4.3.II LAT). Puede, así, sostenerse como hipótesis en general viable la de inscribir cada derecho constituido tras haber abierto folio a la finca matriz y a cada uno de los alojamientos en particular, aunque con dos peculiaridades: de un lado, no habiéndose podido aún ceder los derechos-turno a terceros según última norma citada, en el folio de cada turno aparecería como su titular el propio dueño de todo el inmueble sometido al régimen, sin que por ello haya confusión de titularidades –dominical y arrendaticia– (cfr., art. 1.4.III LAT); y por otro, puesto que este caso no se comprende en la imposición legal del artículo 14.1 LAT, sólo procederá cuando así lo estime conveniente el registrador, de oficio o a instancia –no vinculante– del dueño-promotor en cuanto titular registral (cfr., arts. 6.1 LAT y 6.2 RD 297/1996). También cabe suscitar otra cuestión: ¿qué sucederá si, contraviniendo el mandato legal, el del artículo 4.3 LAT, el régimen de aprovechamiento, aunque constituido en escritura pública, no está inscrito y se quiere escriturar para luego inscribir el derecho transmitido? O, ¿qué sucederá si, estando inscrito el régimen, se trata de una segunda o posterior cesión y el derecho transmitido no está previamente inscrito, lo cual es admisible por ser en tal caso voluntaria la inscripción? A esto último, y analógicamente a lo primero, responde el artículo 15.3 LAT en su expresa remisión al artículo 312 RH, el cual, aunque redactado sólo para la inscripción de situaciones jurídico-reales menores recayentes sobre un dominio no inscrito, para que así primero se inscriba éste y luego aquéllas, es aplicable al caso en que el aprovechamiento por turno sea arrendaticio, pues así lo permite expresamente el artículo 15.3 LAT –«*cedente del derecho personal*»– por pura lógica registral de tracto sucesivo (arts. 7, 20.3 LH, 205, 312 y 376 RH); todo ello salvo que en la hipótesis de no inscripción del régimen, el adquirente, en vez de instar la inscripción, opte por resolver el contrato *ex* artículo 10 LAT. Queda así zanjada, al menos por lo que afecta al arriendo por turno turístico, el debate que antes de la LAT existía sobre la aplicabilidad, o no, de los artículos 7, 20 LH y 312 RH al arrendamiento.

¹²² Al respecto, Coalición Canaria propuso, en su enmienda 166 ante el Congreso, que el artículo 14.1 sólo fuese aplicable a los aprovechamientos por turno jurídico-reales. Y

La equiparación, pues, en un plano registral entre el aprovechamiento jurídico-real y el arrendaticio es plena; *rectius*, casi plena: como excepción estrictamente registral, habrá un caso en que el artículo 14.1.I LAT carecerá de aplicación; aquél en que el derecho de arriendo transmitido, en todo o en parte (*v. gr.*, sólo un turno de los varios que integran su contenido), lo haya sido por períodos determinables (art. 1.6 LAT *in fine*). Esa determinabilidad no satisface plenamente la exigencia registral de especialidad, lo que va a impedir no sólo que a dicho derecho o que a dicho turno que se cede se le abra un folio propio, sino el hecho mismo de la inscripción del contrato arrendaticio, aunque –según vimos– sí pueda inscribirse el régimen arrendaticio constituido sobre turnos determinables ¹²³.

CAPÍTULO TERCERO

CONTENIDO DEL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO

Una vez constituido el régimen de goce por turno arrendaticio conforme a las exigencias legales (arts. 4 y 5 LAT), y, tras ello, celebrados válidamente los particulares contratos de transmisión de los derechos-turno tras su correspondiente promoción (arts. 8 y 9 LAT), y sin que el adquirente desista del mismo (art. 10 LAT), se instaura entre el arrendador y el arrendatario una relación jurídica obligacional, en la que ambas partes adquieren sus derechos y asumen ciertas obligaciones recíprocamente ¹²⁴.

lo motivaba remitiéndose a la modificación propuesta –ya vista–, en dirección similar, acerca del artículo 6.4, sobre escritura e inscripción del régimen. Pero ninguna de estas enmiendas prosperaron, por lo que hay que entender que el artículo 14.1 LAT es aplicable al arriendo por turno. No lo cree así RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 117, nota (64), porque el derecho arrendaticio nunca es finca, de modo que no se abrirá folio propio al turno arrendaticio, sino que éste se mencionará, dice, en el folio del alojamiento o en el del inmueble en el que el alojamiento esté incluido, según esté o no dividido horizontalmente. Todo esto es objetable: el artículo 14.1 LAT se refiere –hemos visto– a los turnos en general, y que se conviertan en fincas registrales no es problema, cuando en el ámbito del registro finca registral es todo aquello que abre hoja real por la razón de conveniencia que sea (cfr., arts. 60, 64 a 66, 67 y 68 RH); y el artículo 6.1 LAT exige apertura de folio propio para el alojamiento, haya o no división horizontal.

¹²³ Así, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 120, nota (68).

¹²⁴ Adviértase que se parte de un contrato ya válidamente celebrado, y del cual el arrendatario no ha desistido *ad nutum*. No entramos, por tanto, en la posible obligación de ceder –de arrendar– que el promotor, por sí o por intermediario, haya de asumir por el documento informativo de promoción que, expedido antes de la posible celebración del contrato, la LAT califica como oferta vinculante (cfr., arts. 8 LGDCyU y 3.2 RD 515/1989, sobre pro-

I. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Obligación de entrega del alojamiento turístico: sus peculiaridades en el arriendo por turno

El arrendador por turno, como todo arrendador, tiene la obligación de entregar el alojamiento arrendado a cada arrendatario-huésped para su disfrute (art. 1554.1.º CC). Y tratándose del arriendo por turno, la realización de dicha obligación –la aplicación del art. 1554.1.º CC– presenta ciertas peculiaridades:

La primera, que dicha obligación es de tracto sucesivo. Habrá de prestarse, de entregarse el alojamiento, no tanto una vez esté constituido el régimen y, luego, celebrado el contrato, sino sucesivamente, y permaneciendo vigente el contrato, al inicio de cada turno de goce al arrendatario que le corresponda¹²⁵. Al respecto, nada importa que el arriendo haya sido contratado por períodos y alojamiento determinables (art. 1.6 LAT *in fine*). En tal caso, la obligación de entrega habrá de estimarse como una obligación de género limitado, porque ya desde un principio, según vimos, tanto en la escritura reguladora del régimen como, luego, en cada contrato, debieron precisarse el año en que los turnos se pueden hacer efectivos, el edificio o complejo inmobiliario en que el alojamiento se ubica y los criterios para la posterior concreción de ambos –turnos y alojamiento– en el momento de entrega.

La segunda peculiaridad atañe al propio objeto: sin necesidad de presumir que el alojamiento se encuentra en buen estado, dicho inmueble habrá de entregarse, con todos sus accesorios (mobiliario) *ex* artículo 1.1 LAT y elementos comunes, en las condiciones turística y de estricta habitabilidad [art. 4.1.b) LAT], y conforme a la descripción que de él se hizo, primero, en la escritura constitutiva –o en la posterior modificativa– del régimen, luego en el documento informativo –originario o modificativo con las condiciones del

tección a consumidores sobre información a suministrar en la compraventa y arrendamiento). Para ello, entre otros, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 141 y 142; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 273 a 278; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 255 a 262; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 198 a 203. Tampoco ya vamos a entrar en las posibilidades, ya indicadas en otro lugar, de desistir o de resolver el contrato *ex* artículo 10 LAT (cfr., arts. 8 y 9 LAT). Para más detalle al respecto, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 166 a 182; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 294 a 305; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.) y QUESADA, A. J., *op. cit.*, pp. 311 ss.; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 260 a 278.

¹²⁵ Así, CABELLO DE LOS COBOS, L. M., *op. cit.*, p. 389. Como se dice en el artículo 1.1.º de la Ley 1652 griega de 1986, sobre multiarriendo, «por el contrato de *timesharing* el arrendador asume la responsabilidad de poner a disposición del arrendatario, cada año y durante el período de duración del contrato, el uso de un alojamiento de destino turístico» (traducido por MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 103).

art. 9.4 II LAT (introducido por Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales)—y, finalmente, a modo de inventario mediante anexo, en el contrato de arrendamiento [arts. 1.4.b), 5, 1.º a 3.º y 6.º, art. 8, aps. 2.d) y 4, y art. 9, aps. 1.3.º, 4.º g) y 7.º, y 2 LAT vs art. 1562 CC]¹²⁶.

2. La obligación de mantenimiento del alojamiento turístico

2.1 LA ESENCIALIDAD DE DICHA OBLIGACIÓN, SU POSIBLE REALIZACIÓN POR UNA EMPRESA DE SERVICIOS, Y SU NECESARIA GARANTÍA

Como consecuencia y complemento de la obligación del arrendador de entregar al arrendatario al comienzo de cada turno el alojamiento en estado habitable, y coincidiendo en esencia con el artículo 1554.2.º CC, mas como diverso de la responsabilidad de saneamiento por vicios o defectos ocultos del artículo 1553 CC —por lo demás, preceptos ambos aplicables a cualquier contrato de arriendo o de hospedaje—, en el arriendo-hospedaje por turno la prestación de los servicios de conservación y reparación, como obligación siempre propia del arrendador, es elemento complementario —como así dice el art. 1.1 LAT—; esto es, obligación accesoria a la de entrega de la cosa arrendada, pero tan esencial —«*inherente*», dice el art. 5.1.4.º LAT— como ésta de la que depende y a la que funcionalmente aquélla sirve¹²⁷. Hasta tal extremo son vitales

¹²⁶ Porque de no darse tal coincidencia, de no advertirse el cambio antes de celebrarse el contrato (art. 9.4 LAT), o cuando menos sea —según cada caso— relevante la discordancia, podrá el arrendatario resolver el contrato, no sólo durante el plazo de reflexión que el artículo 10 LAT le otorga una vez celebrado el contrato, sino también posteriormente *ex* artículos 1124 y 1556 CC, salvo que haya habido advertencia del cambio antes de celebrar el contrato (de nuevo, art. 9.4 LAT), o modificación relevante —cuantitativa y cualitativa— del objeto del arriendo, primero expresado en escritura (art. 6.4 LAT), para luego reflejarse en cada contrato, o que el arrendador entregue un alojamiento turístico habitable y amueblado en similares —o mejores— condiciones a las inicialmente escrituradas, ofertadas y contratadas. Sin embargo, para MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 147; y para LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 132 y 133, no es necesaria la coincidencia entre el mobiliario inventariado en el documento informativo (art. 8.4 LAT) y el que finalmente se menciona en el contrato de cesión y se entrega (art. 9.4 LAT), olvidando con ello ese «que» el contenido del artículo 9.2 LAT y la posibilidad de resolución en caso —según cada caso, dicen RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 63; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 226 y 227— de discordancia —no advertida, ni consentida (art. 9.4 LAT)— entre ambos inventarios *ex* artículo 10.2 LAT.

¹²⁷ Precisamente, como hemos visto, esa fue una de las razones para fijar topes de duración del régimen, especialmente el máximo de cincuenta años (recuérdese, el último párrafo del ap. II de la Exp. Motiv. LAT). Por eso, sorprende la opinión de SÁNCHEZ-CIA, A. L., *op. cit.*, p. 92, para quien la definición del artículo 1.1 LAT no es aplicable al arriendo por turnos regulado en el ap. 6, de modo que carece de servicios complementarios. Entre otros datos que ya hemos visto, no hay más que leer el inciso final del artículo 1.1 LAT, que fue introducido por la enmienda 47 de CiU ante el Congreso, justificándola para así «deter-

dichos servicios –cfr., arts. 1.1, 5.1.4.º y 16 LA– que su determinación ha de ser previa a la escrituración, porque de lo contrario tanto la constitución del régimen, como su posterior inscripción, habrán de ser denegadas [art. 5.2, y aps. 1.c) y 4 del art. 4 LAT] ¹²⁸. He aquí, una vez más, la prueba de que el arriendo de la LAT constituye una especialidad del hospedaje.

Aunque la obligación, como tal, de mantenimiento del inmueble arrendado corresponda al arrendador (art. 1554.2.º CC), no es personalísima, su prestación puede ser –conviene que sea– realizada por un tercero a cargo de aquél (*v. gr.*, una empresa especializada en la prestación de tales servicios). No por ello la obligación, y su correspondiente responsabilidad, deja de ser propia del arrendador. En virtud de esa cesión, de ese adicional contrato de arrendamiento de servicios que el arrendador del alojamiento celebra con un tercero, que asume la ejecución de aquella obligación, no se instaura una relación contractual directa entre los arrendatarios y la empresa de servicios. Permanecerán intactas, sin entremezclarse, dos relaciones jurídicas diversas entre sí: la una, en virtud del contrato de arrendamiento por turno del alojamiento, entre el arrendador y cada arrendatario; y la otra, por aquel contrato de arrendamiento de servicios, entre el arrendador y la empresa de servicios. De hecho, como dice la propia LAT, la modificación del contrato arrendaticio de servicios únicamente han de pactarla el arrendador y la empresa de servicios, sin la intervención de los arrendatarios (art. 6.3 LAT), siempre que, por supuesto, dicha alteración convencional relativa a la prestación de los servicios no perjudique a los arrendatarios, pues de ser así no les afectaría esa modificación (art. 16 LAT *in fine*), ya que ellos tienen derecho a los servicios tal como estaban pactados en el contrato de arriendo por turno. Por consiguiente, de la prestación de dichos servicios seguirá siendo responsable el arrendador frente a los arrendatarios (art. 16 LAT), y éstos serán deudores de su pago frente a aquél (art. 13.1 LAT). A su vez, la empresa de servicios será responsable por incumplimiento de la obligación de conservación únicamente frente al arrendador (art. 16 LAT) y éste

minar el ámbito de aplicación objetiva del Proyecto Ley, en consonancia con el contenido de las enmiendas –36, 41 y 51– planteadas al artículo 1 –ap. 6– del mismo».

¹²⁸ Parece atenuar dicha exigencia TORRES PEREA, J. M., *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), p. 166, al afirmar que de no darse la celebración del contrato de servicios o la asunción expresa de la prestación de los servicios por el propietario, siendo ello hipotecariamente –dice– un defecto subsanable por ser una formalidad complementaria –inherente dice el art. 5.1.4.º LAT!–, si bien habrá que denegar la inscripción del título constitutivo del régimen, podrá ser éste anotado preventivamente. Y añada luego (p. 163), que sustancialmente no habrá riesgo alguno, porque *ex* artículo 16 LAT, se entenderá que tal obligación es siempre propia del dueño. Parece, no obstante, olvidar el previo control notarial (art. 4.4 LAT),

deberá a aquélla el pago de tales servicios (art. 13.3 LAT). La coordinación al respecto entre los artículos 13 y 16 LAT y la normativa, estatal y autonómica, sobre turismo y goce por turno, es perfecta¹²⁹, lo que implica que la exoneración o la cesión a un tercero de tales obligación y responsabilidad del arrendador frente a los arrendatarios de los alojamientos será nula sin que pueda acceder al contenido del régimen escriturado e inscrito *ex* artículos 2.1 *in fine*, 5.1.5.º y 6.1 LAT. Una vez más, no hay margen a la libertad contractual en este punto frente al posible carácter dispositivo de los artículos 21.1 LAU y 1554.2.º CC *ex* artículo 4.3 LAU.

Siendo tan esencial esa obligación del arrendador, ¿impone la LAT algún modo de asegurar su adecuada realización? Ya antes de ella, cierta normativa autonómica sobre aprovechamiento por turno había exigido al empresario turístico la suscripción de un seguro a favor del usuario turista que asegurara el cumplimiento de la prestación de dichos servicios complementarios y de mantenimiento (arts. 4 D 117/1997 balear, y 19.2 D 272/1997 canario). Y así hasta el extremo de tener el promotor que asegurar tal obligación con la existencia de alojamientos «alternativos» o «comodines» en aptas condiciones de habitabilidad –iguales o mejores a las contratadas– que, a modo de elementos comunes del edificio, sean ocupados por los arrendatarios para cuando, por la razón que sea, no puedan ocupar en su turno el alojamiento que en principio les correspondiese (art. 18.3 D 272/1997, de Canarias). De este último modo también lo previó la LAT en su proyectada redacción (arts. 5.1.2.º Anteproyecto y 17.2.5.º Proyecto). Desgraciadamente, aquella previsión, y con ella todas las normas que regulaban con cierto detalle el régimen de derechos y obligaciones de la sociedad de servicios (arts. 17 a 19 Proyecto), fue eliminada de la redacción definitiva de la LAT por enten-

del cual, precisamente, depende el propio nacimiento del régimen al ser su escritura constitutiva (art. 4.3 LAT).

¹²⁹ Ya en el artículo 12 RD 2877/1982, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales, se dice: «*Las empresas explotadoras de los apartamentos turísticos serán responsables de la correcta prestación de los servicios complementarios contratados, aun cuando los mismos estén a cargo de terceras personas.*» Así también la normativa autonómica sobre goce por turno (arts. 4.5 Decreto 117/1997, balear, y 18 Decreto 272/1997, canario). Sin embargo, esta cuestión era mayoritariamente resuelta en los borradores anteriores a la LAT disponiendo una responsabilidad solidaria entre el dueño-promotor y la sociedad de servicios (arts. 52.1.1.º B-89, 32.3.1.º B-91 y 46.2.1.º B-94) –y que sorprendentemente sigue defendiendo *de lege lata*, *ex* artículo 16 LAT, GÁLVEZ CRIADO, A., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), pp. 451 y 452–, con la sola excepción de los artículos 36.1 B-92 y 50.2 B-94 –éste precisamente sobre aprovechamiento por turno personal–, que hacían recaer la responsabilidad exclusivamente en la sociedad de servicios. Todo ello con independencia de la responsabilidad que el promotor turístico deba asumir frente a la Administración Pública; siendo generalmente sancionada la no prestación o prestación deficiente de tales servicios de mantenimiento y limpieza como infracción leve (*v. gr.*,

derse que el desarrollo normativo de tales cuestiones, de alcance estrictamente turístico, era competencia exclusiva autonómica *ex* artículo 148.1.18.º CE¹³⁰. No obstante, aquella solución puede considerarse, para todo aprovechamiento por turno existente en España, como criterio orientador, inspirado en el régimen general de las obligaciones y de los contratos –sobre todo, por exigencias de buena fe–, sin necesidad de acuerdo, dada la reserva anticipada de todos los turnos y del alojamiento, máxime si el alojamiento es determinable tratándose del arriendo por turno (cfr., arts. 1096, 1101, 1124, 1157, 1166 y 1167 CC)¹³¹. Se trata, además, de una laguna legal, la de la LAT, colmable por una norma reglamentaria aplicable, ya antes de la normativa autonómica citada, a todo el territorio nacional: es el RD 2877/1982, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales, que antes de precisar la responsabilidad siempre directa del empresario turístico por la obligación de prestación de servicios, aunque los preste un tercero (art. 12), exige el aseguramiento de dicha obligación (art. 3.1.º).

2.2 CONTENIDO Y MOMENTO DE PRESTACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE MANTENIMIENTO

Estando en juego con la obligación de prestación de servicios de mantenimiento la propia viabilidad del régimen y la de cada derecho-turno en cuanto a la idoneidad de su objeto y al satisfactorio ejercicio del goce, lógico es, por tanto, que aquella obligación no sólo afecte al alojamiento turístico, esto es, al inmueble amueblado habitable y destinado al uso turístico, que ha de contar con los servicios y accesorios adecuados a tal efecto [cfr., entre otros, arts. 1.1, 4.1*b*), 5.1.1.º, 2.º, 3.º y 6.º, 8.4 y 9.2 LAT] –una vez más, la identidad de régimen legal por la accesoriad funcional de los bienes muebles y demás accesorios del inmueble–; sino que además, encontrándose el alojamiento dentro de una unidad inmobiliaria mayor de la que es dueño el propio arrendador, dicha obligación igualmente haya de alcanzar a los elementos e instalaciones comu-

arts. 62 Ley de 1997, de Murcia, 51 Ley de 1998, valenciana), y a veces como infracción grave (*v. gr.*, art. 58 Ley de 1997, de Castilla y León).

¹³⁰ Para evitar la farragosa exposición de esas enmiendas, muy numerosas y extensas en su justificación –aunque en síntesis dirigidas todas ellas a la idea en texto apuntada–, pueden verse: de CiU, las enmiendas 46 y 86, ante el Congreso; y de Coalición Canaria, las enmiendas 145, 168 y 169 también ante el Congreso.

¹³¹ Así, ya antes, DE PABLO CONTRERAS, P., *op. cit.*, p. 317, refiriéndose en general a los arrendamientos por temporada y a los turísticos; y PÉREZ SERRANO, N., *op. cit.*, pp. 168 y 169, refiriéndose al hospedaje con reserva anticipada.

nes del mismo, con independencia de que el complejo inmobiliario esté o no constituido en propiedad horizontal [arts. 7.1, 9, 10, 14c) y 20c) LPH], y más aún si no lo está, siendo en cualquier caso, como es sabido, propiedad exclusiva del promotor-dueño registral de esa finca [arts. 4.1b), 5.3.II, 9.1.9.º a) y disp. trans. 2.ª 2.I *in fine* LAT, vs art. 21 LAU que sólo habla de «vivienda»] ¹³².

Siendo ese el ámbito objetivo, tan amplio, de la obligación de conservación en el arriendo por turno, es lógico también que la LAT hable sin mayor matización de «mantenimiento» o «conservación», a veces como sinónimo de «limpieza», y de «reparación» [cfr., arts. 1.3, 5.1.3.º, 8.2g) y h) LAT, frente al intento –fallido a veces– de precisión y detalle del art. 21 LAU]. Y no debe haber en ello crítica a la LAT. Es esa generalidad de la LAT la que permite entender que la obligación de mantenimiento, sea de conservación o de reparación, es asumida por el arrendador, o en su caso por la empresa de servicios, con alcance igualmente amplio, casi sin salvedad, ni excepción (*versus* art. 21, aps. 1, 3 y 4, y 28 LAU, y arts. 1563 y 1564 CC) ¹³³. Sería absurdo pensar que fuese el propio arrendatario, un huésped que disfruta del inmueble por puro ocio y durante un período muy breve al año (basta una semana *ex* art. 1.3 LAT), quien deba realizar, *a.e.*, ciertas reparaciones, ya sean ordinarias –las llamadas «locativas»– (art. 21.4 LAU), ya sean urgentes (art. 21.3 LAU) ¹³⁴.

¹³² Por lo que respecta a la normativa autonómica, el artículo 4.5 D 117/1997, balear, sobre goce por turno, exige que el empresario turístico asuma la obligación de «garantizar el adecuado mantenimiento de los alojamientos, edificios y zonas comunes». *Idem* el artículo 46.2.d) Ley 7/1995, de 6 de abril, canaria, sobre Ordenación del Turismo. Más detallado se muestra el artículo 17.3 D 272/1997, balear, muy similar en su exhaustiva enumeración a la previsión que, con carácter general sobre el fenómeno turístico, contiene el artículo 11 RD 2877/1982, sobre ordenación de viviendas vacacionales.

¹³³ También para COSTAS RÓDAL, L., *op. cit.*, pp. 332 y 443, el concepto de prestación de servicios hay que entenderlo en un sentido amplio –incluidas, dice, las mejoras–. También era la tendencia de los borradores de multipropiedad [arts. 33.2 B-89, 32.3.2.º y 3.º B-91, 37.1.g) y h) B-92, y 46.2.2.º y 3.º B-94]. Idéntico era el artículo 15.2.1.º y 2.º Anteproyecto LAT; su supresión final, no obstante, obedeció a cuestiones de pura competencia normativa de las CC.AA. Por el contrario, en la fórmula arrendaticia portuguesa que parece amparar el D-L 275/1993, de 5 de agosto, el dueño asume la obligación de administración y de conservación del inmueble arrendado, salvo que se trate de reparaciones indispensables para el uso normal del derecho arrendaticio.

¹³⁴ A lo más, el arrendatario se limitará a poner en conocimiento del arrendador la necesidad de tales reparaciones, para que sea éste quien las ejecute. Tal comunicación habrá de hacerla seguramente dentro de su turno de goce, en el domicilio del arrendador, o de la empresa de servicios, que se haya fijado previamente en el contrato conforme a las prescripciones, con independencia del ya derogado artículo 39.6 LAU [arts. 8.2.a) y j), y 9.1.9.º a) LAT, sobre domicilio del promotor-arrendador, y arts. 4.1.c) y 9.1.9.º d) LAT, sobre domicilio de la sociedad de servicios]. Así pudiera interpretarse para el arrendamiento por turno la expresión de los artículos 1559 CC y 21.3 LAU –«en el plazo más breve posible»– acerca de las reparaciones urgentes.

También presenta peculiaridades el arriendo por turno en cuanto al momento de ejecución de la obligación de mantenimiento, no tanto ya si se refiere a los elementos e instalaciones comunes, cuya conservación o reparación puede hacerse, en cualquier momento, sino cuando aquella obligación afecta al alojamiento amueblado mismo. En tal caso, su efectiva realización, por el propio arrendador o por un tercero, habrá de hacerse, por lógica –o, si se quiere, por exigencias de buena fe–, entre turno y turno, o en los turnos aún no arrendados, ni cedidos y por el momento desocupados¹³⁵; y, por imperativo legal, en los períodos excluidos de goce arrendaticio y reservados, precisamente, a la prestación de los servicios de conservación y reparación, que habrán de ser, como mínimo, de siete días al año, y que habrán de constar mencionados en el título constitutivo del régimen y, luego, en cada contrato (arts. 1.3, 5.1.3.º y 9.1.3.º LAT). Así lo dice, imponiéndolo, la LAT. Sin embargo, también por pura lógica debe hacerse al respecto una precisión: tratándose de reparaciones necesarias y ordinarias (*v. gr.*, las del art. 21.4 LAU)¹³⁶, no parece prudente, ni obligado esperar al turno reservado a las labores de limpieza y de reparación, sino realizarlas entre turno y turno. Para el período reservado deben, en cambio, quedar las obras de mayor envergadura, las reparaciones extraordinarias y demás obras, como pudieran ser incluso las de mejora (*versus* arts. 21.2 y 22, aps. 1 y 2 LAU y 1558 CC)¹³⁷. Por eso mismo, si el arrendador, o la empresa de servicios, no desea esperar al turno de mantenimiento por no ser la reparación o la mejora diferible

¹³⁵ RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 140, considera nula, *ex* artículo 2.1 LAT, la cláusula (escrituraria, estatutaria o contractual) que permita al arrendador destinar a reparaciones los turnos –no reservados a ello, sino al goce– aún no cedidos, «pues resultaría –dice– abusiva y gravemente dañina para los adquirentes de los demás turnos, pues podría conllevar directa o indirectamente un aumento del coste de mantenimiento de los mismos (al no tener que contribuir el propietario por los turnos excluidos)».

¹³⁶ La común doctrina –siendo por ello innecesario citarla– que comenta el artículo 21.4 LAU, suele limitarse a decir que las reparaciones «locativas» son aquellas de escasa importancia económica y originadas por la vida doméstica sin afectar a la habitabilidad de la vivienda (*v. gr.*, reparación de casquillo de una bombilla o enchufe, sustitución de una pieza de grifería, reposición de cristales rotos de una ventana, de llaves, restitución de persianas, baldosas, cerraduras de puertas, de pintura, ...).

¹³⁷ Tampoco los artículos 21.2 y 22, aps. 1 y 2 LAU son aplicables al arrendo-hospedaje por turno, entre otras muchas razones (*v. gr.*, la inadecuación de su condicionante temporal *vs* art. 1.3 LAT), porque la inhabitabilidad parcial y temporal del alojamiento que en tales normas de la LAU se prevé (*vs* art. 26 LAU) como efecto de la ejecución de aquellas obras de reparación o de mejora no es admisible para la LAT en el arriendo por turno, para el que –ya vimos– la habitabilidad *ab initio*, plena y permanente de alojamiento arrendado es requisito ineludible, porque de lo contrario el fin vacacional y el uso mismo quedarán frustrados. A aquella –supuesta– urgencia o indiferibilidad en el tiempo de los artículos 21.2 y 22.1 LAU se antepone la exigencia de habitabilidad y de goce pacífico y satisfactorio del alojamiento en cada turno [*ex* arts. 1, aps. 1 y 2, y 4.1.b) LAT].

hasta ese momento ¹³⁸, aquél, o bien habrá de entregar a los arrendatarios afectados en su turno otro alojamiento, diverso del arrendado, pero de iguales –o mejores– condiciones a las contratadas; bien habrá de contar con el consentimiento de los arrendatarios del alojamiento que se va a reparar o mejorar, no de la comunidad de titulares por mayoría simple *ex* artículo 15.4.2.º LAT –ni mucho menos cualificada *ex* art. 17.2.ª LPH (*ex* art. 15.4.5.º LAT)–, sino única e individualmente de aquellos arrendatarios que decidan soportar en su turno de goce la ejecución de las obras de reparación o de mejora según el cálculo de su duración. En tal caso, sin ser aplicables los artículos 21.2 y 22.2 LAU por haber aquiescencia, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación pecuniaria por el turno que en efecto no disfrute satisfactoriamente en el tiempo que dure la realización de aquellas obras; una compensación que supondrá la proporcional reducción, o devolución en su caso, tanto de la cuota, como de la renta ¹³⁹.

En cuanto a la posible repercusión económica –en la renta o en las cuotas anuales– de las obras una vez hayan sido ejecutadas –bien dentro de los períodos reservados a tal fin o bien fuera de ellos, ya sea por tratarse de obras necesarias o de obras extraordinarias consentidas por el arrendatario afectado–, de haberla sólo operará si así se advirtió en el documento informativo o se previó al menos en el contrato de transmisión del arriendo-turno y con las condiciones que exigen los arts. 8.2.h) –sobre todo, en su párrafo segundo introducido por Ley 14/2000– y 9, aps. 1.5.º y 4.II LAT *pro* adquirente de los turnos como usuario (*vs* art. 19 LAU). De no existir previamente tales información o acuerdo expreso al respecto

¹³⁸ Acerca de las mejoras –supuestamente– «necesarias» del art. 22 LAU y que no admiten espera en su realización, la doctrina, que admite dicha posibilidad, suele coincidir en la indicación de dos hipótesis: aquellas mejoras ordenadas por autoridad –judicial o administrativa– competente a término o inaplazables a realizar dentro de un plazo ineludible (cfr., art. 26 LAU); y aquellas otras, que pueden coincidir con las anteriores, condicionadas a la obtención de una subvención pública (cfr., art. 19.1.II LAU). En el arriendo de la LAT podría, además de las anteriores, incluirse otra hipótesis, que aplicada a la LAU resulta muy debatida entre la doctrina: la de las mejoras suntuarias, de recreo o de puro lujo que, en el arriendo por turno del artículo 1.6 LAT, incrementan el valor del inmueble arrendado potenciando así su condicionamiento al uso turístico o vacacional al que está *ex lege* afecto (arts. 489 y 503 CC *ex* art. 1573 CC).

¹³⁹ A tales efectos, en el arriendo-hospedaje por turnos se tendrá en cuenta la parte de alojamiento, o en su caso los elementos comunes, privada de uso cuantitativa y cualitativamente, no sólo en su superficie o extensión, sino también por su utilidad a los efectos de ocio y recreo. Por otra parte, y como especialidad, el concepto económico a disminuir será múltiple al margen de quién haya sido el agente de las obras: la reducción proporcional afectará tanto a las cuotas anuales a satisfacer por los servicios prestados en el alojamiento y en sus anexos, como a la renta por cuanto ambas cantidades a satisfacer por el arrendatario son la contraprestación al goce de un inmueble y de unos servicios y anexos complementarios que ahora se ve parcialmente mermado en su satisfactorio ejercicio; ¿y si, como permite el artículo 1.6 LAT sobre arriendos por turnos, el precio por la adquisición de tur-

y, no obstante, pretenderse que exista aumento económico, puesto que ello supone la alteración de elementos esenciales (*v. gr.*, del propio alojamiento o del precio-renta), antes que acudir al artículo 19 LAU, sería necesaria la modificación del régimen de aprovechamiento por turno *ex* artículos 6.4 y 15.4.1.º LAT¹⁴⁰.

II. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. La obligación de pagar la renta y las cuotas anuales por los servicios complementarios y de mantenimiento prestados (remisión): sus posibles garantías

Ya en el análisis de los elementos reales del arriendo por turno quedó explicado que el arrendatario asume la obligación principal, y de contenido económico, frente al arrendador de pagar, por un lado, la renta como contraprestación a cada turno de goce del alojamiento y, por otro, como gasto adicional, las cuotas que anualmente se fijan y se hacen exigibles por los servicios complementarios que presta el arrendador, por sí o por una empresa de servicios. Ahora, pues, es el momento de centrarse en las garantías que al respecto la propia LAT contiene.

Por lo que concierne al pago de la renta, es el artículo 11 LAT el que, en su primer párrafo, tras prohibir el pago anticipado durante los plazos de que dispone el arrendatario para desistir o para resolver el contrato –recuérdese, desde un mínimo de diez días hasta un máximo de tres meses y diez días (art. 10 LAT)– prevé, no obstante, la posibilidad –como algo voluntario («*podrán las partes...*», dice *vs* art. 36 LAU)– de asegurar que dicho pago aplazado *ope legis* va a ser realizado una vez expirados aquellos plazos (*idem*, art. 13.2.II

nos aún no vencidos ha sido ya pagado anticipadamente? Entonces, en lugar de reducción proporcional de la renta, habrá devolución proporcional de la misma. Todo ello con independencia de la relación jurídica interna existente entre el arrendador y la empresa de servicios y de las compensaciones que entre ellos deban hacerse (arts. 13.3 y 16 LAT). Por lo que concierne a la posible indemnización –que ya menciona el artículo 22.3 LAU *in fine*–, cabría incluir bajo tal concepto la cuota que habría de pagar el arrendatario para cambiar de turno o de alojamiento [arts. 8.2.k) y 9.1.8.º LAT].

¹⁴⁰ Por supuesto, de existir acuerdo previo en el contrato arrendaticio o en la posterior modificación del régimen mismo, el artículo 19 LAU puede ser muy orientador para concretar las reglas de elevación de la renta o de las cuotas anuales. Las reglas del artículo 19.2 LAU sobre distribución del incremento pecuniario cuando las mejoras ejecutadas sean comunes o hayan afectado a varios o a todos los alojamientos del mismo complejo, pueden resultar aplicables al arriendo por turno casi como anillo al dedo (art. 1.2 LAT), complementando incluso las normas de la propia LAT. Tanto el artículo 19.2 LAU como los artículos 5.1.3.º y 6.1.II LAT prevén la posibilidad de un edificio con único dueño some-

LAT, sobre garantía del pago de las cuotas anuales –«podrá pactarse...», dice, *vs* art. 36 LAU)¹⁴¹. Y no porque el artículo 1.6 LAT permita, sin exigirlo, el pago anticipado de todas las rentas hay que

tido por entero al régimen arrendaticio con independencia de que haya o no división horizontal: de haberla, a la cuota de participación de cada alojamiento sobre el total del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 19.2.I LAU [art. 3.b)II LPH], habrá que añadir, para distribuir la elevación de cuota entre los diversos arrendatarios del mismo alojamiento, la cuota que cada turno tiene sobre el alojamiento en particular (art. 5.1.3.º LAT); de este modo el reparto se hará según una especie de subcuota, según la cuota que cada turno tenga, más alta o más baja según su precio por el período del año sobre el que verse, sobre la cuota de participación en el inmueble en su conjunto. De no haber división horizontal, el artículo 19.2.II LAU exige acuerdo entre el arrendador y los arrendatarios, ¿con cada uno de ellos individualmente o con todos ellos conjuntamente y previo acuerdo de éstos? Tratándose del arriendo por turno, parece lógico que por aplicación del artículo 15.4 LAT la comunidad o junta de arrendatarios tome una decisión al respecto para luego convenirla con el arrendador; mas, ¿cuál es la mayoría al respecto requerida? Quedando a salvo lo dispuesto en los estatutos o que se trate de ciertas mejoras que requieren mayoría cualificada (art. 17.2.º LPH *ex* art. 15.4.5.º LAT), por regla general será suficiente con la mayoría simple de los arrendatarios, cada uno de los cuales tendrá tantos votos como turnos haya adquirido en arriendo (arts. 15.4, reglas 2.º y 3.º –que erróneamente habla de «derechos» en vez de turnos– LAT y 17.3.º LPH, siendo éste aplicable *ex* art. 15.4.5.º LAT, frente a la mayoría de tres quintos que exigía el art. 112.1 LAU-1964 por mejoras comunes). ¿Qué sucederá si no hay acuerdo al respecto entre los propios arrendatarios o entre éstos y el arrendador? Antes de acudir a la vía judicial *ex* artículos 15.4.4.º LAT y 17 LPH, y salvo que en los estatutos se disponga otra cosa, es razonable acudir a la regla supletoria que, en defecto de acuerdo, establece el propio artículo 19.2.II LAU *in fine*: «se repartirá –en nuestro caso, la cuota anual por las mejoras realizadas– proporcionalmente en función de la superficie –total, y no sólo la útil– de la finca arrendada» y de la cuota que sobre ella –entendida como el inmueble en su totalidad por no haber división horizontal– tenga cada arrendatario según el número, precio y duración de los turnos que tenga arrendado (art. 5.1.3.º LAT). Vuelve, pues, a aplicarse el artículo 5.1.3.º LAT que, además, representa el único límite que en los estatutos se ha de respetar en la posible previsión acerca de la distribución de la cuota elevada por mejoras.

¹⁴¹ Un tono dispositivo, pues, el de la LAT al prever sólo como voluntarias las formas de garantía, que por la preferencia que le confiere su especialidad ha de prevalecer, para negar su aplicación, sobre el artículo 36.1 LAU en su exigencia de fianza como obligatoria. Y es que dicha fianza de la LAU en absoluto se amolda a esta figura, ni a los arriendos por temporada, ni a los hospedajes en general (*vid.*, por todos, DE PABLO CONTRERAS, P., *op. cit.*, pp. 40 ss.): la cuantía mínima inicial que fija el art. 36.1 LAU –de dos meses de renta para los arrendamientos urbanos diversos a los de vivienda– es desproporcionada para el arriendo por turno. En éste los turnos de goce vienen constituidos por un mínimo de siete días al año, y por un mínimo de tres temporadas anuales, de tres años (aps. 3 y 6 del art. 1 LAT). ¿Habría, entonces, que pagar como fianza el equivalente de dos turnos de renta? Desmesurado parece por encarecer injustificadamente el alquiler en su conjunto. Al respecto, GARCÍA ALGUACIL, M. J. y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 119, nota (66), dicen: «es más sensato aplicar aquí –al goce periódico arrendaticio– la exigencia de fianza equivalente a una mensualidad de renta, más que las dos mensualidades, al ser esta fianza la propia de los arrendamientos de locales comerciales y profesionales»; precisión ésta que, sin embargo, no hacen el artículo 36 LAU, ni la Ley 13/1996, de 29 de julio, de Cataluña, en relación con los arrendamientos por temporada en general al decir que «debe tomarse como referencia que las dos mensualidades establecidas en el artículo 36.1 LAU corresponden al contrato de un año de duración». Por su parte, los autores indicados antes añaden que la fianza del artículo 36.1 LAU para el arriendo por turno «deberá cuantificarse por anualidades de renta, y no por mensualidades, a la vista de la peculiar modalidad arrendaticia de la que tratamos». Desde luego que con tal –supuesta– adecuación se atiende a la propia *ratio* del artículo 36.1 LAU, pero ésta no se adecua a la peculiaridad del arriendo por turno; ¿acaso dicho montante no es desproporcionado si sólo se han contratado cuatro o cinco turnos? Tampoco el régimen de actualización de la fianza regulado por el artículo 36 LAU en

augurar escasa operatividad a tales posibles garantías ¹⁴². Aparte de que puedan asegurar otras obligaciones que asume el arrendatario (v. gr., pago de las cuotas anuales o de las rentas no anticipadas, no alteración del alojamiento, devolución del alojamiento al término de cada turno en el mismo estado en que fue al inicio del mismo entregado,...), por lo que respecta a la renta, justamente porque se proscribe el pago anticipado se admiten formas de aseguramiento del pago que no se puede anticipar, de modo que el arrendador no vea mermada su expectativa de cobrar todas las rentas. Es una forma de nivelar la prohibición de anticipos; siempre, claro es, que se respeten los dos límites que al respecto impone el artículo 11.1 LAT *in fine*: que la garantía no sea contraria a la prohibición de anticipo, esto es, que no equivalga al pago de renta (como, en cambio, sí sucedería, *a. e.*, con las arras confirmatorias, o con la fianza arrendaticia del art. 36.1 LAU ¹⁴³), ni funcione como indemnización, pena o gasto para el caso en que el arrendatario en efecto desista o resuelva el contrato (arts. 10, 11 y 12 LAT). De lo contrario, las consecuencias –ya vimos– pueden resultar nefastas para el arrendador (cfr., arts. 11.2 LAT, 1124, 1556 y 1895 CC).

Junto a la posible garantía del pago de la renta, la propia LAT contiene dos garantías, una impuesta *ex lege* y otra sólo prevista para su fijación por convenio, a favor del concedente del derecho-turno, referidas ambas al pago de las cuotas anuales por los servicios prestados [cfr., arts. 5.1.7.º, 8.2h) y 9.1.5.º LAT].

sus aps. 2 y 3 cuadra para el goce por turno arrendaticio. En aquéllos se atiende a unos plazos –de cinco años, y según haya o no prórrogas legales– y a unas reglas de actualización –según renta– sólo referibles a los arriendos urbanos de vivienda, que no encuentran paralelismo ni razón de ser con los límites de duración y con la posible actualización de las cuotas anuales –ambas cuestiones ya vistas– en los arriendos por turno (arts. 9, 10, 18.2.º y 36, aps. 2 y 3 LAU *versus* arts. 1.6, 3.1 y 9.1.5.º LAT).

¹⁴² En cambio, COSTAS RODAL, L., *op. cit.*, p. 433, entiende que el artículo 36 LAU es inaplicable al arriendo por turno por esa razón: «La LAT impone ya en todo caso que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas.» De idéntico parecer es LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 48 y 49.

¹⁴³ Por eso, tampoco puede ser aplicado el artículo 36.1 LAU al arriendo de la LAT: por lo que afecta al pago de la renta, al exigir el artículo 36.1 LAU que la fianza se preste en el momento de celebración del contrato y que sea dineraria –«*en metálico*», dice–, funcionando, entonces, a modo de pago anticipado, con su fiel aplicación se infringiría la proscripción contenida en el artículo 11.1 LAT. Así lo cree, TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, p. 281. En cambio, para QUESADA SÁNCHEZ, A. J., y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 368, hay que interpretar el artículo 36.1 LAU desde el artículo 11 LAT: «Por ello –dicen–, entendemos que la fianza obligatoria, para que no se considere anticipo, debe exigirse y constituirse una vez transcurridos los plazos de desistimiento y de resolución, y el no realizado antes no proporciona causa de resolución al arrendador.» Olvidan estos autores que ese es un plazo –como máximo de tres meses y diez días– que no concuerda con el de 15 días –ampliables a 30–, ni con el de un mes que exige la normativa autonómica, al amparo de la disp. adic. 3.ª LAU –siguiendo el derogado artículo 4 Decreto de 1949 sobre «Papel fianza»– para el depósito de la fianza y cuyo *dies a quo* es generalmente también fijado por la fecha de celebración del contrato; siendo, además, ese depósito la verdadera –o, cuando menos, la más evidente– razón de la obligatoriedad de la fianza arrendaticia en los arrendamientos urbanos.

La primera es la garantía que impone el artículo 14.1.II LAT al derecho-turno, que «*queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas –anuales–*». Es una afección real muy semejante a la especie de hipoteca tácita que el artículo 9.1e) III LPH impone sobre el piso por el pago de las cuotas de comunidad¹⁴⁴. Ningún problema se plantea, por principio, si el derecho-turno es un derecho real limitado¹⁴⁵, pero, ¿qué sucede si es de naturaleza personal? ¿Cómo admitir un gravamen real que sujeta un arrendamiento inmobiliario en garantía de una obligación? Ello contradice la naturaleza obligacional del arriendo, que según la Exp. Motiv. LAT –según vimos– constituye un límite en la aplicación de la LAT a este molde del aprovechamiento por turno. Plantea de nuevo este precepto, y también lo hace el artículo 6.1.III LAT, la añeja cuestión de los jinetes de plomo sobre caballos de papel –en expresión de Castro– y de la hipoteca del derecho arrendaticio inmobiliario¹⁴⁶.

¹⁴⁴ No en vano, el propio artículo 14.1.II LAT se remite a los procedimientos ejecutivos de los artículos 9.1.e)III y 21 LPH –modificado este último *ex disp.* final 1.º LEC, imponiendo como procedimiento el llamado «monitorio»– y al extrajudicial de ejecución hipotecaria –arts. 129 LH y 234 a 236 RH (nulo por inconstitucional según SSTs de 4 de mayo de 1998 y de 20 de abril de 1999, mas «reformado» y, en principio, legitimado por la *disp.* final 9.º 4 LEC)–. Por eso se sorprende MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., *op. cit.*, de esa remisión implícita contenida en el artículo 14.1 LAT.

¹⁴⁵ Omitimos los problemas que la afección real impuesta por el artículo 14.1.II LAT pueda plantear en su aplicación, sobre todo para el caso de cesión del derecho real por turno (si el cesionario ha de hacer o no frente, para eludir la ejecución de dicha garantía real, al pago de las cuotas impagadas por el cedente); de lo que aquí se trata es si, en efecto, es aplicable, o no, al arriendo por turno. Para aquéllos, pueden verse, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 197 y 198; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 347 a 358; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), y CARRASCO, C., *op. cit.*, pp. 414 a 421; TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 309 a 316.

¹⁴⁶ *Vid.*, por todos, como posición favorable en general, VALLET DE GOYTISOLO, J. B., *Hipoteca del derecho arrendaticio*, Madrid, 1951, pp. 115 ss. Resucita actualmente la hipotecabilidad del derecho arrendaticio, apoyándose en Vallet, y para aplicarla al arriendo por turno, TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 305 y 306, fundándose en razones que, según él, proporciona la propia LAT: la posible larga duración, de hasta cincuenta años, de este derecho de arrendamiento; su libre disponibilidad *ex* artículo 15.1 LAT; y la afección real del artículo 14.2 LAT. Creemos, sin embargo, que ninguno de estos apoyos –«nuevos»– es concluyente, pues que la hipoteca de arrendamiento sea posible sigue dependiendo de la misma cuestión central de siempre: la naturaleza jurídica del arrendamiento; y, ¿acaso en ella incide la duración del derecho? En absoluto; ¿acaso el usufructo constituido por un año es por ello de naturaleza personal y no es hipotecable? Por su parte, los artículos 15.1 y 14.2 LAT no prejuzgan la hipotecabilidad del arrendamiento por turno; sería una tautología afirmarlos. No en vano, y en reiteradas ocasiones ha quedado ya advertido, la misma LAT dice con alcance general en su Exposición de Motivos que ella será aplicable al arriendo del artículo 1.6 LAT «*en cuanto no contradiga su naturaleza jurídica*». La cuestión, pues, está aún donde ha estado siempre, en fijar la naturaleza jurídica del arrendamiento, porque sólo si se admite como derecho real inmobiliario puede ser gravado con hipoteca (cfr., arts. 106.2.º LH y 1874.2.º CC). Nosotros lo negamos, afirmando la naturaleza obligacional del derecho arrendaticio, en nuestra obra *Derecho o carga real: naturaleza jurídica de la hipoteca*, Barcelona, 1998, pp. 131 a 139 y 279 a 290. Precisamente por ello, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 120, entiende que el artículo 14.1.II LAT es inaplicable al goce por turno arrendaticio «*dada la inexistente naturaleza real del derecho*». Y en nada afecta a la naturaleza del derecho-turno arrendaticio que éste pueda convertirse en finca registral *ex* artículo 14.1.I LAT, acaso como si entonces pudiera afirmarse su hipotecabilidad al amparo del

Como garantía del pago de las cuotas anuales por los servicios prestados, al arriendo por turno sólo es aplicable el artículo 13 LAT. En él, para el caso en que el arrendador resuelva el contrato de arriendo por turno por impago de las cuotas correspondientes a una temporada anual, se le exige devolver —«*consignar*», judicial o notarialmente— al arrendatario las rentas anticipadas por los turnos que restan por disfrutar hasta la extinción natural del contrato por expiración de su plazo, y que, sin embargo, no van a ser disfrutadas ya por la resolución del contrato (art. 13.2.I LAT). Y a continuación indica el artículo 13 LAT la posibilidad de haber concertado una garantía para no tener que proceder a aquella devolución: «*No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Todo ello sin perjuicio de la facultad moderadora de los Tribunales establecida en el artículo 1154 CC*»¹⁴⁷. Ya antes de la LAT venía siendo práctica común la inserción de una cláusula penal como sanción para el caso de impago o no contribución a los gastos comunes por los servicios prestados. Y el contenido del pacto sancionador era, y puede hoy seguir siendo, muy diverso, distinto a veces de la clásica pena pecuniaria, como se venía recogiendo en los diversos borradores sobre *timeshare*: el devengo de intereses de demora, el resarcimiento por daños y perjuicios (como ahora permite el art. 13.2.II LAT), la resolución del contrato (como ahora prevé el art. 13.1 LAT) o, como la más usada, la imposibilidad de gozar del turno que correspondiese al incumplidor mientras no pagare, negándole incluso la disponibilidad de su derecho, para atribuirlo al promotor,

núm. 1.º de los artículos 1874 CC y 106 LH. En absoluto: por un lado, porque cuando tales normas se refieren en su núm. 1.º a la hipoteca de bienes inmuebles, lo hace en el sentido de cosa material y corporal (art. 334, números 1.º a 9.º CC), es decir, como hipoteca del dominio inmobiliario, del derecho real por excelencia, de la propiedad sin condicionamiento o restricción; y lo hace, pues, por contraposición a la hipoteca de inmuebles por analogía o asimilación (art. 334.10.º CC), o sea, a la hipoteca de derechos o gravámenes reales menores al dominio (art. 107 LH). Y, por otro, porque en ningún caso bajo la expresión «*bien inmueble*» de los artículos 1874 CC y 106 LH cabe dar cobijo a las fincas registrales sin más, máxime cuando éstas no son más que lo que abre folio en el Registro de la Propiedad por las razones de conveniencia que sean (cfr., arts. 60, 64 a 65, 67 y 68 RH).

¹⁴⁷ Esta mención del artículo 1154 CC puede parecer innecesaria por reiterativa, o simplemente recordatoria. De un precepto común de suyo aplicable a cualquier cláusula penal por cumplimiento (parcial, defectuoso o tardío) de las obligaciones. Así lo creen MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 194; ARIJA, J., y ALGABA, S., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 406. Sin embargo, esa referencia al artículo 1154 CC quizás haya servido para contrarrestar la posibilidad abusiva, admitida en principio por el propio artículo 13.2 LAT, de que la pena consista en la totalidad de la cantidad que el arrendador debería devolver al arrendatario: ello dependerá, sobre todo, del número de turnos de goce que queden por ejercer. Por eso, tal vez la redacción actual del artículo 13 LAT haya sido producto transaccional ante su redacción originaria, en la que se establecía como tope de la pena el 30 % de lo que se había anticipado.

o a la empresa de servicios en su caso, que podía en tal turno ceder o arrendar el inmueble a un tercero [Fto. D.º 5.º *d*] de la RDGRyN de 4 de marzo de 1993]¹⁴⁸.

Junto a estas garantías contenidas en la LAT, hay otras, no previstas en ella, pero aplicables al arriendo por turno por ser espécimen de hospedaje: es la posibilidad de retención –«*en prenda*»– que el arrendador tiene sobre los «*efectos*» (*v. gr.*, equipaje y demás enseres) introducidos –depositados necesariamente, dice el art. 1783 CC– en el complejo inmobiliario turístico por el arrendatario-huésped *ex* artículo 1780 CC (*cfr.*, arts. 1783 y 1784 CC), y sobre los cuales aquél ostenta un privilegio-preferencia especial mobiliario *ex* artículo 1922.5.º CC, para el caso de impago de cualquiera de los servicios prestados por el arrendador-hotelero (no sólo por la «*comida y hospedaje*» a que se refiere el art. 1967 CC)¹⁴⁹.

2. La obligación de contribución a los gastos tributarios, notariales y registrales

Ante la densidad de contenido que deben presentar la escritura pública y su posterior inscripción (*cfr.*, arts. 5 y 6 LAT), su coste económico –notarial y registral– probablemente sea muy elevado, lo

¹⁴⁸ Así lo explicamos en *RCDI*, 1996, pp. 307 y 308, con nota (94), y así se admitió en el artículo 16.3 Proyecto LAT: «De no haberse hecho el pago oportunamente, la sociedad podrá negar la entrada al titular y disfrutar, por sí o por otro, del departamento para reintegrarse en el importe del mismo.» Pero finalmente fue suprimido por estimarse que dicha materia, referida a la organización y funciones de la empresa de servicios, era de competencia normativa exclusiva de las CC.AA. ¿Cabría, no obstante, admitir hoy como válida esta última cláusula? Sin ningún problema la admiten TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 297 y 298; y HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., *op. cit.*, p. 3104, quien añade, como otra posible sanción, la privación del voto *ex* artículo 15.4.5.º LAT en su remisión a la LPH. En cambio, hay quienes niegan la validez de aquella cláusula penal por ser abusiva *ex* artículo 10 *bis* LGDCyU, por suponer una renuncia a un derecho inherente a esta figura, *ergo* contraria a Derecho (art. 6.2 CC) y por contener un mecanismo de autotutela [así, ARIJA, J.; ALGABA, S., y RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 77, nota (29), y 398 ss.]. Pero, en nuestra opinión, si la propia LAT sanciona el incumplimiento de la obligación de pago de la cuota de servicios como causa de resolución del contrato por el que el derecho se concede, ¿cómo pensar que, tras el impago, el goce o la disponibilidad de su derecho es irrenunciable? Es la misma LAT la que concede al propietario la facultad de ponerle fin mediante la acción de resolución.

¹⁴⁹ Siendo el de la LAT un arriendo de cosa –el alojamiento amueblado–, el arrendador gozará, en principio, del derecho de preferencia especial mobiliario del artículo 1922.7.º CC para la satisfacción coactiva del alquiler. Pero siendo muy probable en la práctica que el pago de la renta sea único y anticipado, y, sobre todo, siendo obligatorio para el arrendador adscribir todo el mobiliario necesario para el goce vacacional del alojamiento arrendado, en la práctica esta última garantía, la del artículo 1922.7.º CC, tendrá escasa operatividad en el arriendo de la LAT. Más operatividad tendrá dicho privilegio ejecutivo sobre el precio –«*frutos*», dice el art. 1922.7.º CC– que el arrendatario obtenga en caso de subarriendo o cesión parcial de su derecho-turno (arts. 15.1 LAT y 1552 CC).

que para muchos será un desincentivo en el tráfico de esta fórmula arrendaticia, sobre todo para el arrendatario, que será finalmente quien a «buen» seguro asuma tales gastos (art. 1555.3.º CC, sobre gastos de escrituración). No obstante, la LAT, en su artículo 9.1.5.º, no sólo impone tal obligación a cargo del arrendatario por lo que se refiere al contrato transmisivo y a los impuestos que lleve aparejado (sobre todo, art. 20 LAT sobre ITPyAJD), no en sí en cuanto a la escritura pública del régimen y a su obligada inscripción, las cuales son, en principio, voluntarias para la cesión (arts. 9.1.11.º, 14.1 y 15.3 LAT), y cuyos aranceles, notariales y registrales, si el derecho-turno es de arrendamiento, quedarán reducidos en un 25 por 100 *ex* artículo 8 RD 287/1996, sobre inscripción de arriendos urbanos¹⁵⁰. Esto, sin embargo, no impide que en la práctica el promotor-arrendador, que sí está obligado a escriturar e inscribir el régimen de goce por turno que constituye, se muestre insatisfecho ante tal reducción de honorarios, o reticente a su pago, y que finalmente los repercuta a cargo del arrendatario en la propia renta.

No podrá haber, sin embargo, repercusión alguna de los gastos tributarios. A diferencia del artículo 20.1.I y IV LAU, que deja libertad a las partes, aunque su acuerdo no afecte a la Administración Tributaria, no parece que la LAT deje margen a la decisión de las partes en cuanto a los impuestos a tributar (cfr., arts. 18, sobre IP, 19 sobre IVA, y 20 acerca del ITPyAJD, todos ellos de la LAT), y que habrán de afectar a todo derecho de aprovechamiento por turno, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, real o personal (cfr., el primer párrafo del ap. V Exp. Motiv. LAT, el art. 17 LAT y la expresión «*cualquiera que sea su naturaleza*» de los arts. 18 y 20 LAT), para así no discriminar la fórmula jurídico-real¹⁵¹.

3. Las obligaciones de uso diligente y de devolución del alojamiento arrendado: sus singularidades y consecuencias en el arriendo por turno. En especial, la obligación de no alterar el alojamiento turístico arrendado

El arrendatario por turno, si bien tiene derecho –que no la obligación, a pesar de la reserva anticipada de los turnos– a gozar

¹⁵⁰ También la Ley griega núm. 1652 de 1986, sobre multiarrendamiento, atempera, en su artículo 7, los gastos de escritura constitutiva e inscripción obligatoria.

¹⁵¹ No cabe ya decir, como lo hacía LEYVA DE LEYVA, J. A., «*Nueva reseña sobre multi-propiedad y multiarrendamiento*», en *RGLJ*, 1998, pp. 344 ss., que una de las ventajas del arriendo a tiempo compartido frente a la multipropiedad es la fiscal. Sobre la regulación tributaria de la LAT, puede verse, ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, C., «*Régimen tributario de los derechos de aprovechamiento por turno...*», en *AC*, 1999, pp. 1-9; y ARRIBAS LEÓN, M., *Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: aspectos fiscales...*, Granada, 2000.

del alojamiento amueblado que le ha sido arrendado, en el ejercicio del mismo asume la obligación de gozarlo de forma diligente y conforme al destino acordado. Resulta, pues, aplicable al arriendo por turno el artículo 1555.2.º CC, pero con ciertas peculiaridades:

En primer lugar, como se vio, el goce del alojamiento con su mobiliario debe hacerse destinándolo al uso acordado, que en el arriendo-hospedaje de la LAT viene impuesto *ex lege*: el turístico o vacacional, pues se deriva incluso de la propia naturaleza turística del alojamiento amueblado.

En segundo lugar, el uso diligente del alojamiento y de sus muebles implica en el arriendo por turno la singularidad frente al arriendo común de que el goce cuidadoso se ejercite cíclica y sucesivamente respetando, no sólo el fin vacacional, sino también, por ello, los límites temporales, sin exceder el plazo o turno arrendado, sin extralimitarse en su duración. Esto mismo explica otra peculiaridad del arrendamiento por turno, ahora frente al hospedaje en general: el arrendatario deberá devolver el alojamiento arrendado con todo su mobiliario no sólo al final del contrato, o del régimen en general, una vez éstos se hayan extinguido por terminación de su plazo de duración (arts. 3.1 LAT y 1561 CC), sino que sucesivamente habrá de devolverlo al arrendador, y estando aún vigente el contrato, a la finalización de cada turno de goce, en el estado en que lo recibió al comienzo del turno y tal como se encontraba inventariado tanto en la escritura constitutiva del régimen, como en el contrato arrendaticio en particular [cfr., arts. 1561 CC, 5.1.2.º y 3.º, 8, aps. 2d) a f), y 4, y art. 9, aps. 1.3 y 2 LAT *versus* art. 1562 CC].

Precisamente por cumplirse de ese modo sucesivo tales obligaciones, es posible que el arrendador, o la empresa de servicios en su caso, se asegure, respetando el mínimo legal del artículo 1.3 LAT para cada turno de goce, un tiempo breve pero suficiente entre cada turno de uso para así poder él mismo inspeccionar el estado en que el inmueble le ha sido devuelto por el arrendatario que lo ha ocupado; debiendo realizar dicha inspección antes de ponerlo a disposición del arrendatario titular del turno de goce siguiente. Y sólo así es además posible saber a qué arrendatario corresponde la responsabilidad contractual frente al arrendador por los daños ocasionados culposamente en el alojamiento arrendado, cuya culpa se presume por ser él quien poseía material y directamente el alojamiento en su turno, salvo que dichos daños se deban al uso ordinario del alojamiento o a caso fortuito o a fuerza mayor, en cuyos supuestos

quedará aquél exonerado (arts. 21.1.I LAU, 1105, 1182, 1561, 1563 y 1564 CC)¹⁵².

Esa posible responsabilidad contractual del arrendatario frente al arrendador operará con independencia de que frente a terceros, frente a los otros arrendatarios del mismo inmueble, a fin de asegurarles una ágil y rápida satisfacción sin que deban dirigirse ellos mismos contra el arrendatario agente del menoscabo, que es un tercero para ellos (art. 1560 CC), sea el propio arrendador quien responda con el seguro obligatorio que al respecto ha debido suscribir *ex* artículo 7.II LAT. Y ello incluso aun cuando el daño haya sido producido por caso fortuito o por fuerza mayor; a saber: el artículo 7.II LAT exige que el propietario, antes de constituir el régimen y así expresarlo en la escritura constitutiva del régimen [arts. 4.1d) y 5.2 LAT], suscriba un seguro que cubra: por un lado, la responsabilidad civil, extracontractual sobre todo, que pueda recaer en uno de los arrendatarios –«ocupantes», dice– frente a terceros, especialmente frente a los demás arrendatarios del mismo inmueble (complejo inmobiliario, con sus alojamientos –coincidentes o vecinos–, mobiliario o elementos comunes), en caso de uso negligente y que suponga su deterioro o menoscabo; y, por otro, los daños ocurridos por caso fortuito o por fuerza mayor (arts. 1561 a 1564 y 1902 CC)¹⁵³, en el que los beneficiarios son los propios arrendatarios del mismo inmueble [arts. 7.II LAT y 1568 CC en su remisión a los arts. 1101, 1182 y 1183 CC, y, sobre goce por turno, arts. 18.3 D 272/1997, canario, y 4.1b) D 117/1997, balear]¹⁵⁴. En ambos casos, el arrendador, dada su profesionalidad y habitualidad

¹⁵² ARROYO LÓPEZ-SORO, J., *Urbanizaciones privadas. Conjuntos y complejos inmobiliarios*. LAT, Madrid, 1999 p. 290, piensa en una responsabilidad plural, ya sea solidaria o mancomunada, de todos los arrendatarios del mismo alojamiento donde sólo uno de ellos haya causado con culpa o con dolo el daño. Un obstáculo fundamental hay a esta solución: aunque los arrendatarios puedan reunirse en junta para adoptar decisiones que a todos puedan afectar (art. 15.4 LAT), no comparten el mismo derecho arrendaticio, no hay una cotitularidad arrendaticia; cada uno de ellos tiene su propio derecho, sus propios turnos de goce con exclusión de los demás arrendatarios (cfr., art. 1.1 LAT).

¹⁵³ Precisamente, acerca de la expresión «daños generales» del artículo 7.II LAT, dice MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 134, que se trata de daños no imputables al titular del derecho-turno ocupante del alojamiento en el momento de causación del daño. Por su parte, según COSTAS, L., *op. cit.*, p. 198, en aquella expresión, a falta de concreción legal o convencional al respecto, «puede entenderse que deberán quedar cubiertos los siguientes daños: daños causados por incendios y explosiones; humos; daños a instalaciones y aparatos eléctricos; actos de vandalismo; fenómenos atmosféricos; inundaciones; derrames de agua; roturas de cristales, lunas, espejos y vidrieras; rotura de fregaderos y aparatos sanitarios fijos; robos y daños por esta causa».

¹⁵⁴ Para MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 134, sólo en el seguro por incendios o daños provocados por terceros, por personas ajenas al régimen, el titular del derecho-turno es el beneficiario. En cambio, para COSTAS, L., *op. cit.*, p. 197; y para ARJIA, J., y ALGABA, S., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 238, también en el otro seguro los asegurados son los ocupantes de los alojamientos, quedando cubierta la responsabilidad civil de los propios titulares de los

en el desempeño de esta actividad, asume una responsabilidad objetiva o, como suele decirse en el ámbito de la hospedería, por riesgo de su profesión –la prestación habitual y con ánimo de lucro de este producto turístico–. No puede, pues, exonerarse el arrendador probando su diligencia –que no exige el art. 7.II LAT–, como así lo demuestra que responda del daño producido por caso fortuito o por fuerza mayor. Una vez más, se plasma en la LAT su espíritu, su contenido tuitivo para con el titular del derecho-turno.

Asimismo, siendo el arriendo por turno una especie de hospedaje, junto al artículo 7 LAT, también podrán tener aplicación, aunque nada diga la LAT, los artículos 1783 y 1784 CC, sobre responsabilidad –también– objetiva o por riesgo de su profesión (STS de 11 de julio de 1989), que, salvo fuerza mayor –ahora sí excluido– o robo a mano armada (art. 242 CP)¹⁵⁵, el promotor-arrendador, en cuanto empresario turístico, asume por los daños y sustracciones de los «efectos» (v. gr., equipaje y demás enseres¹⁵⁶) que el arrendatario-

derechos-turno. Como ya se decía en la enmienda 66 de CiU ante el Congreso, que introdujo ciertos retoques en dicho precepto, «de ahí la necesidad de que con posterioridad –a la promoción del régimen– se deba suscribir un nuevo contrato de seguro de responsabilidad civil, en el cual, los asegurados son los propios ocupantes de los departamentos».

¹⁵⁵ Acerca de los casos de exclusión –o atenuación– de la responsabilidad del hotelero en el contrato de hospedaje, PÉREZ SERRANO, N., *op. cit.*, pp. 242 a 252; y RODRÍGUEZ BUIJÁN, J., «La responsabilidad de los hospederos por los efectos portados por los huéspedes...», en *RGLJ*, 1974, II, pp. 163 y 164, incluyen los siguientes casos, junto a los dos expresamente mencionados en el artículo 1784 CC *in fine*: daños ocasionados por culpa o negligencia del propio huésped o de las personas que de él dependan (familia y criados) *ex* artículos 1102 y 1103 CC; daños causados por vicio propio de la cosa depositada *ex* artículo 1182 y concordantes CC; daños ocasionados por no haber tomado el huésped las precauciones convenidas con el hotelero (art. 1783 CC); daño sufrido en la cosa por abandono del huésped tras desalojar la habitación al término del contrato sin constituir un depósito voluntario; y en caso de acuerdo entre hotelero y huésped, siempre que no sea unilateral y posteriormente impuesta la exención por el primero. Acerca de este último caso, no habiendo en la LAT norma paralela a la de los artículos 1783 y 1784 CC, no parece que haya objeción a tal exclusión –pues no le afectaría el art. 2.1 LAT–, aunque, conforme al artículo 1783 CC *in fine*, debe ser acordada por ambas partes –hotelero y huésped– o, aun impuesta unilateralmente por el arrendador –en la escritura constitutiva del régimen, tratándose del arriendo por turno–, que sea conocida en el mismo documento informativo y luego aceptada por el arrendatario en el mismo momento de celebración del contrato –de su formalización por escrito, tratándose del arriendo por turno– (cfr., arts. 1783 CC *in fine* y art. 10 bis, 10.º y 14.º LGDCyU). En cambio, ningún margen a la autonomía de la voluntad queda para el seguro que obligatoriamente impone el artículo 7.II LAT, salvo que sea aún más beneficioso para los asegurados –los arrendatarios–. La exclusión, o la aminoración, convencional de dicho seguro sería nula *ex* artículo 2.1 LAT.

¹⁵⁶ Sobre el ámbito objetivo de esta responsabilidad, esto es, del significado del término «efectos» empleado en los artículos 1783 y 1784 CC, como expresión que ha de entenderse *in sensu lato* (como comprensivo de muebles, animales, vehículos de motor, dinero o joyas a cambio de recibo de depósito), siempre que se cumplan los requisitos del artículo 1783 CC *in fine* (introducción de los efectos, su conocimiento por el hotelero y observancia por el huésped de las prevenciones por aquél establecidas), *vid.*, PÉREZ SERRANO, N., *op. cit.*, pp. 222 a 225, 235 y 236; NAVARRETE, A., «El contrato de hospedaje y el negocio de hostelería», en *RDM*, 1958, pp. 276 y 277; RODRÍGUEZ BUIJÁN, J., *op. cit.*, pp. 156, 157 y 161.

huésped haya introducido –depositado necesariamente, según art. 1783 CC– en el complejo inmobiliario turístico con conocimiento del arrendador; y así será desde la entrada de aquél con el comienzo de su turno, hasta su salida al finalizar éste, salvo que tras él se acuerde prolongar el depósito, ya voluntariamente y no *ex artículo* 1783 CC. También en este caso, al igual que en el del artículo 7 LAT, el arrendador responderá de los daños causados por sus empleados –en virtud de una especie de culpa *in eligendo* (arts. 7.I LAT, 1784 y 1903.IV CC)–, y por los demás arrendatarios, que son terceros –«*extraños*», según art. 1784 CC– frente al arrendatario cuyos efectos personales han sido dañados o sustraídos sin violencia o intimidación ¹⁵⁷.

Junto a las consecuencias y garantías de los artículos 7.II LAT, 1555.2.º y 1561 CC, tal vez la expresión más significativa de las obligaciones de uso diligente y de devolución del inmueble al estado convenido, y que manifiesta a su vez la proyección extracontractual o refleja de las mismas en beneficio de los demás arrendatarios que usan del mismo inmueble, sea la prohibición de alterar el alojamiento amueblado que contiene el artículo 1.1 LAT ¹⁵⁸. Sin salvedad, ni atenuación ninguna, dicha norma, que define el derecho de aprovechamiento por turno, dice categóricamente: «*La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario*» ¹⁵⁹. Dicho límite legal, aunque parezca ser fiel trasunto del *salva rerum substantia* del artículo 467 CC sobre usufructo, es también obligación personal que ha de asumir, *ex lege*, el arrendatario por turnos (cfr., arts. 1557, 1561 CC y el párrafo último del art. 1.1 LAT en su remisión a su ap. 6), lo que, dada su rotundidad prohibitiva y la *ratio* que la justifica –la protección del goce, de los turnos de los demás arrendatarios del mismo inmueble–, impedirá la aplicación, supletoria o convencional, del artículo 23.1 LAU ¹⁶⁰.

¹⁵⁷ Refiriéndose a los «*empleados*» del artículo 7.I LAT, en aras de la protección del adquirente del derecho-turno, MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 133; y MORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, p. 182, creen que han de entenderse *in sensu lato*.

¹⁵⁸ Cree COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 339 y 340, que la obligación de cuidado y de devolución del alojamiento en las condiciones pactadas es consecuencia de la obligación de no alterarlo *ex artículo* 1.1 LAT. Más bien parece ser al revés: el artículo 1.1 LAT es consecuencia y concreción de aquella obligación más amplia y general.

¹⁵⁹ Una vez más se demuestra la importancia de los bienes muebles como objeto afecto al alojamiento para el uso turístico y su sometimiento al mismo régimen legal que el inmueble por naturaleza (cfr., los ya vistos, arts. 1.1, 5.1.3.º, 8.4 y 9.2 LAT, 2.2 LAU, 333.4 y 5, 1097 y 1582 CC).

¹⁶⁰ En principio, ambas normas –arts. 1.1 LAT y 23.1 LAU– coinciden en limitar al arrendatario en la realización de ciertas obras, pero haciéndolo con alcance absoluto el artículo 1.1 LAT (cualquier alteración) y limitadamente el artículo 23.1 LAU (modificación de la configuración del inmueble arrendado o disminución de su estabilidad): dada la amplitud del artículo 1.1 LAT, que no limita su ámbito a ningún tipo de obras, cabría referir la prohibición en ella contenida a las obras de mejora, de conservación y, en su caso, de repa-

III. FACULTADES DEL ARRENDATARIO, Y DEL ARRENDADOR

1. El contenido esencial del aprovechamiento: la facultad de goce por turno y la exigencia de los servicios complementarios y de mantenimiento del inmueble (remisión)

En virtud del artículo 1.1 LAT, que delimita el ámbito normativo de la LAT y define el derecho de aprovechamiento por turno en cualquiera de sus modalidades (cfr., su frase final), las facultades de exigencia de los servicios complementarios y de mantenimiento del alojamiento arrendado, y de goce por turnos de aquél constitu-

ración, con independencia de que impliquen o no transformación de la forma o sustancia del bien arrendado (art. 467 CC, inclusive, si se apura, la «*mejora útil*» de los arts. 487 y 1573 CC). Asimismo, difieren ambas normas en que mientras el límite legal del artículo 1.1 LAT es absoluto, sin excepción, el artículo 23.1 LAU permite al arrendatario la alteración sustancial o formal del inmueble arrendado con el consentimiento escrito del arrendador, por cuanto —como entiende la *communis opinio*— tal modificación constituye un acto de disposición que, por tanto, sólo puede realizar el dueño. ¿Cabría acaso aplicar, supletoriamente *ex* artículos 1.6 LAT y 4.3 LAU, tal salvedad al arriendo vacacional por turno? No parece que así lo permita el artículo 1.1 LAT, no tanto ya por el simple hecho de que aquellas obras debería hacerlas el arrendatario dentro de su turno sin invadir los turnos siguientes ajenos, ni porque, dada la brevedad de cada turno (*ex* art. 1.3 LAT), carezca de aplicación en la práctica el artículo 23.1 LAU (a esta razón, como menor, alude COSTAS, L., *op. cit.*, p. 340), ni porque los intereses en juego sean distintos a los previstos en el artículo 23.1 LAU, sino porque hay más intereses: al del arrendador, a quien se le habría de pedir el consentimiento *ex* artículo 23.1 LAU, y al del arrendatario, que deseara modificar el inmueble arrendado, se suman ahora intereses ajenos, de terceros (por no ser parte de aquella relación contractual, aunque sí del mismo régimen): el artículo 1.1 LAT protege el interés de los demás arrendatarios que, aunque de forma sucesiva y no simultánea en el tiempo, gozan del mismo alojamiento y de sus elementos accesorios en las condiciones habitable y turística establecidas —escrituradas—, prometidas —ofertadas— y contratadas —inventariadas— desde un principio con el arrendador, que no pueden verse frustradas [arts. 5.1.1.º a 3.º, 8, *aps. 2.d) e i)*, y 4, y art. 9, *aps. 1.3.º y 2* LAT]. Por esto mismo, ni siquiera cabría eludir la prohibición del artículo 1.1 LAT simplemente contando con el consentimiento escrito del arrendador y, además, con el de todos los demás arrendatarios del mismo alojamiento que se quiera modificar, aunque esta fuese la solución prevista en el B-91, y la que haya acogido en Portugal el D-L 275/1993, de 5 de agosto. Por lo que afecta a nuestra LAT, la única salida posible —pero harto improbable en la práctica por su elevado coste económico— sería modificar el régimen de goce por turno conforme a los requisitos de escritura e inscripción y de acuerdo de los artículos 6.4 y 15.4.1.º LAT, como así lo dice RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 81, nota (31); mas ello podrá ser así no por aplicación supletoria del artículo 23.1 LAU, ni siquiera por la del artículo 5 Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites para eliminar barreras arquitectónicas a personas con discapacidad, que únicamente se refiere al consentimiento del dueño y al de la comunidad de propietarios del edificio cuando las obras del arrendatario minusválido afectan a los elementos comunes del edificio. La aplicación convencional de tales normas sobre arriendos urbanos ordinarios *ex* artículos 4.3 y 30 LAU, ya sea por decisión propia del arrendador, expresada en el título constitutivo del régimen, ya sea acordada luego en cada contrato con los arrendatarios, podría incluso resultar nula por vulnerar lo impuesto en el artículo 1.1 LAT en beneficio e interés de todos los arrendatarios del mismo alojamiento (arts. 2.1, 5.1.5.º y 6, *aps. 2 y 3* LAT).

yen los dos pilares esenciales, o irrenunciables, del contenido de poder que ostenta el titular del derecho-turno (cfr., arts. 2.1, 5.1.4.º y 6.1 LAT). No es ya el momento de profundizar en la esencialidad y en el contenido, objeto, límites y garantías de tales facultades. Ya se ha hecho en el oportuno.

2. La facultad de «libre» disposición *inter vivos* del derecho de arrendamiento por turno, y la de la propiedad del inmueble arrendado

Cuando el artículo 15.1 LAT dice que «*el titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede disponer libremente de su derecho sin más limitaciones que las que resultan de las leyes y sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen*», la cuestión que suscita es evidente¹⁶¹: ¿a qué limitaciones en las leyes y en el propio régimen constituido se refiere? ¿Acaso, por tratarse de un goce por turno arrendaticio, tales limitaciones legales vendrán establecidas en la LAU, en el CC en su caso, *ex* artículos 1.6 LAT y 4.3 LAU y CC¹⁶²?

Salvadas las distancias, aquel interrogante es también trasladable al artículo 1.4 LAT –de ahí el tratamiento conjunto de ambos preceptos–, que dice en su último párrafo: «*El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, podrá libremente disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas de Derecho privado.*»

Por lo que respecta a la disposición del arriendo por turno, en absoluto son aplicables, por subsidiariedad legal ni *ex voluntate*,

¹⁶¹ También podría plantearse como cuestión –evidentemente menor, por ser de fácil solución– si dicho artículo 15.1 LAT abarca a todo derecho-turno o sólo al de naturaleza real, como así parece desprenderse del propio artículo 15, cuyo ap. 2 habla de derecho «*real*», y así lo cree MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 200. En nuestra opinión es sólo un lapsus del legislador. En el Proyecto LAT se introdujo un ap. 3 al artículo 15 que establecía unos límites referidos al posible número de rentas anticipadas y al momento de pago adelantado para cuando la disposición –cesión, decía– se refiriese al goce por turno arrendaticio. Fue, sin embargo, la enmienda 84 de CiU ante el Congreso la que propuso, con aceptación, la supresión de aquel ap. 3 del artículo 15 por cuanto limitaba extraordinariamente la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación de los propios adquirentes. Desaparecido, entonces, ese ap. 3 debe entenderse que el ap. 2 del artículo 15 LAT, aunque siga hablando de la disposición de los «*derechos reales*» de goce por turno, es aplicable al arriendo por turno *ex* artículo 1.6 LAT y que, por tanto, ha sido un desliz del legislador no eliminar la palabra «*reales*». De hecho, el ap. 1 del artículo 15 se refiere a la libre disposición del derecho-turno en general, y su actual ap. 3 menciona expresamente la cesión del goce por turno jurídico real o jurídico-personal. Se limita a decir RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 117, que el artículo 15 LAT es aplicable al arriendo por turno aunque ello choque con la naturaleza jurídica y el carácter personalísimo de los arrendamientos por temporada (¿*quid?*).

¹⁶² También se lo pregunta, mas sin responder, MARTÍNEZ-PIÑEIRO, E., *op. cit.*, p. 191.

los límites y condiciones del artículo 32 LAU: por un lado, porque en su presupuesto fáctico no se adecua a los rasgos –objetivo y teleológico–, que son esenciales, del arriendo por turno¹⁶³; y, por otro, porque en su consecuencia, en la fijación de condicionamientos en la disposición del derecho arrendaticio, contradice la libre disponibilidad de cualquier derecho-turno que, para hacerlo más atractivo económicamente, proclama el artículo 15 LAT. Así, *a. e.*, de aplicarse al arriendo por turno las exigencias de notificación de la disposición hecha y de elevación de la renta contenidas en el artículo 32 LAU, ello coartaría la facultad dispositiva del arrendatario, no en su ámbito, pero sí en sus posibilidades: porque si bien la elevación de renta no repercute en el arrendatario que dispone de su derecho cediéndolo o subarrendándolo, sí coarta la disponibilidad de su derecho por cuanto aquel aumento del alquiler puede desincentivar al posible cesionario o subarrendatario. Por idéntica razón, tampoco cabe acudir, ni *ex* artículos 4.3 LAU y CC, ni convencionalmente, al CC, sobre cesión y subarriendo; ni la salvedad del artículo 1550 CC (prohibición expresa de subarriendo), ni la exigencia del artículo 1205 CC (necesaria autorización del arrendador en cuanto acreedor), concuerdan con la libre disposición del artículo 15.1 LAT: la primera destruye o elimina, proscribiéndola, la propia posibilidad y facultad dispositiva del derecho arrendaticio; y la segunda, aun posibilitándola, la restringe en su libre ejercicio. Es, además, así, asegurando *ope legis* la libre disponibilidad del derecho de aprovechamiento por turno, aunque sea arrendaticio, como se hace más atractiva esta figura para los consumidores, y más rentable para el propio promotor, porque saben desde un principio esos

¹⁶³ A pesar de la ubicación del artículo 32 LAU, dentro del Título III LAU sobre arrendamientos urbanos para uso diverso al de vivienda, en su letra, frente a la enumeración amplia y abierta del artículo 3.2 LAU, se restringe intencionadamente –a la vista de su propia tramitación parlamentaria– y de modo taxativo el ámbito normativo para referirse a «*la finca arrendada* –en la que– *se ejerza* –por el arrendatario, obviamente– *una actividad empresarial o profesional*». Siendo, pues, ese el ámbito normativo del artículo 32 LAU, y sea cual sea el sentido, estricto o amplio, que quiera darse a la expresión «*empresarial o profesional*», lo incuestionable es que siempre quedará excluido del artículo 32 LAU el arrendamiento-hospedaje por turnos del artículo 1.6 LAT, no por el hecho de la temporada en sí –como, en cambio, cree RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, p. 117–, sino: primero, por su objeto; aunque el artículo 32.1 LAU habla simplemente de «*finca*», sin precisar ya siquiera que ha de ser urbana [arts. 1 y 5c) LAU], el artículo 35 LAU en su remisión al artículo 32 LAU emplea, no por casualidad, el término «*local*», que de suyo está excluido de la LAT como posible elemento objetivo del goce por turno (art. 1.2 LAT), debiendo tratarse siempre de un alojamiento, de una edificación habitable que sirva en general para vivienda y en particular para el uso turístico, que es el propio y definitorio del arriendo de la LAT [arts. 1.1, 4, aps. 1b) y 4, 5.1, números 1.º, 2.º y 6.º LAT]; surge así el segundo dato del arrendamiento de la LAT que le hace escapar de la aplicación del artículo 32 LAU, el de su destino o fin, siempre vacacional o turístico y muy distinto, por tanto, de las actividades empresarial y profesional a las que, estricta o latamente, se refiere el artículo 32 LAU. Así, LORA-TAMAYO, I., *op. cit.*, pp. 47 y 322.

arrendatarios que cuando lo deseen pueden «revender» su derecho y así incluso recuperar lo invertido para sus vacaciones ¹⁶⁴.

Entonces, ¿a qué limitaciones legales, *extra* LAT, se refiere el artículo 15.1 LAT? Por la propia generalidad del precepto, tal vez dichos límites sean los generales de cualquier acto dispositivo: el respeto a los derechos de los demás titulares, el que nadie puede disponer ni transmitir más de lo que tiene, y el régimen de Derecho civil común sobre disposición de derechos, reales y personales, atendidos los rasgos del derecho-turno de la LAT. *Mutatis mutandis*, lo mismo puede decirse de la disposición que de la propiedad del inmueble arrendado por turnos realice el dueño-arrendador (art. 1.4.IV LAT *in fine*).

A ello debe añadirse, tratándose del arriendo por turno, el límite que a su disposición supone su naturaleza obligacional; y es que el arrendamiento, frente al aprovechamiento por turno jurídico-real, resulta por comparación menos disponible *natura sua*: así, por ejemplo, dejando al margen viejas polémicas, no es posible —como vimos— la hipoteca del goce por turnos si es arrendaticio por ser derecho personal; y es discutible —como veremos— que sea disponible *mortis causa*.

No se conforma, sin embargo, la LAT con esa remisión a los límites generales de la disposición de cualquier derecho. También en ella se establecen límites más particulares con los que han de conjugarse aquellos otros más generales; a saber:

Si el arrendatario decide revender sus propios turnos o, incluso, vender los ajenos, actuando como intermediario del arrendador, habrá entonces de comportarse profesionalmente, como si del propio arrendador se tratara, esto es, cumpliendo las condiciones previas, de oferta y de información, y simultáneas a la transmisión a que se refiere el propio artículo 15.2 LAT por su remisión a los artículos 8 a 12 LAT [cfr., arts. 1.5, 2.1, 8, aps. 2a), 3 y 4, y art. 9, aps. 1.13.º y 3.III LAT].

¹⁶⁴ Por eso, dada la aplicabilidad exclusiva del artículo 15.1 LAT *versus* artículos 32 LAU, 1550 y 1205 CC, será innecesaria la exclusión convencional de tales normas *extra* LAT. Por el contrario, su inclusión convencional, unilateralmente decidida por el arrendador en la escritura o bilateralmente acordada por él y el arrendatario en el contrato arrendaticio, será nula por suponer ello, en perjuicio del arrendatario, la renuncia anticipada a una facultad que el artículo 15.1 LAT le concede (cfr., arts. 6.3 CC, 2.1, 5.1.5.º y 6.1 LAT, que sí hablan de la «*presente Ley*», de la LAT como norma imperativa que no cabe excluir ni infringir directa ni indirectamente). Siguiéndonos en lo que dijimos al respecto ya en AC, 1999, p. 1460, LORA-TAMAYO, I y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 47, 72 y 322; y, sobre todo, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 140 y 141. En cambio, sobre subarriendo, ARIAS DÍAZ, M. D., *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 434, cree que *ex* artículo 15.1 LAT cabe subarrendar sin necesidad de autorización del dueño-arrendador en tanto no se haya prohibido expresamente *ex* artículo 1550 CC.

Pero al margen de este supuesto, también el artículo 15 LAT establece límites –y efectos– para el caso de disposición a título particular –y no profesional– del propio derecho-turno. El artículo 15.2 LAT *in fine* se refiere a los efectos activos de la disposición del derecho, observándose: por un lado, su concordancia con el artículo 2.1 LAT por la referencia al respeto de los derechos que la propia LAT concede a favor del arrendatario y a los que no puede renunciar; y, por otro, la subrogación del adquirente en la posición activa del transmitente, en sus derechos frente al dueño-arrendador, aunque, por supuesto, sin olvidar a la posible empresa de servicios –de hecho, el art. 15.2 LAT dice «y *en especial*»–, aunque, como es sabido, con ella no se mantenga una relación contractual directa (arts. 13 y 16 LAT). Con un tono muy parecido al del artículo 15.2 LAT, mas referido a la propiedad del inmueble, se muestra el artículo 1.4.IV LAT en su «*sin perjuicio... de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno*».

Como reverso de la misma moneda, en cuanto a los posibles efectos pasivos de la disposición, el mismo artículo 15.1 LAT, tras afirmar la libre disponibilidad del derecho-turno y su sometimiento a los límites generales de cualquier acto dispositivo, añade: «y *sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen*». *Idem*, el artículo 1.4.IV LAT, sobre disposición del inmueble arrendado, en su «*sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen*». ¿Acaso significa todo ello que el transmitente –arrendatario o dueño– no se libera del régimen y queda vinculado al mismo, obligado por el mismo a pesar de la disposición hecha? Dependerá del contenido de la disposición; a saber:

Sólo cuando la disposición –del derecho arrendaticio o de la propiedad– sea parcial, de parte del contenido del derecho dispuesto, cabe entender *ex* artículos 15.1 y 1.4.IV LAT que el disponente no se libera de las obligaciones derivadas del régimen, que sigue vinculado a éste. Así, *a. e.*, sucederá cuando el dueño-arrendador constituya sobre el inmueble arrendado un derecho real menor de goce o un arriendo común (cfr., art. 3.III LPH *in fine* en su similitud con los arts. 1.4.IV y 15.1 LAT). En aquel caso, el dueño seguirá estando vinculado al régimen de arriendo por turno y obligado para con los arrendatarios. Lo mismo sucederá si es el arrendatario el que cede parcialmente su derecho (*v. gr.*, sólo algunos turnos aislados o sólo parte del alojamiento, aunque siempre con los accesorios, servicios y elementos comunes que le correspondan). Así también sucederá si se trata de un subarriendo, pues en tal caso, el arrendatario-subarrendador, aunque no disfrute de los turnos por

haberlos subarrendado, mantiene vigente su contrato con el arrendador (cfr., arts. 1150 *in fine* a 1552 CC)¹⁶⁵.

Pero cuando la disposición –del derecho arrendaticio o de la propiedad del inmueble– sea total, plena (cesión total del arriendo, venta del inmueble), no cabe mantener igual interpretación de los artículos 15.1 y 1.4.IV LAT: transmitido el derecho –arrendaticio o dominical– en su totalidad, han de entenderse también cedidas las obligaciones; pero siendo ello así, ¿cómo interpretar entonces aquellas expresiones del artículo 15.1 LAT –«*sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen*»– y del artículo 1.4.IV LAT –«*sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares...*»? Habrá que entenderlas en su sentido más fundamental, referido a los límites generales de cualquier disposición –sea total o parcial– aplicados a la LAT; a saber:

En cuanto a la disposición del arriendo por turno turístico, que puede hacerse en cualquier momento sin tener que esperar al turno de goce correspondiente: puesto que se dispone del derecho en sí, en absoluto en tal disposición podrá establecerse un contenido del derecho cedido que altere el contenido del régimen, ni tampoco el de los derechos que la LAT concede imperativamente, impidiendo su renuncia, a cualquier titular de un derecho-turno (aps. 1 y 2 del art. 15 LAT, ambos *in fine*). Por eso, el arrendatario no podrá disponer de un objeto ni de un tiempo de duración superior al que tenga derecho como arrendatario, ni alterar el fin vacacional al que esencialmente y *ex lege* está adscrito todo derecho-turno (cfr., art. 8.2.II LAU)¹⁶⁶. Ahora bien, tendrá el arrendatario plena libertad para fijar

¹⁶⁵ Para ARIAS, M. D.: *op. cit.* (Dir. RUIZ-RICO), p. 434, nota (19), los artículos 1550 a 1552 CC son aplicables al aprovechamiento por turno arrendaticio *ex* artículo 4.3 LAU –y del propio art. 4.3 CC, podría añadirse–. Y es que amén de la esencial conexión de accesoriad entre el arrendamiento y el subarrendamiento, el artículo 1550 CC *in fine* puede entenderse casi coincidente con el artículo 15.1 LAT *in fine* en su conexión con el artículo 2.1 LAT, por cuanto el subarriendo no afectará a las obligaciones que el arrendatario-subarrendador asumió con el arrendador en virtud del régimen y del contrato arrendaticio entre ambos celebrado y que aún pervivirá. Por eso mismo, conforme al artículo 15.1 LAT, el subarrendador seguirá estando obligado frente al arrendador por las obligaciones de pago de rentas y de las cuotas anuales por los servicios prestados, siendo incluso responsable frente a él de la posible actuación negligente del subarrendatario en el uso del turno; todo ello con independencia de la relación interna que exista, por tales obligaciones, entre subarrendador y subarrendatario y de la posible acción directa que el propio dueño o incluso la comunidad de arrendatarios pueda ejercitar frente al subarrendatario por la inobservancia de las obligaciones que sí le afectan, por asumirlas, en cuanto ocupante del alojamiento del que goza (*v. gr.* obligación de uso diligente y no alteración del mismo; cfr., arts. 1.1 LAT, 1551 CC y 7.2 LPH *ex* art. 15.4.4.º LAT).

¹⁶⁶ A la duración, no del contrato, sino del régimen, se refiere GARCÍA ALGUACIL, M. J.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 153, como límite a la disponibilidad del derecho *ex* artículo 15.1 LAT. En la Ley griega de 1986, el artículo 2.2.º señala que el derecho arrenda-

el precio de la disposición y el momento de pago –salvo que el arrendatario haga de esa disposición su profesión (art. 15.2 LAT en su expresa remisión al art. 11 LAT)–, mas siempre sin poder alterar la cuantía de las cuotas anuales por los servicios prestados.

Otro tanto de lo mismo sucede cuando es el arrendador, siempre dueño del inmueble (art. 4.1 LT), quien dispone plenamente de su propiedad. Para tal supuesto, en los límites que el propio artículo 1.4.IV LAT refiere a la «libre» disponibilidad de la finca sometida al régimen de aprovechamiento por turno subyace la necesidad de que su dueño, o el que la adquiera tras su disposición, permanezca sujeto –subrogado, tratándose del adquirente– al régimen arrendaticio en todo su contenido y durante todo el tiempo de su vigencia, porque sólo así se asegura la propia pervivencia de los derechos-turno; lo cual se consigue con la obligada inscripción de la escritura constitutiva y reguladora de dicho régimen (cfr., arts. 1.4.IV, 3.1, 4.3, núms. 2.º, 3.º y 8.º del art. 5 LAT, 29 LAU, 1549 y 1571 CC)¹⁶⁷.

ticio es disponible *inter vivos*, tanto por subarriendo como por cesión, a un tercero, pudiendo serlo por uno o más de los períodos que comprende y sin que en ningún caso pueda exceder del límite temporal pactado en el contrato de arrendamiento.

¹⁶⁷ Sobre esa deseada vinculación del dueño del inmueble –cualquiera que éste sea– al régimen de aprovechamiento por turno, véase, una vez más, el último párrafo del ap. II de la Exp. Motiv. LAT. Una interpretación diversa –y más forzada nos parece– del artículo 1.4.IV LAT realiza RUIZ-RICO, J. M. (Dir.): *op. cit.* –y siguiéndole al comentar el artículo 16 LAT en la misma obra, GALVEZ CRIADO, A. (pp. 458 a 460)–: estima que el dueño puede disponer del inmueble, pero que debiendo quedar vinculado al régimen de aprovechamiento por turno, como dice la Exp. Motiv. LAT, habrá de seguir estando obligado con los titulares de los derechos-turno, y no el nuevo dueño, salvo que haya novación consentida por la comunidad de titulares (*ex arts.* 15.4 LAT y 1205 CC). Así lo demuestra, dice: la Exp. Motiv. LAT al decir que el dueño ha de estar «vinculado al régimen durante toda la vida de éste»; el artículo 16 LAT, en cuya virtud el dueño es siempre responsable por los servicios prestados, aunque los preste un tercero; los artículos 14 y 15.2 LAT que sí se refieren expresamente, frente al vacío del artículo 1.4 LAT, a la subrogación del adquirente en las obligaciones del cedente; y, sobre todo, la razón de todo ello: la protección del adquirente del derecho-turno en cuanto consumidor. Todo esto nos parece discutible por desmesurado: la vinculación del dueño al régimen que exige la Exp. Motiv. LAT para proteger al titular del derecho-turno puede lograrse refiriéndola a cualquiera que sea el dueño, sea el originario promotor o un posterior adquirente, asegurándose tal vinculación, precisamente, mediante la debida inscripción registral del régimen de goce por turno, sin necesidad de interpretar el artículo 1.4.IV LAT del modo en que lo hace RUIZ-RICO, quien no hace sino restringir el *ius disponendi* del dueño en contra de la libertad que proclama aquel mismo precepto. De la misma forma, los artículos 14 y 15.2 LAT, referidos a la disposición del derecho-turno y no a la del inmueble, abundan en el hecho de que tal disposición, sea plena o parcial, no alterará el régimen ya creado y que éste, no modificado, afectará tras la disposición al nuevo adquirente. Y, finalmente, nada añade a esta cuestión el artículo 16 LAT, que sólo refleja que la empresa de servicios es desde un principio un tercero para el titular del derecho-turno, pues ante éste sólo debe y responde el dueño del inmueble, cualquiera que éste sea. Sorprende, además, que RUIZ-RICO, tras interpretar de la forma expuesta el artículo 1.4.IV LAT, luego (p. 118), refiriéndose al goce por turno arrendaticio, sostenga la aplicabilidad del artículo 29 LAU; ¿para qué sostenerla –siguiendo aquella interpretación– si el dueño-promotor, tras la enajenación del inmueble, va a seguir siendo arrendador, aunque ya no dueño del inmueble arrendado?

Por cierto –y sirva lo que sigue como breve *excursus*–, que asegurándose de este modo la continuidad del arriendo por turno durante todo el tiempo de su vigencia, ¿para qué reconocer, además, los derechos de adquisición preferente legales, *ex* artículos 25 y 31 LAU, a favor del arrendatario por turno? No en vano, el posible reconocimiento de tales cargas reales en estos arrendamientos choca frontalmente con la libre disponibilidad del inmueble de la que goza el dueño-arrendador, según el artículo 1.4.IV LAT¹⁶⁸. Además, al margen de problemas concretos que originaría el reconocimiento de tales derechos por la pluralidad de arrendatarios con derecho a gozar del mismo inmueble, no hay una verdadera razón social ni económica, como en principio para los arriendos urbanos suele ser la necesidad de vivienda (*vid.*, penúltimo párrafo del ap. II del Preámbulo de la LAU) o la continuidad de la empresa, que justifique la concesión de un derecho de adquisición preferente al titular de un arriendo cuyo único destino es el turístico –de puro ocio o recreo– y cuyo ejercicio es periódico y breve, por el simple hecho de que, durante al menos una semana al año (art. 1.3 LAT), goce del alojamiento arrendado¹⁶⁹.

CAPÍTULO CUARTO

TERMINACION DEL ARRIENDO VACACIONAL POR TURNO

I. LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR TURNO VACACIONAL

Existen en la LAT causas resolutorias específicas del aprovechamiento por turno, unas veces a instancia del arrendador y otras a la del arrendatario (arts. 10, 11.2, 13 y 16 LAT). Pero no contem-

¹⁶⁸ Así, LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, p. 47, quien para excluir la aplicación del artículo 31 LAU al arriendo por turno también se apoya –innecesariamente, creemos– en el artículo 25.7 LAU. Porque, aunque como dice el Preámbulo de la LAU, el tanteo y el retracto no supongan una grave onerosidad para el arrendador, no dejan de ser límites, cargas impuestas por la propia ley que inciden, limitándolas, en la libre disposición de la finca y en la libertad de contratación del arrendador. Y no parece que en el artículo 1.4.IV LAT se haga implícita referencia a los derechos de tanteo y retracto, como supuestas «limitaciones al régimen» que asume el dueño-promotor o como pretendidas «facultades de los titulares» en cuanto arrendatarios, que regulan los artículos 25 y 31 LAU, como sujeción «a las normas del Derecho privado» a que se refiere el artículo 1.4 LAT, sino a la necesidad de la vinculación al régimen –antes referida– por parte de –cualquiera que sea– el dueño del inmueble.

¹⁶⁹ Así, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.): *op. cit.*, p. 119.

plándose en ellas, como es lógico, todas las posibles causas de resolución, y siendo el arriendo por turno una especie *sui generis* de arriendo urbano diverso al de vivienda, supletoriamente habrá que acudir en principio, *ex* artículos 1.6 LAT y 4.3 LAU, al artículo 35 LAU, en su remisión al artículo 32 LAU y a parte del artículo 27.2 LAU; y también, por la parcialidad de esa remisión, habrá que acudir como fuente subsidiaria de segundo grado, *ex* artículos 4.3 LAU y CC, al régimen común y al arrendaticio de resolución contractual (*cfr.*, arts. 1124, 1556 y 1568 CC).

En ese recurso subsidiario a la LAU y, en su caso, al CC habrá casos en que la resolución prevista en tales normas sea perfectamente aplicable, sin particularidad ninguna, al arriendo de la LAT, pero habrá otros supuestos resolutorios que le serán del todo inaplicables por no acomodarse a la LAT o a la peculiaridad del arriendo por turno vacacional. Y, finalmente, habrá casos en que la posible aplicación de la LAU o del CC incidirá de una u otra forma en las causas resolutorias contempladas en la propia LAT. Esto último sucederá especialmente con el artículo 35 LAU, que, sobre la resolución instada por el arrendador por determinadas causas, se refiere a una resolución «*de pleno derecho*», creyendo, al respecto, la *communis opinio* –siendo por ello innecesario citarla– que se trata de una resolución que, cuando se fundamenta en las causas que expresamente se enumeran en aquel precepto, opera, *ipso iure*, de modo automático y con efectos directos, sin que el juez pueda ponderarlos ni otorgar al obligado incumplidor un plazo prudencial para que cumpla, siendo, en cualquier caso, meramente declarativa su sentencia ^{169 bis}.

1. Resolución a instancia del arrendador

1.1 CAUSAS RESOLUTORIAS COMUNES DEL ARRENDAMIENTO URBANO INAPLICABLES EN ABSOLUTO, Y APLICABLES SIN NINGUNA PECULIARIDAD AL ARRIENDO POR TURNO VACACIONAL

No siendo aplicable –según vimos– al arriendo de la LAT la exigencia de fianza contenida en el artículo 36 LAU, tampoco será

^{169 bis} Adviértase que se parte de un contrato ya válidamente celebrado, y del cual el arrendatario no ha desistido *ad nutum*. No entramos, por tanto, en la posible obligación de ceder –de arrendar– que el promotor, por sí o por intermediario, haya de asumir por el documento informativo de promoción que, expedido antes de la posible celebración del contrato, la LAT califica como oferta vinculante (*cfr.*, arts. 8 LGDCyU y 3.2 RD 515/1989, sobre protección a consumidores sobre información a suministrar en la compraventa y arrendamiento). Para ello, entre otros, MUNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 141 y 142; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 273 a 278; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *op. cit.*, pp. 255 a 262; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 198

causa de resolución de pleno derecho, *ex* artículo 35 LAU en su remisión al artículo 27.2b) LAU, su impago inicial o actualizado; ni siquiera será causa de resolución normal, sin ser de pleno derecho, cuando su prestación, como la de cualquier otra garantía *secundum* artículo 11.1 LAT, haya sido acordada voluntariamente por las partes, porque siendo, la de prestar garantía, una obligación accesoria y no recíproca no parece que deba tener cabida, en principio, en el artículo 1124 CC; ello, a pesar de la excesiva amplitud del artículo 250.1.1.º LEC.

Tampoco será aplicable al arrendamiento por turno la causa resolutoria de pleno derecho que establece el artículo 35 LAU en su remisión al ap. 4 del artículo 32 LAU, porque, como se advirtió, *ex* artículo 15 LAT, el artículo 32 LAU no es aplicable en ninguno de sus párrafos al arrendamiento de la LAT. Ni siquiera cuando convencionalmente en el arriendo por turno se incluyera la aplicación del artículo 32.4 LAU o, más específicamente, la necesidad de notificación de la disposición hecha por el arrendatario habrá, en caso de no comunicación, causa resolutoria, ni de pleno derecho (*ex* art. 35 LAU), ni normal (*ex* arts. 1124, 1568 *in fine* y 1569.3.º CC): es una obligación menor o accesoria que en su posible exigencia en el arriendo por turno pierde la importancia que sí tiene para los arriendos urbanos sometidos al artículo 32 LAU: en la LAU la no notificación de la disposición hecha del derecho arrendaticio se convierte en causa de resolución en cuanto impide al arrendador hacer efectivo su derecho al aumento de la renta; si en la LAT la disposición –ya vimos– no otorga derecho a tal incremento, la no notificación no puede tener ese efecto resolutorio.

En cambio, será aplicable al goce por turno arrendaticio, haciendo que la resolución sea de pleno derecho *ex* artículo 35 LAU, la causa resolutoria contenida en la letra e) del artículo 27.2 LAU: «*Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*» (cfr., art. 114.8.ª I LAU-1964). En su aplicación al arriendo por turno, tal vez lo único destacable sea la especial trascendencia que puede tener la realización de actividades molestas por el arrendatario o por las personas que con él convivan o que de él dependan –*v. gr.*, subarrendatario *ex* arts. 1550 y 1551 CC– (cfr., art. 1564 CC), tanto en el alojamiento, incluyéndose los propios muebles adscritos de modo constante a él y a su destino vacacional (art. 1.1 LAT), como en los demás servicios e

a 203. Tampoco ya vamos a entrar en las posibilidades, ya indicadas en otro lugar, de desistir o de resolver el contrato *ex* artículo 10 LAT (cfr., arts. 8 y 9 LAT). Para más detalle al respecto, MÚNAR, P. A., *op. cit.*, pp. 166 a 182; COSTAS, L., *op. cit.*, pp. 294 a 305; RUIZ-RICO, J. M. (Dir.) y QUESADA, A. J., *op. cit.*, pp. 311 ss.; y TENA ARREGUI, R., *op. cit.*, pp. 260 a 278.

instalaciones comunes del inmueble, esté o no sometido al régimen de propiedad horizontal (cfr., art. 27.2e) LAU, que sólo habla de «vivienda»), que molestaría así a los demás arrendatarios, sobre todo a los vecinos de distinto alojamiento, pero del mismo edificio o complejo inmobiliario (v. gr., causación de ruidos, de malos olores,...). Tal vez por ello, con independencia del seguro que al respecto ha debido suscribir el dueño-arrendador para cubrir tales riesgos y daños (art. 7.II LAT), en virtud de los artículos 15.4 LAT y 7.2 LPH (éste *ex* art. 15.4.5.º LAT), y dependiendo, en cierto modo, de lo dispuesto en los estatutos del régimen, es posible que sea la propia comunidad de arrendatarios por sí misma y directamente, a través de su presidente o representante, previo acuerdo por mayoría simple de los arrendatarios –del mismo alojamiento o del mismo edificio *in complexu*, según cuál haya sido el ámbito objetivo de la molestia (cfr., arts. 15.4.2.ª LAT y 7.2.III y IV LPH)– y sin necesidad de solicitarlo al promotor-arrendador, la que inste ante el juez, previo aviso fehaciente al arrendatario perturbador, la cesación de aquella actividad¹⁷⁰. Es posible que dicha acción prospere traducándose finalmente en la extinción misma del contrato arrendaticio y en el lanzamiento del arrendatario, pero esto no será consecuencia directa de la acción de cese interpuesta por la comunidad de arrendatarios, sino de la decisión del juez (art. 7.2 LPH en su último párrafo): Porque la facultad resolutoria en sí del contrato arrendaticio, de pleno derecho *ex* artículos 27.2 y 35 LAU, sólo corresponde, por ser el único vinculado contractualmente con el arrendatario perturbador, al arrendador, que a lo más únicamente podrá ser instado por los arrendatarios para que en efecto resuelva, mas sin que ello, a diferencia de lo que disponía el artículo 114.8.ª LAU-1964, le obligue, salvo que así se haya acordado en los estatutos de la comunidad de arrendatarios, lo que parece improbable en la práctica.

También tiene particular importancia en el arriendo por turno, aunque sin incidencia especial por no ser de pleno derecho al no comprenderse en el artículo 35 LAU, la resolución por cambio unilateral, por voluntad del arrendatario, del destino legal turístico en el uso del inmueble arrendado (arts. 1124, 1555.2.º, 1568 y 1569.4.º CC *ex* arts. 4.3 LAU y CC).

Otro tanto de lo mismo, aunque con alguna peculiaridad sin que la resolución sea de pleno derecho, sucede con la obligación de usar el alojamiento dentro del turno arrendado sin excederse del

¹⁷⁰ Una acción de cese que según el artículo 15.3 Anteproyecto LAT parecía incluso corresponder a la empresa de servicios; pero como ya en otras ocasiones ha quedado dicho, tal precepto, y los demás que regulaban el régimen jurídico de la sociedad de servicios, fueron eliminados por entenderse que la materia era competencia normativa exclusiva de las CCAA.

mismo. El incumplimiento de esta obligación, aunque a simple vista pudiera sorprender –sobre todo a los procesalistas–, convertiría al arrendatario en precarista ¹⁷¹, sin necesidad, por supuesto, de esperar a la extinción o a la resolución misma del contrato para que la precariedad, ella sola y sin conexión ya con arriendo ninguno, surja. Sería el caso en que el arrendatario continuase usando el alojamiento arrendado una vez finalizado, no el contrato –pues, entonces, habría extinción–, sino el período o turno que le corresponda sin que proceda a la obligada devolución de dicho alojamiento ¹⁷²: por un parte, sería un goce sin pago de renta; ésta se satisface en este tipo arrendaticio, anticipadamente o no (art. 1.6 LAT), sólo como contraprestación al goce de los turnos contratados y en los que el alojamiento va a ser poseído. Tampoco la cantidad que ha de prestar el arrendatario al arrendador, o en su caso reflejamente a la empresa de servicios, como contribución a los gastos de mantenimiento y limpieza o por la concesión de servicios comunes, destruye la gratuidad de aquel uso ilícito, ejercitado fuera del turno correspondiente. El pago de dichas cantidades no es contraprestación por el uso en sí de la finca, no constituye renta o alquiler *stricto sensu*, sino cantidad adicional a ella que es debida por el arrendatario, no por el propio arrendamiento de la finca, sino por el arriendo de servicios (arts. 5, núms. 3.º y 7.º, 8.1, letras e), f) y h), y art. 9.1.5.º LAT). Y, por otra parte, aunque el arrendatario dispone de un título válido y eficaz –el contrato de arrendamiento celebrado con el arrendador–, en aquel caso, por haberse extralimitado temporalmente en el goce de la finca, dicho título se torna en ineficaz o, al menos, en insuficiente, porque al ser un título que legitima al uso de la finca sólo dentro de los turnos pactados, fuera de éstos el derecho a poseer que aquél confiere cederá, por razones de prevalencia y exclusividad, ante el mejor derecho a poseer que tiene el arrendador o el arrendatario al que corresponde el uso del turno que ilegítimamente ha sido invadido por el anterior arrendatario (*vid.*, art. 1.1 LAT, en su referencia al carácter «*exclusivo*» de la facultad de goce). Es posible, pues, la resolución por precario en el arriendo por turno vacacional ¹⁷³.

¹⁷¹ Sobre la crítica, unánime entre los procesalistas, al ya derogado artículo 39.3 LAU en su previsión de la resolución y desahucio del arrendatario por precario, por entenderse que la precariedad y el arrendamiento son situaciones incompatibles por ser aquella gratuita y simplemente tolerada (sin título que legitime la tenencia) y éste esencialmente contractual y oneroso (la renta), *vid.*, por todos, PÉREZ-CRUZ MARTÍN, A. J.: *El desahucio arrendaticio urbano. Aspectos sustantivos y procesales...*, Oviedo, 1999, pp. 33 a 35.

¹⁷² Así lo advertimos en *RCDI*, 1996, p. 309.

¹⁷³ Otro cantar, por supuesto, será la insuficiencia del juicio verbal del desahucio por precario previsto en la LEC, no en sí para desalojar al arrendatario-precario, sino para que dicho desalojo se haga con tiempo suficiente –lo más rápidamente posible– a favor del

1.2 LAS CAUSAS RESOLUTORIAS CONTEMPLADAS, DE UNO U OTRO MODO, EN LA LAT A FAVOR DEL ARRENDADOR

1.2. A) *Resolución por impago de la renta*

En principio, ningún problema relevante de aplicación al arrendamiento por turno de la LAT plantea la resolución por falta de pago de la renta, en cuanto turno o contraprestación esencial y principal que el arrendatario entrega al arrendador a cambio del goce de la finca por cada turno contratado (arts. 1543, 1554.1.º, 1555.1.º y 1569.2.º CC), aunque con la singularidad *ex* artículo 35 LAU, que se remite al artículo 27.2.a) LAU, de permitir que la resolución sea de pleno derecho (*vs* arts. 27.1 LAU, 1556 y 1568 CC *in fine* en la conexión de todos ellos con el art. 1124 CC)¹⁷⁴. Ahora bien, tratándose de los arriendos de la LAT, y de haberse estipulado de forma anticipada el pago de la renta, de todas las rentas o sólo de algunas (art. 1.6 LAT), frente a lo que constituiría práctica común

arrendatario invadido en su turno (arts. 249.1.6.º, 250.1.1.º y 2.º, 440.1 y 447.1 LEC); pero, ¿acaso hay procedimiento que pueda ventilarse en la duración –brevísima– de un turno de goce? Tal vez por ello antes de la LAT los borradores de *timesharing* acogieron otro tipo de medidas: la sanción pecuniaria en caso de no desalojo de la finca una vez acabado el turno (art. 6.4 B-92); la defensa posesoria del inmueble, y la posibilidad de accionar el desahucio, en manos de la empresa de servicios (arts. 9.1.º y 18.2 B-88) –posibilidad aparentemente negada *de lege lata* por los artículos 13 y 16 LAT, por ser simple arrendatario de los servicios pactados con el promotor-arrendador, salvo que así se acuerde en la escritura constitutiva del régimen o en sus estatutos (art. 13 LAT en su frase inicial)-. Actualmente, no cabe duda de que, además del promotor-arrendador, también los otros arrendatarios, especialmente los que hayan sido perturbados en su turno, tendrán legitimación activa para interponer la acción de desahucio por precario contra el arrendatario precarista, incluso de forma conjunta (arts. 71, 72 y 438, aps. 3.1.º y 4 LEC). Porque aunque no tengan derecho real en la finca, ni puedan resolver el contrato arrendaticio del arrendatario-perturbador –sólo podrá hacerlo el arrendador–, por virtud de su título arrendaticio tienen *ius possidendi* («derecho a disfrutarla», decía el art. 1564 LEC anterior, y «derecho a poseer dicha finca», dice el art. 250.1.2.º LEC vigente), es decir, derecho a poseer la finca dentro del período que le corresponde de forma excluyente. En cualquier caso, ninguna de estas medidas resolvería satisfactoriamente el problema indicado; aspiran más a la sanción del precarista que a la protección del arrendatario perjudicado. De nuevo, la oportunidad de los llamados alojamientos «comodines» a los que en otros lugares de este trabajo nos hemos ya referido.

¹⁷⁴ Cuestión ciertamente ardua –y que excede de estas páginas– es conjugar la resolución por impago de la renta, que es de pleno derecho en virtud del artículo 35 LAU, y la posibilidad de enervar la acción de desahucio. En el caso particular del arriendo por turno, para RUIZ-RICO, J. M. (Dir.): *op. cit.*, p. 119, no hay ningún problema en la aplicación de las normas sobre enervación de la acción de desahucio. Pero en nuestra opinión no puede ser por menos que criticada la grosera generalización contenida en la vigente LEC que, a diferencia de la razonable restricción que establecía al respecto el artículo 1563.1 LEC anterior, parece permitir la enervación de la acción de desahucio en todo arriendo inmobiliario sin excepción (arts. 22.4, 439.3, 440.3, 444.1 y 447.2 LEC), cuando tradicionalmente su concesión implicaba un privilegio –procesal y sustancial (*vs* arts. 1124 y 1569.1.º CC)– cuya *ratio*, que había de existir para justificar su concesión legal, era la posibilidad de continuar la posesión de la finca arrendada por razones de vivienda o de trabajo; razones que, en absoluto, se dan en el arriendo –de puro ocio o recreo– de la LAT.

–condicionar la celebración del contrato a la satisfacción de tales rentas, o la sincronía temporal entre la celebración del contrato y el pago anticipado del alquiler–, lo cual imposibilitaría, o haría muy difícil, una resolución del contrato por impago de la renta, en el arriendo por turno, en cambio, tal hipótesis –la de resolución por impago de renta anticipada– es viable por la necesaria separación temporal que oscilando entre diez días, como mínimo, y tres meses y diez días, como máximo, siempre ha de existir, por imperativo legal, entre la celebración del contrato arrendaticio y el pago, aunque sea anticipado, de las rentas *ex* artículos 11.1 y 10 LAT. Es posible, pues, que transcurrido ese tiempo, en que el arrendatario puede desistir o resolver el contrato según cada caso, dicho arrendatario no pague las rentas que se obligó a satisfacer por adelantado, posibilitando, entonces, que el arrendador resuelva el contrato, sin que pueda exigir al arrendatario una indemnización, salvo que éste hubiere constituido alguna garantía al respecto (art. 11.1 LAT).

Para reclamar el pago de la renta, si ésta debe ser totalmente anticipada, el arrendador dispone del plazo general de quince años *ex* artículo 1964 CC, a computar, no desde la formalización por escrito del contrato, sino desde la finalización del plazo de que dispone el arrendatario para desistir o para resolver el contrato. La acción personal de reclamación de la renta sólo prescribirá a los cinco años *ex* artículo 1966.2.º CC cuando, conforme a esta norma, el pago de la renta por los turnos contratados sea plural y periódico –exigible por año o por plazo inferior al año–, computándose entonces dicho plazo quinquenal desde el día fijado de vencimiento ¹⁷⁵.

1.2. B) *Resolución por impago de la cuota anual por los servicios prestados*

Sabiendo ya que la facultad del arrendatario a exigir la prestación de los servicios complementarios, que integra el contenido de su derecho según artículo 1.1 LAT, es esencial –«*inherente*», dice el art. 5.1.4.º LAT–, es lógico, *a contrario sensu*, que la contraprestación pecuniaria por tales servicios sea igualmente esencial

¹⁷⁵ En cualquier caso, y he aquí una especialidad del arriendo de la LAT frente al hospedaje común, no parece que sea aplicable al arriendo por turno el plazo prescriptivo especial de tres años del artículo 1967.4.º CC, aunque en esta norma se haga expresa y específica referencia al hospedaje y al abono del precio de la habitación: es la singularidad temporal, la posible larga duración del hospedaje de la LAT, que puede ser de hasta cincuenta años (arts. 1.6 y 3.1 LAT), y la espera impuesta para el cobro de la renta única y anticipada (arts. 10 y 11 LAT), lo que impide la aplicabilidad del artículo 1967.4.º CC; un precepto éste que, pensado para los hospedajes comunes, generalmente muy breves y donde las deudas son prontamente satisfechas, en absoluto se adecua a los rasgos –sobre todo, temporales– del hospedaje de la LAT.

[arts. 5.1.7.º, 8.2.h), 9.1.5.º LAT], lo que justifica, a su vez, que su impago sea de suyo causa resolutoria del contrato y de desalojo del inmueble [cfr., el párrafo cuarto del ap. III de la Exp. Motiv. LAT, y arts. 250.1.1.º LEC y 27.2.a) LAU, al que se remite el art. 35 LAU, como más amplios que el art. 1569.2.º CC, que sólo se refiere al impago de la renta].

En ese sentido, aun siendo suficiente con el impago ocasional —el de una sola cuota anual—, no es posible, sin embargo, que en tal hipótesis la resolución del contrato sea *ab initio* de pleno derecho como dicen los artículos 27.2 y 35 LAU ¹⁷⁶, porque a los efectos de que prospere la acción resolutoria, habrán de cumplirse los requisitos que el artículo 13 LAT exige: impago de las cuotas durante un año, es decir, de una sola de las cuotas anuales que han de pagarse —de una sola vez o fraccionadamente en vencimientos inferiores al año—; requerimiento previo, judicial o notarial —«fehaciente»— por parte del arrendador —«a instancia de la empresa de servicios», en su caso, dice el art. 13.1.II LAT— para que en el plazo de gracia de treinta días naturales el arrendatario satisfaga dichas cuotas [arts. 9.1.9.º c), y 13.1 LAT vs art. 39.6 LAU —ya derogado—] ¹⁷⁷; y, adicionalmente, *ex* artículo 13.3 LAT, el arrendador deberá devolver o consignar —*v. gr.*, judicial o notarialmente, a salvo la posible

¹⁷⁶ Y esto —como vamos a comprobar—, aunque para COSTAS, L.: *op. cit.*, p. 440, nota (616), exista una correspondencia entre el artículo 13 LAU y el artículo 35 LAU en su remisión al artículo 27.2.a) LAU. Más sorprende que ARIJA, C.: y ALGABA, S.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 403 nota (32), consideren inaplicable el artículo 13 LAT al goce por turno arrendaticio, al que sólo cabe aplicar, dicen, el artículo 1124 CC o el precepto concordante de la LAU, sin precisar cuál. Tal opinión es corregida luego en la misma obra por su director Ruiz-Rico, J. M. (Dir.): *op. cit.*, p. 119.

¹⁷⁷ Probablemente, por esos requerimiento de pago y plazo de gracia previos a la resolución, no parece que deba sumarse o acumularse a ellos la enervación de la acción de desahucio por impago de las cuotas anuales, aunque tal enervación sea contemplada en la LEC para todo arriendo inmobiliario (arts. 22.4, 439.3, 440.3, 444.1 y 447.2 LEC). Choca, incluso, el plazo de treinta días que el artículo 13 LAT otorga para pagar con el plazo de cuatro meses de antelación que para la enervación prevé el artículo 22.4.II LEC. Y no se piense que la enervación, precisamente por ser un privilegio para el arrendatario, debería ser admitida en el arriendo de la LAT por ser ésta una ley en la que prima la protección del adquirente del derecho-turno. En el arriendo de la LAT no debe haber lugar a ese privilegio. No hay razón, ni de protección de vivienda, ni de ejercicio profesional, que justifique su concesión como excepción a la resolución del artículo 13 LAT. El pago de tales cuotas, aunque son entregadas al promotor, o a la empresa de servicios en su caso, repercuten, aunque sólo sea de forma indirecta, en los demás arrendatarios —a diferencia de lo que sucede con la renta que sólo supone beneficio para el arrendador—, porque sólo contribuyendo al pago debido y anual de dichos gastos, que han de prestarse por los servicios prestados de mantenimiento y limpieza del complejo inmobiliario y de cada uno de sus elementos, comunes y privativos (cada alojamiento), el goce de cada arrendatario será plenamente satisfactorio para sus propios intereses (de nuevo, véase el párrafo cuarto del ap. III de la Exp. Motiv. LAT). Así las cosas, siendo la LEC, aunque posterior a la LAT, una ley común y siendo la LAT, aunque anterior a aquélla, una ley especial, habrá de ser ésta, con su artículo 13.1.II, la que prevalezca sobre aquélla, sobre su artículo 22.4, excluyéndola en su aplicación al caso específico del arriendo por turno vacacional.

cláusula penal— a favor del arrendatario las rentas anticipadas, en su caso con los correspondientes intereses pactados, por los turnos que restan por disfrutar hasta la extinción natural del contrato por expiración de su plazo y que, sin embargo, el arrendatario no va a disfrutar ante la resolución del contrato. Ya sólo una vez cumplidos estos requisitos (requerimiento, plazo de gracia y consignación), si el arrendatario se mantiene en su incumplimiento, entonces, la resolución será de pleno derecho *ex* artículos 35 y 27.2.a) LAU, sin que quepa acudir al régimen común de los artículos 1124 y 1556 CC¹⁷⁸.

Todo lo dicho hasta aquí tiene su incidencia en el extraño tono dispositivo que encabeza el artículo 13.1 LAT: «*salvo pacto en contrario...*». ¿Acaso puede excluirse como causa resolutoria el impago de tales cuotas? Tal convención parece ser contraria a las esenciales exigencia, prestación y contraprestación de tales servicios antes indicada —y que interesan reflejamente a todos los arrendatarios del mismo inmueble—, y aun en el extraño caso de admitirse, será muy improbable en la práctica porque supondría un perjuicio para el promotor-arrendador, debiendo de excluirse la aplicación no sólo del artículo 13 LAT, sino también, de algún modo, la de los artículos 1569.3.º y concordantes del CC, y, nada menos, la de los artículos 35 LAU y 250.1.1.º LEC¹⁷⁹. Quizás esa libertad de pacto se refiera simplemente a los requisitos previos simultáneos al ejercicio de la facultad resolutoria, siempre que dicha modificación beneficie o, cuando menos, no perjudique al arrendatario (art. 2.1 LAT); de modo que no podrá acordarse la supresión o disminución —sí, sólo, el incremento— del requerimiento previo de pago ni el plazo de gracia para realizar dicho pago, ni, por supuesto, la aplicación directa del artículo 35 LAU para que así la resolución sea desde un principio de pleno derecho. Tampoco podrá excluirse la necesidad de un año completo de impago para que la resolución pueda instarse; y no es posible tal cláusula por la sencilla razón de que la fijación —o actualización, en su caso— de la cuota por los servicios prestados, aunque pueda fragmentarse su efectivo pago, es anual (arts. 8.2.h) y 9.1.5.º LAT). Por eso, sólo queda espacio a la libertad de pactos para,

¹⁷⁸ Así, COSTAS RODAL, L.: *op. cit.*, p. 363; ARIJA, J.: y ALGABA, S.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 407, entienden que pasado el plazo de treinta días sin que el arrendatario moroso pague, la resolución a instar por el promotor será automática, no pudiendo ya, en caso de contienda judicial, el juez conceder otro plazo *ex* artículo 1124 CC y siendo su sentencia meramente declarativa.

¹⁷⁹ Así lo advierten MUNAR, P. A.: *op. cit.*, p. 191; ARIJA, C.: y ALGABA, S.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), pp. 395 y 397; TENA ARREGUI, R.: *op. cit.*, p. 290. Por su parte, HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M.: *op. cit.*, p. 3104, cree sin más que la expresión *salvo pacto en contrario* permite, pues sólo se refiere a ello, la exclusión de la causa de resolución en sí; añadiendo COSTAS, L.: *op. cit.*, p. 360, que dicha exclusión de la propia resolución hará más atractiva la adquisición del derecho-turno para el potencial adquirente.

como se previó en la redacción originaria de la LAT¹⁸⁰, aumentar el número de cuotas anuales impagadas para poder instar la resolución –aunque esto también será poco probable en la práctica–¹⁸¹. Además, mucho cuidado habrá de tener en tal caso el arrendador, pues siendo anualmente exigible cada cuota, la acción para reclamar su pago prescribirá a los cinco años, *ex* artículo 1966.3.º CC –o, si se quiere, *ex* núm. 2.º de dicha norma¹⁸²–, computables desde la fecha acordada de vencimiento anual –aunque el pago no sea único por haberse fraccionado en períodos inferiores al año¹⁸³–.

Por otra parte, tampoco podrá acordarse, alterando así lo impuesto lógicamente por el artículo 13.1 LAT, que sea la propia empresa de servicios, cuando exista, la que inste directamente o por subrogación la resolución del contrato de arriendo por turno. Porque, en principio, dicha empresa es un tercero para los arrendatarios, y a la inversa, porque aquélla y éstos están relacionados *ex contractu* –la una por un contrato de servicios y los otros cada uno por su propio contrato de alojamiento– y de forma individual con el arrendador, el cual responde como único obligado frente a los arrendatarios por la prestación de aquellos servicios, aunque hayan sido realizados por un tercero con cargo a aquél (art. 16 LAT), y frente a la empresa de servicios por las cuotas anuales, aunque en principio deban pagarlas los arrendatarios (art. 13.3 LAT)¹⁸⁴. Y por eso, la empresa prestadora de servicios, como dice el artículo 13.1.II LAT, sólo puede instar,

¹⁸⁰ En principio, el artículo 13 Proyecto LAT exigía el impago «de las cuotas debidas a la empresa de servicios durante dos años consecutivos o tres alternativos». Dicha redacción fue cambiada por la actual por iniciativa de la enmienda 82 de CiU ante el Congreso con la siguiente justificación: «Con objeto de no dilatar excesivamente la situación de morosidad, parece conveniente que se pueda ejercitar la facultad resolutoria en el caso de impago de las cuotas de un año. La exigencia de dos cuotas consecutivas o tres alternas parece excesiva, máxime cuando se le permite al deudor ponerse al día, una vez requerido de pago, y dejar sin efecto la resolución pretendida».

¹⁸¹ Así, ARJA, C.: y ALGABA, S.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 398.

¹⁸² Al igual que se dijo –en nota– sobre la acción de reclamación de la renta impagada –sea su pago anticipado o periódico–, tampoco ahora es aplicable el plazo trienal que para las deudas de hospedaje establece el artículo 1967.4.º CC; y no lo es, no porque en él se hable sólo de «comida» –pudiendo, en verdad, comprender cualquier otro servicio propio de la hospedería–, sino porque dicho precepto está pensado para los hospedajes comunes, de breve duración y en los que las deudas son prontamente satisfechas, mas no para aquellos otros, como acontece con el de la LAT, cuya duración puede ser muy larga, de hasta cincuenta años (arts. 1.6 y 3.1 LAT), y en el que los gastos por tales servicios son fijados –o actualizados– de año en año.

¹⁸³ Como dice TENA ARREGUI, R.: *op. cit.*, p. 293, «si el pago de la cuota anual –siempre anual según se vio– se ha fraccionado, para la resolución por su impago habrá que esperar... hasta el último fraccionamiento, bastando con que en ese momento la cuota anual no se hubiere satisfecho íntegramente, aunque algunas de sus fracciones sí estén atendidas».

¹⁸⁴ Al respecto, comenta MUNAR, P. A.: *op. cit.*, p. 195, que si el prestador de los servicios era el propio dueño, las deudas pendientes se extinguirán por confusión, y que si el prestador de dichos servicios era una empresa, sólo cabrá la extinción de las deudas pendientes en caso de condonación, como así prevé el artículo 13.3 LAT *in fine*.

incitar al dueño-arrendador para que éste resuelva el contrato de arriendo por turno, porque sólo éste es quien puede hacerlo¹⁸⁵, no pudiendo tampoco aquélla, aunque el artículo 13 LAT no lo diga, interponer la acción de desahucio *ex* artículo 250.1.1.º LEC, no ya sólo porque sea el dueño del inmueble el que mantenga una relación contractual directa con los arrendatarios¹⁸⁶, sino también porque, conforme a la LAT, la empresa de servicios carece de derecho a poseer por sí misma la finca¹⁸⁷. La empresa de servicios podrá dirigirse sólo contra el dueño que se niegue a resolver el contrato, exigiéndole, pues sólo con él contrató, el pago de las cuotas debidas (art. 13.3 LAT), o, en su caso, la resolución del arriendo de servicios, y en ambos casos una indemnización *ex* artículo 1124 CC.

1.2. C) Resolución por alteración o deterioro del alojamiento turístico arrendado imputable al arrendatario

Hechos como los daños en la finca, en su mobiliario o en sus elementos comunes, causados por el arrendatario, con dolo o sin él, y, aunque sea poco probable en la práctica, la realización de obras, consentidas o no, que alteren el inmueble arrendado, serán causas de resolución en el arriendo por turno por faltar el arrendatario a su obligación de uso diligente de la finca arrendada, mas sin serlas de pleno derecho por no estar tales hechos específicamente comprendidos en el artículo 35 LAU, al no remitirse éste al artículo 27.2.d) LAU [cfr., arts. 1.1 LAT –vs art. 23 LAU–, 9, letras *a*, *b*, y *g* LPH, 1555.2.º, 1556, 1557, 1568 CC].

Asimismo, aunque por los deterioros o las alteraciones puedan verse perjudicados otros arrendatarios, salvo que en los estatutos del régimen se establezca otra cosa (art. 15.4 LAT), sólo será el promotor-arrendador quien tenga legitimación para instar la resolu-

¹⁸⁵ De este modo lo destacan HUALDE, T.: «*Algunos aspectos de la LAT...*», en *Aranza-di Civil*, 1997, II, p. 192; PAU, A.: *op. cit.*, p. 19; y MUNAR, P. A.: *op. cit.*, p. 192, diciendo que el promotor sólo podrá actuar, resolver el contrato, a instancia de la empresa de servicios, porque será ella quien sepa cuando el titular de un derecho-turno no ha pagado su cuota. El artículo 13 Proyecto LAT decía en su ap. 2: «El propietario o promotor sólo podrá efectuar dicha resolución, «a instancia de la sociedad de servicios...». En la enmienda 82 de CiU ante el Congreso se propuso que dijera a instancia, **en su caso**, de la sociedad de servicios», por la siguiente razón: «El prestador de los servicios es quien tiene la facultad de iniciar el procedimiento que, en todo caso, habrá de ser instado por el promotor o propietario dado su carácter resolutorio». En la redacción definitiva del artículo 13.2 LAT ha bastado con la supresión de aquel originario «sólo». No parece, pues, acertar COSTAS RODAL, L.: *op. cit.*, p. 360, cuando dice que se requiere la instancia de la empresa de servicios porque el dueño-promotor, no siendo acreedor, desconoce los impagos, que como verdadera acreedora sólo conoce la empresa de servicios.

¹⁸⁶ Es la razón que dan PAU, A.: *op. cit.*, pp. 19 y 23; y MUNAR, P. A.: *op. cit.*, p. 192.

¹⁸⁷ En contra, ARIJA, C.: y ALGABA, S.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), pp. 401 y 402, creen que la sociedad de servicios sí tiene legitimación activa directa para resolver el contrato, cuando a ello se niegue el dueño, por ser ella la beneficiaria del pago y la que tiene conocimiento del posible impago. La crítica a tal afirmación, a continuación en texto.

ción del contrato arrendaticio del arrendatario causante del daño o agente de la modificación; porque sólo aquél mantiene un vínculo jurídico-obligacional con éste, pudiendo exigirle la reposición de inmediato —o, cuando menos, al término del turno— del inmueble a su estado anterior, a aquel estado en que se le entregó y así constaba en la escritura reguladora del régimen y en el contrato de arrendamiento, en ambos casos sin que se tenga derecho a una indemnización (cfr., arts. 23 LAU, 487 y 488 CC *ex art.* 1573 CC). Todo ello con independencia de la posible responsabilidad del arrendador para con los demás arrendatarios de uno u otro modo afectados (art. 7.II LAT), y la del arrendatario causante del daño para con el arrendador, *ex* artículos 1563 y 1564 CC, cuando la finca arrendada haya sufrido un menoscabo simplemente por su culpa —ante una conducta propia o de los que de él dependen (*v. gr.*, subarrendatario)—, sin necesidad de dolo y exonerable si fue por el uso ordinario o debido a caso fortuito o a fuerza mayor (arts. 1105, 1182, 1559, 1561, 1563 y 1568 CC).

2. Resolución del contrato arrendaticio a instancia del arrendatario

2.1 RESOLUCIÓN POR PAGO ANTICIPADO HECHO BAJO PROHIBICIÓN (REMISIÓN)

Buena prueba —ya vimos— de la soberanía del arrendatario por turno sobre el contrato durante los plazos en que puede extinguirlo por desistimiento o por resolución —que oscila entre un mínimo de diez días y un máximo de tres meses y diez días desde la celebración del contrato—, es la prohibición legal de pagar en el transcurso de ese *iter* temporal cualquier anticipo (art. 11.1 LAT), porque si, en efecto, se le obliga a ello, podrá el arrendatario optar por exigir el cumplimiento del contrato o por resolverlo en los tres meses siguientes a la fecha de celebración del contrato arrendaticio, teniendo derecho en ambos casos, como sanción para el arrendador, a exigir la devolución del doble de lo anticipado dentro de aquel plazo (cfr., arts. 11.2 LAT, 1124, 1454 y 1895 CC).

2.2 RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, ESPECIALMENTE POR LA NO PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO

Sabiendo que el arrendador de la LAT, como cualquier arrendador, debe mantener a todos los arrendatarios en el goce pacífico del

complejo turístico (arts. 7.II LAT, 1554.3.º y 1560 CC), y sabiendo que la prestación de los servicios de mantenimiento, *ex* artículos 1.3 y 5.1.3.º LAT, o las posibles obras de mejora han de realizarse entre turno y turno o, más propiamente, en los períodos excluidos de goce arrendaticio y reservados, precisamente, a aquellos fines, en el caso de que se lleven a cabo dentro de un turno de goce sin consentimiento del arrendatario titular del mismo, haciendo inhabitable, aunque sea parcialmente, la finca y perturbándole así en el uso de la misma durante dicho turno, podrá éste resolver el contrato arrendaticio con derecho a una indemnización por daños (cfr., arts. 21.2, 22.3 LAU, 115.1.º LAU-1964, 1554.3.º, 1556 y 1558.III CC, todos ellos en conexión con el art. 1568 CC en su remisión a los arts. 1101 y 1124 CC). Lo mismo puede decirse si al comienzo de cada turno el arrendador no entrega el alojamiento o lo hace en condiciones inhabitables y no aptas para el fin turístico; también en este caso podrá el arrendatario al que corresponda el turno resolver el contrato (arts. 1553, 1554.1.º y 1556 CC). Por supuesto, también el simple hecho de no realizar o de ejecutar parcial o defectuosamente los servicios de mantenimiento será causa de resolución contractual a instancia del arrendatario¹⁸⁸. Así cabe entenderlo, aunque nada diga al respecto la LAT, no ya porque el artículo 27.3.a) LAU sea aplicable al arriendo por turno en cuanto diverso al de vivienda por remisión a aquel precepto hecha en el artículo 30 LAU, sino sobre todo porque, aunque no existiera tal remisión, también sería causa de resolución referible a esta subespecie arrendaticia *ex* artículos 1554.1.º y 2.º y 1556 CC, especialmente.

Este recurso, aunque sea subsidiario *ex* artículos 4.3 LAU y CC, al CC ante la omisión del artículo 35 LAU sirve así mismo para colmar lagunas contenidas en la propia LAT, concretamente en su artículo 16: centrado éste en que los servicios de mantenimiento del complejo urbanístico turístico hayan sido ejecutados por una empresa de servicios con cargo al arrendador, se preocupa sólo de precisar la resolución de dicho contrato de arrendamiento de servicios por incumplimiento de aquella obligación, para decir que –salvo acuerdo estatutario en contrario (cfr., arts. 6.4 y 15.4 LAT)– sólo el arrendador está legitimado directamente, por derecho propio, para instar dicha resolución, la del contrato de servicios, lo cual es lógico porque sólo entre ellos existe un vínculo contractual, en tanto que entre aquella empresa y los arrendatarios no hay relación jurídica contractual alguna; son terceros los unos frente a los

¹⁸⁸ Bastando para ello, dice GÁLVEZ CRIADO, A.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 455, por comparación con el artículo 13 LAT, con que se haya incumplido la obligación dentro de un turno anual, siendo el arrendatario titular del mismo el que puede instar la resolución.

otros, manteniendo cada uno de ellos por separado su propia vinculación *ex contractu* con el promotor-arrendador: la empresa por el contrato de arrendamiento de servicios y cada arrendatario por cada contrato de arriendo por turno (cfr., art. 16 LAT en su segunda y tercera frases)¹⁸⁹. Y si el arrendador decide resolver ese contrato de servicios¹⁹⁰, ello, por supuesto, no perjudicará el derecho adquirido ya por los arrendatarios sobre la prestación de servicios, ya que ellos tienen derecho a los servicios tal como estaban pactados en el contrato de arrendamiento por turno, cualquiera que sea la persona que los preste (arts. 16, en sus dos últimas frases, y 6.3 LAT).

En ningún caso, podrá ser el arrendatario del alojamiento el que resuelva aquel contrato de servicios. Cuando el artículo 16 LAT se refiere a la relación interna arrendador-arrendatario por turno para el caso en que la empresa de servicios haya incumplido su obligación, se limita a decir que el titular del derecho-turno «*podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan*». Y es lógico que así sea, porque el promotor-arrendador, aunque decida no asumir directamente la realización de los servicios, es el único obligado y responsable ante los arrendatarios (cfr., la frase reproducida y el inciso inicial del art. 16 LAT, y los arts. 12 RD 2877/1982, sobre viviendas vacacionales, 4.5 D 117/1997, balear, y 18.2 D 272/1997, canario, ambos sobre goce por turno). Pero siendo así, ¿por qué esa comprensión sólo parcial del artículo 1124 CC en el artículo 16 LAT omitiendo la posibilidad a favor del titular del derecho-turno de

¹⁸⁹ En este punto, el artículo 16 LAT es fiel al originario artículo 17 Anteproyecto LAT. Sin embargo, en el artículo 19 Proyecto LAT, correlativo al anterior 17 y al 16 vigente, se introdujeron numerosos cambios, entre ellos la posibilidad de que el titular del derecho-turno accionase directamente la resolución contra la empresa de servicios, sin la intermediación del dueño. Tras decir lo que actualmente dispone el artículo 16 LAT («*la acción de resolución corresponde al propietario o promotor*»), añadía: «*Asimismo, cada titular podrá instar directamente la resolución del contrato, siempre que lo haya notificado previamente al propietario*». Pero dicha previsión será finalmente eliminada, por iniciativa de la enmienda 87 de CiU ante el Congreso, por entender, con razón, que «*la facultad concedida a cada titular para instar la resolución de un contrato del que no es parte, es tan extraña a nuestro Derecho y excesiva que se convertirá en un elemento de coacción de éste con la sociedad de servicios*».

¹⁹⁰ Acerca de la dicción del artículo 16 LAT, en cuya virtud el dueño «*deberá*» resolver el contrato y exigir una indemnización, dice GÁLVEZ CRIADO, A.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), pp. 460 y 461, que no hay un deber jurídico de resolver, sino una facultad, un derecho potestativo del dueño. El «*deberá*» ha de entenderse como carga –de resolver– si el dueño quiere desvincularse contractualmente de la empresa de servicios. Lo mismo dice este autor en cuanto a la indemnización. En contra, LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, pp. 347 y 348, considera que el artículo 16 LAT impone al promotor la obligación de resolver el contrato, porque con ello se pretende proteger un interés ajeno, el de los titulares de los derechos-turno. Por eso, dice LORA, no siendo aplicable la alternativa del artículo 1124 CC (exigir el cumplimiento o resolver el contrato), basta para la resolución cualquier incumplimiento –grave o, incluso, leve–, aunque siempre conforme a la buena fe (art. 7 CC).

resolver el propio contrato de arriendo por turno con derecho igualmente a una indemnización? Ha faltado en el artículo 16 LAT el reconocimiento, precisamente, de la resolución de dicho contrato por incumplimiento de una obligación que, como advertimos, en el arriendo por turno es esencial y sinalagmática: la de prestación de los servicios de conservación del alojamiento a cambio de una cuota anual a pagar por el arrendatario. Una vez más, por la regla de la supletoriedad, hay que acudir *ex* artículos 4.3 LAU y, sobre todo, 4.3 CC, a los artículos 1124 y 1556 CC en conexión con los artículos 1554.2.º, 1558 y 1559 CC, para así colmar una laguna, en este caso contenida en el artículo 35 LAU y en el artículo 16 LAT¹⁹¹.

II. EXTINCIÓN DEL ARRIENDO POR OTRAS CAUSAS DIVERSAS DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

1. La imposible extinción del arrendamiento por turno por confusión, ni por extinción del derecho del arrendador

En su aplicación al goce por turno jurídico-real, el artículo 1.4.III LAT *in fine* constituye una excepción a la regla de extinción de los derechos reales limitados por consolidación y sobrevenida, como consecuencia de la pervivencia de aquél, al principio *nemini res sua servit*. Sin embargo, dada su exclusiva referencia al «derecho real limitado» de aprovechamiento por turno, ¿acaso no es aplicable la excepción en él contenida a la regla de extinción por confusión cuando el goce por turno se configure como derecho personal, bajo el molde arrendaticio?

De antemano, la referencia única al goce por turno jurídico-real ha de entenderse como desliz del legislador al no coordinar la redacción originaria de algunos preceptos de la LAT con la definitiva¹⁹².

¹⁹¹ Así también, MUNAR, P. A.: *op. cit.*, p. 208, en base a «la nueva redacción del artículo 1.1 LAT y a las normas generales del Derecho civil». Por su parte, señalan la principalidad y reciprocidad de tales obligaciones (prestación de servicios y pago de las cuotas), para defender la aplicación del artículo 1124 CC al goce por turno a pesar del vacío del artículo 16 LAT, PAU, A.: *op. cit.*, p. 23; Ruiz-Rico, J. M. (Dir.) y GÁLVEZ, A.: *op. cit.*, pp. 81, 82, 453 y 456; y LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, p. 346. En cuanto a los efectos de la resolución, *ex* artículos 1123 y 1124 CC, explica Gálvez (pp. 456 y 457), que serán: la devolución de las rentas anticipadas por los turnos que aún queden por usar y una indemnización, dice, por el lucro cesante, por lo que hubiera podido obtener el arrendatario en caso de disponer onerosamente de su derecho, para lo cual se atenderá al precio de mercado del turno.

¹⁹² El artículo 1.4.III LAT ya estaba redactado así desde un principio, en el mismo cardinal de los Anteproyecto y Proyecto LAT, cuando por entonces la fórmula arrendaticia constituía una cláusula de cierre para evitar el fraude a la LAT, sin que, como en cambio se

Pero, sobre todo, hay una razón lógica para corregir extensivamente el restrictivo tenor literal del ámbito objetivo del artículo 1.4.III LAT para incluir dentro de él al arriendo por turno, sin que ello sea *contra naturam suam*, y que no es otra que la propia *ratio* que inspira la excepción a la extinción por confusión de derechos en aquella norma contenida: la pervivencia del goce por turno, en cuanto régimen y en todos los derechos que comprende, durante el tiempo por el que haya sido creado y cedido; es decir, evitar que las expectativas queden frustradas por una extinción prematura o, al menos, diversa de la común por terminación del propio tiempo de duración (cfr., segunda frase del párrafo último del ap. II de la Exp. Motiv. LAT, y los arts. 1.4.III, en su inciso final, 1.6 y 3, aps. 1 y 2 LAT)¹⁹³. En efecto, esta excepción a la extinción por confusión no sólo garantiza la subsistencia de los derechos-turno, sino también la del propio régimen en el momento mismo de su constitución, concordando así, en cierto modo, el artículo 1.4.III LAT con los aps. 1 y 3 del artículo 4 LAT: por imperativo del artículo 4.3 LAT, que es aplicable a todo régimen de goce por turno, bajo la sanción de nulidad el régimen debe ser creado por el dueño registral del inmueble previamente, sin ni siquiera poderlo hacer simultáneamente, a la cesión de los derechos-turno. Y ya aquí tendrá aplicación el artículo 1.4.III LAT, porque en ese *iter* temporal que existe desde la constitución del régimen hasta su posterior comercialización el propio promotor de aquel régimen será a la vez dueño del inmueble y titular de todos y cada uno de los turnos, de los derechos-turno¹⁹⁴. Negar, entonces, la aplicación de la excepción contenida en aquel precepto para este supuesto llevaría al absurdo: implicaría la extinción precoz del goce por turno, en cuanto régimen y en todos los derechos que lo integran, tanto que sería una extinción coetánea a su propio nacimiento.

Y también es aquella misma *ratio* y preocupación del legislador –subsistencia y continuidad del goce por todo el tiempo de dura-

contempla ahora, fuese auténtica alternativa frente a la multipropiedad junto al aprovechamiento por turno de configuración jurídico-real. Ahora, estando ambas configuraciones –jurídico-real y obligacional-arrendaticia– en pie de igualdad, como así ya vimos, la interpretación del artículo 1.4.III LAT, a pesar de su literalidad, ha de hacerse desde este nuevo espíritu que consagra la definitiva LAT frente a sus precedentes, y entenderlo, pues, aplicable al arrendamiento por turno vacacional (cfr., frases inicial –que habla de «extinción» de todo derecho-turno– y final del ap. I del art. 1 LAT en su remisión al ap. 6, que se refiere, no por casualidad, al arriendo por turno).

¹⁹³ Apuntan dicha justificación del artículo 1.4.III LAT, para entender que esta norma es aplicable al goce por turno arrendaticio, GARCÍA ALGUACIL, M. J.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 93; LORA-TAMAYO, I y MADRIDEJOS, A.: *op. cit.*, pp. 56, 57 y 451.

¹⁹⁴ En la misma línea, como razón de la aplicación del artículo 1.4.III LAT al arriendo por turno, LORA-TAMAYO, I y MADRIDEJOS, A.: *op. cit., loc. cit.*

ción— la que explica, junto a otras razones ya vistas, la exigencia del artículo 4.1 LAT de que el promotor del régimen de goce por turno sea el «*propietario registral*». Porque de esa forma, tratándose del goce por turno arrendaticio, se evita la extinción prematura, antes de la expiración de su plazo *ex* artículo 3.2 LAT, y en cadena del régimen arrendaticio y, con él, la de todos y cada uno de los derechos arrendaticios ya contratados y transmitidos, por extinción del derecho del constituyente, cuando dicho derecho recayente sobre el inmueble y que legitima para arrendarlo fuese menor al dominio (*v. gr.*, usufructo, superficie —arts. 480 CC y 13.2 LAU—).

Todo explica que la excepción contenida en el artículo 1.4.III LAT sea imperativa, sin que quepa acuerdo en contra permitiendo que haya extinción por consolidación o por confusión, pues tal pacto no sólo sería perjudicial para el arrendatario, sino que podría llegar a exonerar al dueño-arrendador de su vinculación con el propio régimen (art. 2.1 LAT)¹⁹⁵.

2. La sobrevenida inhabilitación total del alojamiento turístico como supuesto de extinción en el arriendo por turno

Aunque nada digan expresamente la LAT —por ser causa común de extinción—, ni el artículo 35 LAU, ni se contenga en el Título III LAU una norma correlativa al artículo 28 LAU, en el arriendo por turno, como en cualquier otro arriendo de cosas, la pérdida, ruina o destrucción de la finca arrendada será causa de extinción por afectar a uno de los elementos esenciales del contrato arrendaticio, de cualquier contrato en general: el de su objeto; de modo que si éste sobrevenidamente desaparece, es lógico que el contrato —y el propio régimen— se extinga, pudiendo el arrendatario exigir una indemnización por perjuicios que estará *ab initio* cubierta por el seguro obligatorio que *ex* artículo 7.II LAT ha de suscribir el arrendador, tanto si la pérdida es imputable al arrendador como si se debió a caso fortuito o a fuerza mayor (*cfr.*, sobre todo, arts. 7.II LAT y 1568 CC, éste en su remisión al art. 1182 CC y, además, los arts. 21.1.II LAU, 1101, 1183 y 1561 CC).

¹⁹⁵ Dice, no obstante, SÁNCHEZ-CIA, A. L.: *op. cit.*, p. 99, que esa no extinción es voluntaria: «se debe matizar que el término “no implica” no supone lógicamente que no se permita al único titular dar por concluido el régimen de aprovechamiento por turno. Imaginemos —dice— el supuesto de adquisición de todas las semanas con la intención de desafectar el inmueble de este régimen legal y dedicar el inmueble a otras actividades, o simplemente a su venta».

Asimismo, sabiendo que en el aprovechamiento por turno es condición mínima e indispensable *ab initio*, para su propia constitución y posterior comercialización, que el inmueble así arrendado se caracterice por su habitabilidad *stricto sensu* [arts. 1.1 y 4.1.b) LAT], y sabiendo que la exigencia de conservación de aquél por el arrendador, o más aún la prestada por la empresa especializada en ello, impide admitir una inhabitabilidad que haga, inculpablemente, tener que emprender obras de conservación, por propia iniciativa o por imposición de la autoridad, no parece que en el arriendo por turno sea necesaria la destrucción, la ruina –cfr., arts. 28.b) LAU y 389 CC– o la desaparición definitiva del alojamiento para que la extinción opere, con su correspondiente indemnización. Será, en cambio, bastante con que el alojamiento sea totalmente inhabitable, importando poco que lo sea de forma definitiva, o sólo transitoria, pues en este último caso también habrá arrendatarios totalmente perjudicados en el ejercicio de su turno de goce (*versus* art. 26 LAU)¹⁹⁶.

Tal vez quepa salvar la posibilidad de extinción –como ya se ha dicho en otros lugares de este trabajo– si el arriendo por turno tiene por objeto un alojamiento determinable (art. 1.6 LAT *in fine*), debiendo entonces el arrendador proporcionar en el turno de goce correspondiente otro alojamiento, diverso al inhabitable, que sí cumpla con las condiciones de habitabilidad, o de que, en cualquier caso, aun siendo un arriendo de objeto determinado *ab initio*, el arrendador opere de igual forma, sin necesidad de previo acuerdo, conforme a las exigencias de la buena fe (arts. 1096, 1101, 1157, 1166 y 1167 CC).

3. La extinción del arrendamiento por turno por expiración del plazo

Según el artículo 3.2 LAT, «*extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna*» (cfr., arts. 1565, 1569.1.º y 250.1.1.º LEC).

¹⁹⁶ De ahí que no sea aplicable al arriendo por turno el artículo 26 LAU, que, para el caso de inhabitabilidad sobrevenida, total o transitoria, por la realización de obras que se imponen sin culpa del arrendador por necesidad (conservación-reparación) o por imposición de la autoridad, deja al arrendatario la opción de desistir o de suspender el contrato hasta que se rehabilite la finca. Así, a. e., si en el arrendamiento por turno la autoridad impone la realización de obras, ¿no será porque el alojamiento incumple las exigencias legales, las de la LAT? Eso mismo explica que en el caso de extinción del arriendo por turno por inhabitabilidad total de su objeto, el arrendatario tenga derecho al resarcimiento por daños y perjuicios (arts. 1555.3.º, 1556, 1558.III y 1568 CC en su remisión a los arts. 1101 y 1124 CC), siendo, en todo caso, el arrendador quien responda frente a los arrendatarios *ex* artículo 7.II LAT, y sin que, como en cambio dice el artículo 26 LAU, quepa excluir tal indemnización, porque, aunque sea sin culpa del arrendador, se han incumplido las exigencias objetivas de la LAT.

A pesar de su claridad, se hace necesaria una leve adecuación por la distinción que *ex LAT* ha de hacerse entre la duración del régimen y la duración de cada contrato arrendaticio (arts. 1.6, 3, 5.1.8.º y 9.1.2.º LAT), como, ya vimos, sucede con la fijación del *dies a quo* desde el que computar el plazo de uno y otro (arts. 3.1, 9.1.1.º y 10.1 LAT). Si bien la expiración de la duración del régimen supone su extinción y con ella, por idéntica causa, la de todos los contratos arrendaticios celebrados, no así ha de acontecer necesariamente a la inversa, porque es posible que un contrato particular se haya celebrado por un número de temporadas anuales inferior al número de años de vida del régimen. Al respecto, en nada influye el hecho posible de que tratándose del goce por turnos arrendaticio los turnos sean simplemente determinables, porque lo determinado desde un principio en el contrato arrendaticio será la duración, el número de años, de temporadas anuales por el que se ceden aquellos turnos (art. 1.6 LAT *in fine*). Siendo, pues, cierta y determinada la duración, tanto del régimen (art. 5.1.8.º LAT), como la de cada contrato (art. 9.1.10.º LAT), su expiración implicará la terminación automática del arriendo sin necesidad de ningún requerimiento (art. 1565 CC); todo ello a salvo la posible prórroga de uno u otro con las condiciones en su lugar analizadas, pues en tal caso la extinción operará *ipso facto* una vez expirada la prórroga misma.

Tal es la imperatividad del artículo 3.2 LAT en su afirmación de la extinción del arriendo por terminación del plazo –inicial o prorrogado– y en la negación de cualquier compensación al arrendatario que, a pesar de la remisión genérica hecha a la LAU por el artículo 1.6 LAT, resulta absolutamente inaplicable el artículo 34 LAU por la propia *ratio* que lo informa y por el supuesto arrendaticio en él contemplado, que nada tiene que ver con el de la LAT¹⁹⁷. He aquí un caso en que excepcionalmente, frente a lo que es común en la LAT (arts. 1.7, 2, 5.1.1.º y 6.1 LAT), parecen protegerse los intereses del dueño-promotor del complejo inmobiliario sometido al régi-

¹⁹⁷ La indemnización o compensación al arrendatario por la clientela perdida y, en su caso, aprovechada por el propio arrendador o por un tercero como nuevo arrendatario, contenida en el artículo 34 LAU explica su extraordinariamente limitado ámbito normativo de aplicación, pues únicamente se refiere, y aplica, al «arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo –por el arrendatario, se ha de entender– una actividad comercial de venta al público» (*vid.*, párrafo quinto del ap. 3 del Preámbulo LAU). Resulta, por tanto, irrefutable que el arrendamiento por turno no encaja en esta norma, no ya porque no pueda cumplir el requisito temporal de cinco años en el artículo 34 LAU exigido para el merecimiento de la indemnización –¡de hasta cincuenta años puede ser el arriendo de la LAT!–, sino por su esencial, o indisponible, fin puramente turístico o vacacional y, sobre todo, porque es el propio artículo 3.2 LAT *in fine* el que impide su aplicación al negar cualquier indemnización a favor del arrendatario por extinción del arriendo tras consumarse su duración. Así, LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, p. 47; y GARCÍA ALGUACIL, M. J.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 149.

men de goce por turno. Y raro será, por ello, aunque sea conforme a la LAT (art. 2.1 LAT), que *ex voluntate* aquél acuerde, renunciando así al favor legal propio, una indemnización con el arrendatario; pero aún admitiéndose tal inclusión convencional de compensación, ésta no podrá consistir simplemente en la aplicación del artículo 34 LAU dada su total inadecuación al goce por turno¹⁹⁸. En cualquier caso, aunque se mantenga –como parece probable en la práctica– la negativa legal, la del artículo 3.2 LAT, a la compensación, ello no afectará al derecho que el arrendatario tiene, tras finalizar el arriendo por terminación de su plazo, a exigir la devolución de la cantidad entregada en concepto de garantía pecuniaria (art. 11.1 LAT).

Tampoco cabe plantear, ahora por imposible, aunque algunos la admitan, para el arriendo por turno extinguido por terminación del plazo la posibilidad de la tácita reconducción *ex* artículos 1566 y 1567 CC¹⁹⁹; así lo impide la solemnidad exigida tanto para la creación del régimen arrendaticio, mediante escritura pública (art. 4.3.I LAT), como para la transmisión de los arriendos-turno, mediante contrato escrito (art. 9.1 LAT)²⁰⁰.

¹⁹⁸ Sorprende por ello que HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M.: *op. cit.*, p. 3105; y GARCÍA ALGUACIL, M. J.: *op. cit.*, *loc. cit.*, admitan la posibilidad de que por acuerdo se fije una indemnización o la aplicación del artículo 34 LAU, pues en el aprovechamiento por turno arrendaticio, dicen, por ser arrendamiento urbano diverso al de vivienda, prima la autonomía de la voluntad *ex* artículo 4.3 LAU. No parece que así deba ser, ni que ese sea el fundamento. En principio, el tenor literal del artículo 3.2 LAT hace de suyo inaplicable el artículo 34 LAU, y en el caso de admitirse su inclusión voluntaria –harto difícil por la inadecuación–, el fundamento no sería el artículo 4.3 LAU, sino que al ser dicho acuerdo favorable al arrendatario, ello entraría en el estrecho margen que a la libertad contractual deja la LAT. Así lo explica y fundamenta LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, p. 83.

¹⁹⁹ Ya antes de la LAT, ÁLVAREZ, M.: y ALLEDESALAZAR, L.: *op. cit.*, p. 73, aducían –aunque por razones diferentes a las que aquí se señalan– como obstáculo a la configuración arrendaticia del *timeshare* la imposibilidad de aplicar la tácita reconducción del artículo 1566 CC. Pero siendo esto cierto, el hecho de que la tácita reconducción, difícil de por sí ya para que opere en cualquier arrendamiento, no pueda darse en el periódico, esto no impide de forma categórica, y así lo demuestra el artículo 1.6 LAT, su formulación arrendaticia.

²⁰⁰ Por un lado, el régimen en sí no puede reconducirse tácitamente porque, amén de que –como advierte HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M.: *op. cit.*, p. 3015– se constituya formalmente en escritura pública (art. 4.3.I LAT), una vez transcurrido el plazo por el que se constituyó, cualquiera que éste haya sido dentro de los márgenes legales, y que se expresó en la escritura constitutiva del régimen y se inscribió luego en el Registro de la Propiedad, marcando así el *dies a quo* en su cómputo, aquél se extinguirá automáticamente, *ope legis* y sin necesidad de requerimiento (cfr., aps. 1 y 2 del art. 3 LAT, y arts. 5.1.8.º LAT y 1565 CC). Sólo podría prorrogarse el régimen antes de su extinción, en las condiciones estudiadas, lo cual, como es sabido, es fenómeno distinto de la novación extintiva en que consiste la tácita reconducción; o bien, una vez extinguido el régimen, se podrá de nuevo crear otro régimen. Por otro lado, tampoco el contrato arrendaticio en particular, se haya o no extinguido el régimen, admite la celebración tácita: según el artículo 9.1 LAT dicho contrato deberá constar por escrito, debiéndose indicar la duración, tanto del régimen como la del arrendamiento-turno cedido (núms. 3.º y 10.º del art. 9.1 LAT). Por eso, si un arrendatario permanece en el uso de la finca fuera de su turno –se haya o no extinguido el régimen arrendaticio–, a lo más habrá precariedad, tenencia tolerada –consentida por el propio arrendador o por los demás arrendatarios, respectivamente–, mas no tácita reconducción. En contra, Ruiz-Rico, J. M. (Dir.) y GARCÍA ALGUACIL, M. J.: *op. cit.*, pp. 119, con nota (67), y 152,

3.1 CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN ANTE LA EXTINCIÓN DEL ARRIENDO POR TURNO POR LA TERMINACIÓN DE SU DURACIÓN

Por simple exclusión, al arrendamiento por turno sólo parece aplicable el artículo 7.2 RD 297/1996, de 23 de febrero, sobre cancelación «automática», ante la terminación del plazo del arriendo, y de oficio *ex* artículo 353.3 RH (al que se entiende remitido el art. 7.2 RD como excepción al art. 82 LH –*cf.*, su último párrafo y art. 177.II RH–), que literalmente se refiere a «*los demás arrendamientos urbanos*» (*cf.*, arts. 1.6 LAT y 3 LAU)²⁰¹. Ahora bien, sabiendo que la duración –inicial o prorrogada– del régimen arrendaticio por turno, y así la de cada contrato, puede ser como máximo de cincuenta años (arts. 1.6 y 3.1 LAT), y que sólo la inscripción del régimen, conteniendo entre otros datos el de su duración, es obligada y marca el *dies a quo* del cómputo de su plazo (aps. 1 y 2 del art. 3 LAT), mientras que la inscripción de cada contrato y la nota marginal de las posibles prórrogas –del régimen o de cada contrato– son voluntarias, por el mismo espíritu que subyace en el artículo 7.1 RD, aplicándolo al arriendo por turnos, la cancelación de oficio –de la inscripción del régimen o de la de cada contrato–, de admitirse, sólo lo será cuando haya transcurrido el potencial plazo legal máximo de cincuenta años –haya o no sido éste el inicialmente establecido– y que el Registrador podrá computar tomando como día inicial la fecha de inscripción del régimen (art. 3.1 LAT)²⁰². Es la única forma de asegurar que no se borre el rastro registral de un régimen –o de un contrato– extrarregistralmente existente (*v. gr.*, un régimen inscrito inicialmente por treinta años y prorrogado luego por veinte años sin que se haya anotado tal prórroga en el Registro).

creen que cabe la tácita reconducción si la duración del contrato es inferior a la del régimen y siempre con el límite de la duración de éste; y que no cabe si la reconducción implica traspasar la duración máxima del régimen, pues una vez extinguido éste, se produce, *ex* artículo 3.2 LAT, su extinción automática. En fin, trasladan estos autores a esta sede parte de los requisitos para que opere la prórroga; un fenómeno éste –insistimos– bien diverso de la novación extintiva del contrato en que consiste la tácita reconducción.

²⁰¹ Resulta, *prima facie*, evidente la inaplicabilidad del sistema de cancelación unilateral del artículo 7 RD al arrendamiento por turno, porque sus aps. 3 y 4 únicamente lo regulan para los arrendamientos urbanos de vivienda, como lo demuestra que el régimen cancelatorio esté en función de que hayan o no operado las prórrogas convencionales que contempla el artículo 10 LAU. Lo mismo puede decirse del ap. 1 del artículo 7 RD sobre cancelación «automática», de oficio: ante su mención implícita de los artículos 9 y 10 LAU, sólo ha de ser aplicable a los arrendamientos urbanos de vivienda.

²⁰² En cuanto a la forma de hacerlo, explica LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, pp. 160 y 161, que «extinguido el régimen por transcurso del plazo procederá el cierre de los folios especiales mediante los respectivos asientos de cancelación o, cuando menos, mediante nota marginal de referencia a la inscripción de extinción del folio matriz».

Este posible sistema de cancelación automática, establecido por razones de celeridad registral, y en parte económicas (art. 8 RD), no impedirá, por supuesto, la cancelación instada por las partes conforme a las reglas comunes hipotecarias (entre otros, arts. 82.2 LH y 174.1 RH), porque así lo permite, *in abstracto*, la disp. final 1.ª del propio RD, sobre inscripción de arriendos urbanos.

4. La continuidad del arriendo por turno, en caso de enajenación de la finca arrendada, como regla en razón de su obligada inscripción registral

Subyace en la LAT la idea de que el dueño del inmueble ha de estar vinculado al régimen de aprovechamiento por turno, de modo que éste habrá de subsistir durante todo el tiempo que, dentro de los márgenes legales (arts. 1.6 y 3.1 LAT), conste en su escritura de constitución y, luego, en su inscripción registral, hasta el extremo de que dicha inscripción marcará el *dies a quo* en el cómputo de la duración fijada y su *dies ad quem*, es decir, la extinción del régimen por expiración del plazo (cfr., el párrafo último del ap. II de la Exp. Motiv. LAT, y los arts. 3, 5.1.8.º y 9.1.2.º y 10.º LAT). Esa vinculación necesaria, *ope legis*, del dueño-promotor al régimen de goce por turno por él mismo constituido sobre su propio inmueble no se traduce, sin embargo, en una prohibición legal de disponer del alojamiento arrendado, sino en que su dueño, cualquiera que éste sea, no se desvincule del régimen. O, lo que es igual, la vinculación al régimen ha de afectar, más allá de quien haya sido su constituyente, a todo aquel que se convierta en dueño del inmueble sometido al régimen de goce periódico. Ambas ideas, disponibilidad del inmueble y vinculación al régimen de goce por turno constituido sobre el mismo, parecen plasmarse en el párrafo cuarto del artículo 1.4 LAT²⁰³.

²⁰³ Reconoce este precepto el *ius disponendi* a favor del dueño-promotor, aunque no tan «libremente» como en él se dice, sino con el límite de que el acto de disposición no suponga exoneración de la vinculación al régimen, del nuevo dueño se ha de entender si se trata de la enajenación («sin perjuicio de las limitaciones que resultan del propio régimen», dice), y siempre que ello no implique la extinción del régimen constituido, porque esto a su vez supondría la extinción prematura, y no por la terminación del plazo, de los derechos-turno constituidos y transmitidos («sin perjuicio –dice el art. 1.4.IV LAT– de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno»). En este precepto se apoya LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, pp. 47 y 48, para decir que la posible excepción a la continuidad del arriendo contenida en el artículo 29 LAU no es aplicable al arriendo de la LAT. No creemos –y así lo advierte en la misma obra colectiva de Lora, TENA ARREGUI, R.: *op. cit.*, pp. 306 y 307– que el artículo 1.4.IV LAT imponga esa continuidad, la subrogación *ope legis* del adquirente en la posición del promotor-vendedor. Así lo intentaremos demostrar en las páginas que siguen.

Ahora bien, aunque la permanencia del régimen hasta su extinción natural, por terminación del plazo, constituya el mandato –o, más bien, el *desideratum*– del legislador, en la realidad ello dependerá bastante, para el caso en que se enajene el inmueble objeto del régimen, de la propia naturaleza de éste. Porque si el aprovechamiento por turno se configura bajo el molde obligacional, el arrendaticio, su continuidad, o no extinción, en caso de venta de la finca, por subrogación del adquirente de la misma en la posición del arrendador, no siendo aplicables supletoriamente los artículos 13.1 y 14.1 LAU, que sólo se refieren a arriendos urbanos de vivienda, dependerá, por principio, conforme a las reglas generales, de que el arriendo esté o no inscrito (cfr. arts. 29 LAU –a este caso aplicable según algunos ante el vacío de la LAT²⁰⁴–, 1280.2.º, 1549, 1571 CC y 2.5 LH)²⁰⁵.

Siendo ello así, la subsistencia del arrendamiento por turno de la LAT quedará asegurada de cumplirse los requisitos formales de escrituración y de obligada inscripción en ella exigidos para crear con viabilidad esta figura (cfr. arts. 3; 4, aps. 1 y 3, y 10 LAT)²⁰⁶; siendo ello suficiente para imponer la subrogación aun cuando

²⁰⁴ Así, Ruiz-Rico, J. M. (Dir.): *op. cit.*, p. 118; TENA ARREGUI, R.: *op. cit.*, pp. 306 y 307, y COSTAS RODAL, L.: *op. cit.*, p. 416.

²⁰⁵ Cree, sin embargo, Ruiz-Rico, J. M. (Dir.): *op. cit.*, p. 118, que no es necesaria la inscripción registral, que sería suficiente la publicidad posesoria del goce por turno arrendaticio para que éste subsista, y no se extinga, por estimar que el tercero adquirente de la finca arrendada es de mala fe por no poder ignorar aquella posesión arrendaticia. En nuestra opinión, no parece que sea admisible tal afirmación cuando se trata de un derecho personal como es el de arrendamiento, de cuyo sólo eficaz frente al arrendador, porque la protección que intrínsecamente obtiene frente a los terceros (art. 1560 CC) sólo lo es por perturbaciones de hecho, no por las que pretendan un derecho en la cosa, esto es, como defensa meramente interdictal del hecho de la posesión, no en sí del derecho de arrendamiento. La posesión puede también alertar sobre la existencia de arrendamiento, y así puede impedir la alegación de desconocimiento inculpable o de buena fe; lo que ocurre es que, por no ser derecho real, aunque existente, no tiene *natura sua* por qué vincular al tercero que adquiere la finca arrendada. Para que el derecho, en sí, del arrendatario adquiera oponibilidad *erga omnes*, equiparándose así en cierto modo –en su eficacia– a los derechos reales, son necesarios mecanismos externos añadidos a su esencial mediatez de poder respecto a la cosa, tales como la subrogación o la prórroga forzosa, impuesta por ley (arts. 13.1 y 14.1 LAU y 74 LAR), o su admisión a la publicidad registral (arts. 1549 y 1571 CC). Para mayor detalle, puede verse, entre otras, nuestra obra *Derecho o carga real: naturaleza jurídica de la hipoteca*, Barcelona, 1998, pp. 279 a 290; y, sobre todo, GORDILLO CAÑAS, A.: «El objeto de la publicidad en nuestro sistema registral...», en *ADC*, 1998, sobre todo, pp. 605, 606, 628 y 629.

²⁰⁶ Así lo cree LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, pp. 47 y 48. Por supuesto, no cabe entender que la subrogación operará en estos arriendos *ex* artículo 34 LH, al que –desacertadamente– se remite el artículo 29 LAU, por no estar inmatriculada la finca o por no ser el transmisor titular registral de la finca, porque como exige el artículo 4.1 LAT, el constituyente del régimen de aprovechamiento por turno habrá de serlo «el propietario registral del inmueble», lo cual presupone la inmatriculación y la coincidencia entre dueño del inmueble, su titular registral y promotor o creador del régimen de goce periódico. Curiosamente, en Grecia, a pesar de que los artículos 6.1 y 7 de su Ley 1652 exijan, como nuestra LAT, la escritura pública constitutiva y como obligada su inscripción registral para el multiarrendamien-

luego los contratos de cesión de los derechos arrendaticios no ingresen autónomamente en el Registro, lo cual es voluntario (cfr., arts. 9.1, núms. 5.º y 11.º; 14.1, y 15.3 LAT), porque su contenido vendrá, *ab initio* y *ope legis*, expresado en la inscripción del propio régimen²⁰⁷. La inscripción de éste basta por sí misma: pondrá al adquirente sobre aviso acerca de su existencia y contenido, no pudiendo ignorar que él no podrá disfrutar material o inmediatamente de la finca adquirida, ni modificar su régimen arrendaticio por turno mientras esté vivo el inscrito en el Registro²⁰⁸.

Operada, así, la subrogación del comprador en la posición del arrendador según el régimen constituido en virtud del Registro, su alcance vendrá determinado por lo inscrito, que será el régimen con todas sus cláusulas (escriturarias y estatutarias integradas en el mismo –cfr. arts. 4 RD 297/1996, 5.1.5.º, 6.1 y 9.2 LAT–), con inclusión, seguramente, del contrato arrendaticio de servicios que el antiguo arrendador-transmitente celebró con una empresa para la prestación de tales servicios, porque dicho contrato, aunque de contenido obligacional y de eficacia naturalmente relativa, consta archivado en el Registro como contenido de la escritura pública constitutiva y reguladora del régimen (art. 6.3.I LAT)²⁰⁹.

to, sin embargo, *ex artículo 2*, núms. 1 y 3, sigue rigiendo para él el principio de relatividad del contrato, de modo que sólo será eficaz *inter partes*. En cambio, en Alemania, explica FAJARDO, L.: «La multipropiedad en la República Federal de Alemania», en *ADC*, 1996, I, p. 272, según el parágrafo 571 BGB se niega el principio venta quita renta, de modo que «cuando se transmita la propiedad sobre un inmueble existiendo un arrendamiento, el adquirente estará obligado a soportar el mismo».

²⁰⁷ Para COSTAS, L.: *op. cit.*, pp. 416, 417 y 442; y Ruiz-Rico, J. M. (Dir.): *op. cit.*, pp. 118 y 412, es suficiente la inscripción del régimen de goce por turno para asegurar la subrogación *ex artículo 29 LAU* del nuevo arrendador en cada contrato, siendo ello, dicen, lo que justifica el contraste entre la obligatoria inscripción del régimen y la voluntaria del contrato de cesión. En contra, TENA ARREGUI, R.: *op. cit.*, *loc. cit.*

²⁰⁸ Si ese tercero adquiere el conjunto inmobiliario en su totalidad, habrá de conocer dicho régimen en su integridad, según la escritura creadora y reguladora del mismo, por la información que le ofrece la hoja registral de dicha finca ya previamente inscrita *ex artículo 4.1 LAT*. Si lo que adquiere es en concreto un alojamiento, también conocerá la existencia y alcance del régimen arrendaticio previamente creado sobre el mismo, y si bien no lo conocerá en su totalidad, porque en la hoja constarán, a modo de inscripción concisa de referencia, las circunstancias del artículo 5.1.3.º LAT *ex artículo 6.1.II LAT* (cfr., art. 6.2.II RD 297/1996), no podrá alegar ignorancia sobre su existencia y parte de contenido, precisamente la parte más importante pues referida a los turnos, número, duración y cuotas que a cada uno de ellos corresponde, será lo que le vincule. Asimismo, la hoja real de la nueva finca registral, el alojamiento (art. 6.1.II LAT), habrá de contener una nota de remisión a la hoja de la finca matriz (cfr., art. 6.2.II *in fine* RD citado), en la que ya constará con detalle el régimen constituido. No es que esa nota marginal, que es de referencia, se equipare, en su eficacia hipotecaria, a la inscripción; pero aunando la nota de reenvío y la inscripción habida cuenta de los artículos 6.1 y 5.1.3.º LAT, que de suyo asegura la oponibilidad del régimen, ello obliga al adquirente a tomar cierta diligencia en el conocimiento íntegro del mismo (aunque incluso sea para comprobar si se ha extinguido y ha de cancelarse).

²⁰⁹ *Vid.*, por todos, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.): *op. cit.*, pp. 227 y 228. Y aunque se extinguiera tal contrato de servicios –como parece insinuar LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, pp. 168

Habida cuenta, pues, de los requisitos que han de cumplirse para la efectividad de la subrogación y para conocer el contenido de la misma, habrá un caso en que de suyo aquélla no opere: aquel en que incumplándose precisamente el mandato contenido en el artículo 4.3 LAT sólo haya habido escritura pública –pues de no haberla, ni siquiera el régimen habría nacido–, mas no posterior inscripción del régimen, lo que incluso imposibilitaría, por pura exigencia de tracto sucesivo, la inscripción en particular de los contratos transmisivos de los turnos arrendaticios. En ese caso, si la finca arrendada se enajena y en el contrato de venta, o en la escritura pública en su caso, ni siquiera aparece mencionado el régimen de arrendamiento creado, el tercero adquirente no habrá de subrogarse en la posición del arrendador-vendedor, de modo que el arriendo podrá extinguirse, podrá ser resuelto por el nuevo dueño (cfr., arts. 3.1 LAT, 1549 y 1571 CC vs arts. 14.1 LAU y 1280.2.º CC)²¹⁰.

5. El fallecimiento del arrendatario: ¿es necesariamente causa de extinción del arrendamiento por turno vacacional?, ¿es posible la subrogación convencional *mortis causa*?, ¿es disponible *mortis causa* el derecho de arrendamiento por turno?

No siendo de suyo aplicable el artículo 33 LAU al arriendo por turno vacacional por no adecuarse a sus rasgos funcionales y objetivos²¹¹, y no habiendo, entonces, para éste subrogación legal *mor-*

y 169, por tratarse de un archivo registral que carece de la fe pública registral–, su repercusión práctica, a los efectos de asegurar a los arrendatarios la prestación de dichos servicios, sería casi inexistente, porque, como dice el artículo 16 LAT, resuelto aquel contrato, el arrendador –en caso de venta, el nuevo arrendador– habrá de asumir directamente la prestación de los mencionados servicios a no ser que celebre un nuevo contrato de servicios con un tercero, con una empresa especializada en su prestación, debiendo en cualquier caso hacerlo constar así en el Registro inmobiliario respetando los derechos de los arrendatarios ya adquiridos sobre tales servicios [arts. 1.1, 2.1, 4.1.c), 5.1.4.º, 6.3, 8.2.g), y 16 LAT].

²¹⁰ Habría, tal vez, otro supuesto, aunque improbable en la práctica, en que la venta de la finca arrendada podría implicar la extinción del arriendo, aun estando éste inscrito: podría existir un acuerdo, celebrado siempre entre arrendador y arrendatario (vs art. 1571 CC), mas nunca impuesto unilateralmente por el primero (cfr., arts. 10 bis 1 LGDCyU, 5.1.5.º y 6.1.I LAT, 5 y 6 LPH), en el que se contemplara: bien la exclusión de la subrogación sin más –expresamente o negando la aplicación de los arts. 29 LAU, 1549 y 1571 CC–, esto es, la renuncia anticipada por parte del arrendatario al beneficio, *ex Registro*, de la subrogación del adquirente en la posición del arrendador; bien que la continuidad o la extinción del arriendo se deje en la voluntad del adquirente –aunque, ¿tal vez no serían tales pactos *contra legem*, por infringir el *desideratum* del art. 1.4.IV LAT en perjuicio del arrendatario *ex art. 2.1 LAT*?–; o bien que aquella renuncia se pueda llevar, o no, a cabo una vez realizada la enajenación, y así una vez conocida la persona del adquirente.

²¹¹ A pesar de su ubicación, dentro del título III LAU sobre arrendamientos urbanos para uso distinto al de vivienda, el artículo 33 LAU, al igual que sucede con el artículo 32 LAU, es de suyo inaplicable a los arriendos de la LAT: frente a la enumeración *ad exem-*

tis causa ninguna, ¿cabría establecerla convencionalmente ²¹²? Implicando ello la continuidad del arriendo y ningún perjuicio en principio para el arrendatario, nada impide tal posibilidad. No obstante, la subrogación *mortis causa* habrá de establecerse con explicitud y claridad, siendo inoperante la cláusula que indique simplemente la aplicación del artículo 33 LAU por no adecuarse su contenido al arriendo de la LAT. Quizás sea más conveniente en su lugar una cláusula en la que expresamente se establezca la subrogación *mortis causa* a favor de la persona designada por el arrendatario inicial o, en defecto de dicha designación, a favor de su heredero. Por supuesto, de admitirse *ex voluntate* la subrogación *mortis causa* siempre existirá como límite preceptivo, e innegociable pues, el contenido del contrato inicialmente pactado, pues siendo subrogación, el subrogado como nuevo arrendatario sustituirá al arrendatario muerto en su posición, en todos sus derechos y obligaciones (aps. 1 y 2, ambos *in fine*, del art. 15 LAT), con la única salvedad posible de los que fuesen personalísimos ²¹³.

Como cuestión conexas, aunque diversa; al ser de naturaleza crediticia el derecho arrendaticio por turno podría resurgir una vieja, pero aún vigente, polémica que realmente excede en mucho de estas páginas: la disponibilidad o no *mortis causa* del derecho arrendaticio. ¿Es un derecho, el del arrendatario, que pueda ser

plum y amplia contenida en el artículo 3.2 LAU, el artículo 33 LAU restringe su ámbito material de aplicación para sólo referirse, y aplicarse, a los arrendamientos de finca urbana en que se ejerza, lógicamente por el arrendatario, una actividad empresarial o profesional, condicionando, y justificando, la subrogación legal *mortis causa* en él prevista a que el heredero o el legatario continúe dicha actividad (cfr., el preámbulo de la LAU, en el párrafo cuarto de su ap. 3). Y, de nuevo, cualquiera que sea el significado que se quiera dar a tales actividades, estricto (comprensivo sólo de las actividades profesional, comercial e industrial) o amplio (cualquier actividad con un fin lucrativo), el arriendo-hospedaje del artículo 1.6 LAT quedará fuera de su previsión, pues en él el objetivo único y exclusivo es el uso de un alojamiento para vacaciones y turismo. Así lo dicen, MARTÍNEZ-PIÑERO, E.: *op. cit.*, p. 191; y LORA-TAMAYO, I.: *op. cit.*, p. 47. Lo que sí sorprende es que Ruiz-Rico, J. M. (Dir.): *op. cit.*, p. 118, llegue a afirmar la aplicabilidad del artículo 33 LAU al arrendamiento por temporada en general y al vacacional de la LAT en particular, pudiendo también —dice— darse la sucesión *mortis causa*, pareciendo, así, confundirla con la subrogación del artículo 33 LAU. Asimismo, el artículo 33 LAU, de forma muy reveladora y a mayor abundamiento en su inaplicabilidad al arriendo por turno, habla expresamente de «*local*», cuando dicha clase de inmueble está excluido, también de forma expresa, del ámbito objetivo de los arrendamientos por turnos, por cuanto no cumplen los requisitos propios del alojamiento habitable y turístico (art. 1.2 LAT).

²¹² También se hace esta pregunta, *ex art.* 4.3 LAU, mas sin responderla, MARTÍNEZ-PIÑERO, E.: *op. cit.*, *loc. cit.*

²¹³ Quizá pudiera plantearse como otra cuestión qué sucederá si el arrendatario es una persona jurídica y se extingue o disuelve ésta. En tal caso, simplemente habrá que atender a lo dispuesto en sus estatutos acerca de la liquidación de su patrimonio, pudiendo ser, como posible efecto, que los miembros, si es una asociación, o que los beneficiarios, si se trata de una fundación, adquieran, según les corresponda, parte del derecho arrendaticio, cuya distribución se hará por turnos.

objeto de herencia o de legado²¹⁴? Poco viene a decir en este punto la LAT, que puede incluso resultar arma de doble filo. En claro contraste con parte del Derecho comparado, que reconoce expresamente la disponibilidad *mortis causa* del *timeshare* arrendaticio²¹⁵, nuestra LAT, recuérdese, dice en su artículo 15.1: «El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede *libremente disponer de su derecho sin más limitaciones que las que resulten de las leyes*»; es decir: por una parte –primera cursiva–, consagra la libre disponibilidad de los derechos-turno –según vimos–, sean jurídico-reales u obligacionales. ¿Acaso, entonces, por su propia amplitud podría deducirse que el derecho es disponible por acto tanto *inter vivos* como *mortis causa*²¹⁶? Pero, por otro lado –segunda cursiva del art. 15.1 LAT–, hace una referencia genérica –según vimos también– a los límites generales sobre disposición. ¿Acaso, entonces, si se trata de un goce por turno arrendaticio no cabe su cesión hereditaria por ser de naturaleza personal? Recuérdese, además, que como dice la LAT en su exposición de motivos, al aprovechamiento por turno arrendaticio «resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley –la LAT– en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica». No pudiéndose obtener, pues, una respuesta clara desde la propia LAT, parece conveniente que en la práctica se establezca convencionalmente, si se la quiere admitir mediante un mecanismo diverso pero con parecidos resultados, la subrogación *mortis causa* antes indicada.

²¹⁴ Para una exposición de esta cuestión, muy debatida por la doctrina, siendo mayoritaria la que niega tal disponibilidad por ser de naturaleza personal el derecho de arrendamiento; *vid.*, FERRANDIS VILELLA, J.: «Sucesión en los arrendamientos...», en ADC, 1954, pp. 405 ss.

²¹⁵ Así, por ejemplo, la Ley griega de 1986 permite, en su artículo 2.1.º y 2.º, la sucesión, a título universal o a título particular, tanto en la posición del arrendador como en la del arrendatario. También en la práctica extranjera, donde hasta hace poco aún no había regulación legal específica, se ha venido permitiendo la transmisión *mortis causa* del tiempo compartido creado bajo el molde arrendaticio; así, en Suiza, como dicen PAU, A.: *op. cit.*, pp. 36 y 37, y BENITO, J. A.: *op. cit.*, pp. 493 y 494, y en Alemania, como nos explica FAJARDO, L.: *op. cit.*, p. 370.

²¹⁶ Así lo entienden, apoyándose en el artículo 1257 CC y en el carácter no personalísimo del goce por turno arrendaticio, ARIAS DÍAZ, M. D.: *op. cit.* (Dir. Ruiz-Rico), p. 434, y COSTAS RODAL, L.: *op. cit.*, p. 370.