

DR 29 1414

La Revista de Derecho está todos los domingos con ustedes desde Radio 3. Maripaz Pous de la Flor, profesora de Derecho Civil, es nuestra siguiente invitada en la revista que va a hacer un comentario sobre la ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Buenas noches y bienvenida. Muy buenas noches.

En primer lugar, profesora Pous, ¿qué se entiende por derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles? La verdad es que este derecho es de muy reciente creación y su denominación ha sido de muy diversa índole, siendo la primera y más conocida con el nombre de multipropiedad. Realmente el derecho a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles es lo que coloquialmente hace unos años hablábamos de qué es la multipropiedad. Aquí en España los primeros cuerpos normativos surgen un poco para paliar ese vacío legislativo en el que nos encontramos en una materia tan reciente y tan novedosa como es concretamente aquí, porque sí que en otros estados ya llevaba vigente bastantes años este derecho de multipropiedad o de aprovechamiento por turno.

Aquí en España, concretamente, comienza un poco con el borrador de un anteproyecto de ley que se denominó en principio multipropiedad y que hoy por hoy ya no está esa denominación acogida por ningún sector doctrinal ni legislativo y digo que parte de febrero de 1988. A su vez, se creó quizás en paralelo otro borrador de anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios, que sin embargo éste sí que ha sucumbido y que ya está vigente desde 1991, para concluir un poco con la actual ley de 15 de diciembre de 1998 que tiene esta denominación concreta de Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias. ¿Y qué es el Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles? Pues esta ley que mencionaba de 15 de diciembre de 1998, lo que va a permitir con este derecho es el acceso a una vivienda turística durante un determinado periodo de tiempo anual y en sucesivas anualidades.

Es decir, lo que se trata un poco es de ostentar el derecho de usar la vivienda durante un periodo concreto del año. Estamos ante un derecho puramente de carácter temporal, puesto que se establece por la propia ley una duración mínima. Se exige que cualquier adquirente o futuro propietario de este Derecho de Aprovechamiento por Turnos contrate o mantenga una relación contractual con un promotor y se le exige que la duración temporal de esa vigencia del contrato sea por un periodo de tres años como mínimo y sin embargo 50 años como máximo.

Y así se recoge y se plectúa en esta Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles concretamente en el artículo 3. ¿Qué personas pueden constituir este tipo de contrato? ¿Están sujetas al cumplimiento de determinados requisitos legales? Como acabo de mencionar, la verdad es que se trata de una relación contractual. Aquí hay dos partes intervinientes donde se va a constituir un contrato. Estas partes intervinientes pueden ser tanto personas físicas como personas jurídicas.

Ahora bien, cuando hablamos de personas jurídicas, la ley viene a exigir que estas últimas estén dentro siempre del marco de una actividad profesional, que es la que ellas mismas van a establecerse y a vincularse y siempre, por supuesto, relativo a este Derecho de Aprovechamiento por Turno, digamos, de alojamientos. Es necesaria que estas partes constituyan un contrato. Un contrato que ha de ser siempre por escrito y que ha de tener un contenido mínimo que es fundamental, que no falte ni uno de los solos requisitos que la propia ley exige en concretamente su artículo 9, porque si no, el contrato no sería válido y el contrato daría pie a que, en este caso, adquirente o promotor pudieran dar lugar a la resolución del mismo o puedan dar lugar también al desistimiento unilateral por una de las partes.

De forma que la ley exige que estas partes vayan a realizar un contrato, un contrato por escrito y con unos requisitos legales. Los requisitos legales que debe de contener, y lo digo de cara a que cualquier persona que a lo mejor se vea interesada en formular y decir, bueno, pues yo voy a intentar establecer y adquirir esta vivienda por uso turístico y por este plazo de tiempo determinado, pues le pongan delante un contrato y entonces ese contrato, pues, ¿qué requisitos debe cumplir? Pues en él debe de constar siempre la fecha de celebración del contrato. Esa fecha es muy importante.

¿Por qué? Porque a partir de ahí, de esa fecha, si una de las partes quiere resolver un contrato y la otra no, pues es necesario que conste, porque de ahí va a determinar si ha transcurrido un plazo de 10 días o no, para que tenga lugar o no el desistimiento unilateral o la resolución del mismo. Los datos de la escritura reguladora del régimen. Este es igual, es fundamental.

En ella se debe indicar el día del otorgamiento, el notario autorizante con su número de protocolo y los datos de inscripción con el registro de la propiedad. Estamos hablando de un contrato por escrito que necesita la autorización de un notario y que se puede elevar siempre a inscribirse, en este caso, en el registro de la propiedad. Debe de constar también la fecha en que el régimen se extinguirá y siempre se hará conforme a lo que he mencionado y que dispone la ley, es decir, un mínimo de tres años hasta un máximo de 50 años.

Se debe de inscribir precisamente y de forma también concisa el edificio, es decir, cuál es su situación, si es de alojamiento, sobre cuál derecho le recae. Debe de constar la referencia expresa de todos los datos registrales y al turno que es objeto del contrato. Debe indicarse tanto los días como las horas en las que se inicia el turno y cuándo concluye.

Señores, estamos viendo que es un tipo de contrato de que usted lo pueda adquirir por una semana, simplemente por 15 días. Ese aprovechamiento de esa vivienda, entonces, es necesario que en el contrato vaya a constar perfectamente el día y la hora en la que usted va a entrar, por esto que previamente debe de salir otra persona. En el caso, por ejemplo, de que se te vayan a adquirir viviendas que todavía están en obra o están en construcción, en este caso habrá de indicarse la fase en la que se encuentra la construcción, el plazo límite para la terminación del inmueble, la licencia de la obra o la indicación y el domicilio por parte del ayuntamiento al que se le ha expedido.

En la fase en que se encuentran también todos los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble, es decir, imagínese ustedes que estamos hablando de que se tratan urbanizaciones, pues donde tienen zonas recreativas o zonas deportivas o piscinas y demás. Bueno, pues eso está en una fase de construcción donde tienen unas licencias y deben de constar en ese escrito bien determinado cómo se concluyen, porque si llega la fecha en que nosotros nos incorporamos y tenemos derecho a ese uso de vivienda con todos sus servicios, pues que no nos encontremos que realmente eso todavía no sea concluido. ¿Porque entonces qué podría pasar? ¿Se podría rescindir ese contrato? Efectivamente, provocaríamos la resolución de un contrato, entonces por eso la ley quiere un poco, en este sentido es mucho más severa que si nosotros vamos a adquirir una vivienda inmueble de normal y corriente, donde tú vas a ser el propietario de ese inmueble y nadie va a entrar ahí.

Aquí estamos hablando de un aprovechamiento, un aprovechamiento de una vivienda durante un plazo de tiempo determinado, entonces es necesario y por eso decía que este contenido del contrato es fundamental, saberlo. ¿Saberlo para qué? Pues para no provocar que luego puedan tener lugar a que el contrato no ha cumplido estos requisitos y que las partes resuelvan el mismo o para encontrarnos también de esa manera que se produzcan pues ciertas medidas que luego digan bueno es que no, es que yo contraté, que había unas instalaciones y unos servicios y resulta que no están y qué hago yo. Entonces vamos a dejar constancia para que se pueda luego recurrir y tengamos una defensa de nuestros derechos, por eso hablamos de derecho de aprovechamiento por turno.

Bueno pues continuando con lo que se exige en el caso de que estemos hablando de una obra que está en fase de construcción, es necesario también indicar un poco el domicilio, en este caso por parte del adquirente, donde habrá de notificársele siempre la inscripción, en este caso de la terminación de la obra o la fecha aparte de la cual se computa también la duración del régimen. Una memoria de las calidades como mínimo del alojamiento objeto del contrato, una relación detallada del mobiliario o incluso de la Juar que va a contar ese tipo de alojamiento, así como también el valor que se le ha atribuido a efecto siempre de un aval o de un seguro a lo que se refieren y también una referencia expresa dicho aval o seguro con indicación en este caso de la entidad donde se ha construido o por la que ha sido contratado para que en el caso de que el adquirente necesite reclamar a alguien pues puede optar a ello y saber por qué nos ha cumplido la obra y ante quién acudir o quién especificar. Entonces, ¿se puede hacer un seguro a este tipo de contrato? No solamente es que se pueda hacer, es que la ley exige, en este caso la ley exige la determinación de suscribir un seguro incluso antes de la propia constitución del propio régimen sobre el que se va a establecer este derecho de apropiamiento por turno de bienes inmuebles.

El propietario tenemos que decir que debe de suscribir y debe mantener en vigor siempre una póliza de seguro que va a cubrirse por todo el tiempo que dure en este caso la promoción y hasta la transmisión de la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno. ¿Por qué se suscribe? Pues porque hay un riesgo, un riesgo de carácter objetivo, un riesgo que puede lugar a que si una de las partes no cumple con los determinados requisitos del contrato, pues tenga

la obligación de indemnización, indemnización tanto a terceros como indemnización por los daños causados o perjuicios causados, en este caso por las personas que adquieran o sean dependientes hasta que se produce realmente esa transmisión. El seguro debe de cubrir también un poco ese seguro de responsabilidad civil en el que pueden incurrir en este caso los ocupantes de los alojamientos por la utilización de los mismos, así como también es necesario que cubra pues un seguro de incendio y otros daños generales pues que puedan tener tanto el edificio como las instalaciones o los equipos.

Es cierto que a veces la compañía de seguros puede concertar con el propietario o con el promotor que sea una empresa de servicios la que se haga cargo del pago de todas las primas que conlleva este seguro obligatorio, pero no podemos olvidar que estamos hablando, vuelvo a repetir, del uso durante un tiempo y entonces hay personas que pueden ser pues muy diligentes, pueden ser, pero hay personas que a lo mejor no lo son, entonces como manera de cubrir de que tú abras la puerta de esa vivienda y te la encuentres en óptimas condiciones, de no ser así, pues entonces es por lo que la ley intenta cubrir este seguro obligatorio para garantizar de que si tú abres la puerta el día de mañana de esa vivienda, pues al menos tengas con quien al día siguiente o esa misma tarde pues poder paliar y recubrir esas deficiencias. En un contrato de compraventa, cuando compramos un piso podemos dar un anticipo antes de realizar ese contrato, aquí cuando hacemos este tipo de contrato de aprovechamiento por turno también se puede dar ese anticipo. El pago del precio es un tema muy interesante, es necesario que el precio que se debe pagar en este caso tanto por el adquirente como la cantidad, ya se realiza también y se deja determinada en la escritura y tenemos que decir que esa cantidad debe satisfacerse anualmente, la ley prohíbe los anticipos, tenemos que decir.

Pues ya para finalizar, porque estamos teniendo poco tiempo, ¿en qué momento se puede dar por finalizado este contrato? Pues la verdad es que la relación contractual puede concluir incluso antes de que deba o comience a tener eficacia o validez. El adquirente puede tener dos medidas, una que es el desistimiento unilateral de la eficacia del contrato, siempre que por supuesto lo haga durante el plazo de 10 días a partir de la fecha de la firma del contrato, en cuyo caso éste no tendría ninguna obligación de abonar, indemnización o gasto alguno. O también puede resolver el contrato en el plazo de tres meses a contar también desde la fecha de la firma del contrato sin que se le pueda exigir tampoco el pago de ninguna pena o gasto alguno cuando haya habido por parte alguna omisión o incumplimiento de cualquiera de los requisitos que le exige en este caso el artículo 8 o 9 de la ley, que era un poco lo del contenido mínimo que se exige para que tenga lugar la eficacia o validez del contrato.

Vuelvo a repetir que creo que no ha quedado un poco claro, es decir, si falta uno de los contenidos mínimos que se exigen por parte del artículo 9 que hemos señalado desde la fecha y todos los demás, pues entonces se puede exigir la resolución del contrato o los del artículo 8 que es la oferta vinculante. Recordemos que normalmente hay un documento informativo, por parte de los promotores y de las empresas están pues a través de la publicidad crean documentos de carácter informativo. Estos exigen la ley que tienen que cumplir unos requisitos mínimos para que no haya una publicidad engañosa sobre ellos.

Entonces estos vienen recogidos en el artículo 8 con lo cual si faltan en este documento informativo uno de los requisitos pues pueden provocar la resolución del contrato. Pues con la ley del 98 de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles supongo que se han solucionado muchos problemas y mucha inseguridad que tenían las personas que querían hacer ese tipo de contrato. Hemos hablado de ella muy brevemente porque no nos daba tiempo Panamá con la profesora de Derecho Civil Maripaz Pous.

Muchísimas gracias. La norma que regula con carácter general la aplicación de los tributos es la ley general tributaria. Existen una serie de circunstancias que requieren una nueva ley o modificación de esta norma de 1963.

Aparte de las políticas hay dos novedades muy importantes que se han producido en la aplicación de los tributos como el establecimiento de las autoliquidaciones y la enorme ampliación de los contribuyentes. Con este tema la regulación general de los tributos vamos a dar paso a la última intervención de este domingo en la revista. El catedrático de derecho financiero y tributario José Manuel Tejerizo López.

Buenas noches de nuevo. Quiero hoy dedicarme este ratón, este rato a decir algunas cosas sobre la regulación general de los tributos pero antes como siempre la sección de noticias. La más importante de ellas es insistirles en que existe una página, tenemos una página ya desde mediados del curso pasado de la asignatura, una página web de la asignatura en el que pueden encontrar ustedes yo creo que información importante respecto de esta materia.

Por ejemplo y atendiendo, digo por ejemplo por razón de las preguntas, las consultas que nos han hecho los alumnos bien personalmente bien a través del teléfono. Exámenes de otras convocatorias, lo tienen ustedes en la página web. Esto tiene interés en estos momentos para los alumnos que pretendan presentarse a la convocatoria extraordinaria fin de carrera que se celebrará en el mes de diciembre.

En la página web tienen los modelos de los exámenes de las últimas convocatorias, lo que se ha preguntado pues en los últimos 3-4 años. Pueden ustedes verlos ahí. Siempre nos han preguntado por modelos de estos que no teníamos disponibles y que ahora ya lo pueden encontrar en la página.

Por ejemplo otra cosa que nos suelen preguntar ustedes mucho que pueden encontrar yo creo en la página que puede ser de utilidad. La concordancia que existe entre el programa de la asignatura y los manuales que se recomiendan. Ya saben ustedes que existe el principio digamos general que lo que no está en alguno de los dos sitios en el programa o en el libro pues no se pregunta.

Solamente se preguntan las cosas que están en el programa y en el libro en los dos sitios. Naturalmente el programa está realizado por, está realizado por mí, el libro ya no está realizado por mí sino por un grupo de profesores entre los cuales yo me cuento. La estructura no es exactamente la misma.

Es posible que en algún momento tengan ustedes dificultad para averiguar dónde se estudia alguna pregunta del programa. Bien hemos hecho una relación de las concordancias entre el programa y los libros recomendados que puede serles de utilidad también en la página web. Yo en la medida en que pueda utilizarla pues lo hagan.

También esta página, la dirección electrónica les puede servir a ustedes para ponerse en comunicación con la asignatura. Cada vez lo utiliza más gente y es un sistema de enorme flexibilidad. No tiene usted que andar esperando a que se les conteste por teléfono y digamos que en cualquier momento el profesor que abre el correo y ve que tiene preguntas o consulta de los alumnos pues las contesta sin más y ya se podrá utilizar.

No hace falta estar atentos a horarios y demás. Está teniendo yo creo que el éxito que esperábamos. También les animo a que nos hagan sugerencias para intentar mejorar la atención que les prestamos.

Nosotros nos imaginamos qué es lo que puede interesarles y es lo que estamos llevando a la información en la red pero es posible que se nos pase algo y yo les animo a que nos hagan sugerencias para que para que incorporemos los aspectos, los extremos que ustedes consideren oportunos. El tema central de la intervención de hoy, de acuerdo con el título que tiene que ser genérico puesto que no puede ser de otra manera en este tipo de programas, es la regulación general de los tributos. Esta regulación general de los tributos que en estos momentos es relativamente parecida, por no decir exactamente igual a la que ha sido en los últimos años, sin embargo puede ser alterada por dos tipos de circunstancias.

Una de ellas cierta que se va a producir sin lugar a dudas. La otra era cierta en el sentido que se iba a producir hace algún tiempo, un par de meses, ahora ya es algo menos cierta en el sentido de que puede llegar a demorarse. La primera de las circunstancias que puede alterar, si bien yo creo que mínimamente la aplicación de los tributos es la introducción a partir del 1 de enero del próximo año del euro, el euro ya está introducido, ya es una unidad de cuenta, ya se utiliza en múltiples facetas de la vida económica y también en el punto de vista tributario pero va a ser en el sentido que se pueden presentar por ejemplo declaraciones ya nominadas en euros pero desde luego cuando va a estar introducido, cuando se va a introducir, definitivamente va a ser a partir del 1 de enero del próximo año.

La idea clave que se ha querido transmitir y que hay que transmitir es que la introducción del euro no va a producir ningún tipo de trascendencia material en la aplicación de los tributos, vamos a seguir pagando exactamente los mismos tributos, no existe ninguna alteración en cuanto a los aspectos cuantitativos. Qué duda cabe que vamos a tener que acostumbrarnos a utilizar una unidad de cambio diferente a la de la peseta pero que en principio está previsto que no haya ningún tipo de alteraciones. Los operadores económicos, todos en general, pero fundamentalmente los operadores económicos están realizando ya y luego tienen que tenerlo terminado antes del final de año una modificación de sus comportamientos puesto que todas sus operaciones van a tener que realizar en la nueva moneda.

Insisto, ya lo hay, por ejemplo ya lo hacen, por ejemplo en estos momentos prácticamente todas las sociedades ya tienen denominados sus capitales en euros, muchas de ellas ya ajustan su contabilidad a esta unidad de cambio pero ya obligatoriamente tendrán que hacerlo a partir del 1 de enero. Algún tipo de por lo menos de esquema mental tendremos que modificar para empezar a pensar en esta nueva moneda. Y la segunda circunstancia que podía alterar la aplicación general de los impuestos de los tributos, me estoy refiriendo, parece obvio pero hay que insistir, pero lo diré expresamente, a los tributos estatales era la posibilidad de la aprobación de una nueva lección al tributaria.

Antes del verano esta posibilidad era bastante certera. Una comisión ministerial, una comisión nombrada por el Ministerio de Hacienda, había elaborado un informe sobre esta modificación de la ley general tributaria, sobre la base de estas recomendaciones realizadas por esta comisión, pues se estaba preparando un anteproyecto de ley que después una vez pasados los trámites que se proponen, fundamentalmente la aprobación por Consejo de Ministros se convertiría en proyecto para acudir, para llevarse al Parlamento. Parece ser que en los últimos, los más recientes tiempos, esta modificación se ha detenido.

Es una petición recurrente, la de la modificación de la ley general tributaria. La ley general tributaria es una norma que regula con carácter general la aplicación de los tributos. Es una norma que ustedes habrán visto ya que es del año 1963 y es una norma que tiene pocos parecidos en el derecho comparado.

No hay muchos países que tengan una norma general de aplicación de los tributos, las más conocidas son las alemanas, de las cuales de alguna manera somos tributarios. Esta ley general tributaria, que empezó ya a verse modificada por la realidad normativa a finales de los años 60, ha sido un lugar común en la doctrina decir que es necesario modificarla, porque se han producido novedades o alteraciones muy importantes en la aplicación de los tributos. El establecimiento de procedimientos de aplicación del tributo, como son las autoliquidaciones, que apenas eran conocidas en el año 63 y que hoy día son de aplicación generalizada, es una de las causas, lo fundamental.

Otra es la enorme ampliación del cuerpo de contribuyentes. A finales de los años, hasta épocas relativamente recientes, como son finales de los años 70, sólo decenas o centenas de miles de personas en España declaraban los tributos periódicos, los tributos sobre la renta o los tributos generales sobre el consumo. Del año de los años finales de los años 70, que empieza la reforma tributaria hasta hoy, pues estas centenas o centenas de miles se han convertido en millones de personas, lo que ha provocado que esos esquemas que estaban previstos desde el año 1973 se ríen un poco.

También el cambio de la estructura política en nuestro país. En el año 1973 existía un régimen centralista, en el que no existía ningún tipo de posibilidad, que existía una administración tributaria única y que se regía por las mismas pautas en todo el territorio nacional. Desde el año 70 y después de la constitución, el poder territorial en España se ha diversificado, han

aparecido las comunidades autónomas que gestionan buena parte de los tributos estatales.

Bien, todo este cúmulo de circunstancias ha hecho que la ley general tributaria, por lo que se refiere fundamentalmente a los aspectos procedimentales, es decir, procedimientos de aplicación de los tributos, pues se haya visto notablemente alterada. Esto sin tomar en cuenta que es indudable que la aparición de la Carta Magna en 1978, pues haya hecho que buena parte de sus preceptos pues hayan quedado obsoletos, que no puedan ser aplicados, puesto que contradicen la Carta Magna. Aunque algunos de ellos hayan tardado mucho en tomar cuerpo en el ordenamiento tributario.

Por ejemplo, la aparición de un procedimiento sancionador completamente separado del procedimiento de liquidación de los tributos. Una cosa es averiguar, determinar exactamente el tributo que debe satisfacer una persona, mediante las comprobaciones o las investigaciones que la administración tributaria tenga por conveniente, y otra cosa muy diferente es sancionar comportamientos antijurídicos. Bien, hasta épocas muy recientes, hasta el año 1998, esto se hacía conjuntamente, tomando, por ejemplo, el procedimiento de comprobación e investigación típico que era el que se llevaba a cabo por parte de los hombres de la inspección de los tributos, pues simultáneamente comprobaban, investigaban, liquidaban el tributo correspondiente y sancionaban en su caso el comportamiento antijurídico del ciudadano o de la empresa investigada.

A partir del año 1998, con la aprobación de la Ley de Derechos y Garantías de los Contribuyentes, esto se separa completamente. Esto se separa completamente. Bien, todo este tipo de circunstancias había hecho o ha hecho que la ley general tributaria sea una norma de una cierta betustez, aunque también es decir dos cosas.

Primero, es una ley que ha resistido el paso del tiempo y eso significa que tenía unas cualidades que han merecido la pena seguir manteniendo. Estableció una orden de los tributos que antes no conocíamos, unos esquemas de carácter general, unos conceptos, una ley muy conceptual, criticada en algunas ocasiones con la doctrina, pero ha servido para que en este país existe una cierta conciencia tributaria. Determinadas expresiones forman ya parte de la jerga incluso de los ciudadanos.

Ya todo el mundo entiende más o menos qué es eso del hecho imponible, el presupuesto del hecho del tributo, qué es la base imponible en términos generales, qué es un tipo de gravamen y qué es un contribuyente, qué es un procedimiento de liquidación, más o menos entienden. Entonces, pues esto ha hecho, esto hay que ponerlo en el haber de la ley general tributaria. Pero como les digo, pues sobre todo la aparición de los fenómenos de la autoliquidación y la aplicación masiva de los tributos ha hecho que fuera que fuera necesario cambiarla.

No va a ser así, parece ser que esto se va a demorar. Y luego también hay otro aspecto en el cual ya no podemos entrar hoy por razón del tiempo, pero que deberíamos poder dedicarle algún poco de tiempo, que es quizá el aspecto en el cual hoy día existen mayores problemas, que es en el de la resolución de los conflictos que se plantean entre los contribuyentes y la

administración. Los tribunales administrativos encarnados de la materia, los tribunales económicos administrativos, que es un órgano que hay que decir que ha resuelto con relativa corrección estos problemas, sin embargo, hoy día se encuentra quejado de unos gravísimos problemas que es necesario afrontar y resolver.

Fundamentalmente el retraso que acumulan motivado por multiplicidad de causas. Este es un aspecto que merece la pena dedicar, que merece la pena dedicar su atención, pero que desgraciadamente no podemos hacerlo hoy. Lo haremos en un próximo programa posiblemente.

Muchas gracias. Buenas noches. Y con la intervención del Catedrático de Derecho Financiero y Tributario, José Manuel Tajeriza López, cerramos la revista de este domingo.

No olviden nuestra cita para dentro de una semana. Gracias por su atención y buenas noches.