

CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

CAPÍTULO IV *Comunidad especial por turnos*

Sección primera Régimen jurídico

Artículo 554-1 *Definición*

1. Los titulares, en la comunidad por turnos, tienen el derecho de gozar del bien sobre el que recae, con carácter exclusivo, por unidades temporales discontinuas y periódicas.
2. El régimen de la comunidad por turnos comporta:
 - a) La existencia del turno, que delimita la participación de los titulares en la comunidad.
 - b) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los titulares de los turnos.
 - c) La exclusión de la acción de división y de los derechos de adquisición de carácter legal entre los titulares.

Artículo 554-2 *Objeto*

1. Pueden ser objeto de comunidad por turnos los edificios destinados a viviendas unifamiliares dotados del mobiliario y las instalaciones suficientes que, por su naturaleza, sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos.
2. Pueden ser objeto de comunidad por turnos los barcos, aeronaves no comerciales y bienes muebles identificables de forma clara y equipados adecuadamente que sean susceptibles de un uso reiterado y divisible en turnos.
3. No pueden ser objeto de comunidad por turnos los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal ni los elementos privativos que forman parte de los mismos, salvo que se trate de edificios con menos de siete elementos privativos y se constituya una comunidad por turnos para cada unidad o elemento.
4. El aprovechamiento por turnos que se establece sobre un edificio o un conjunto inmobiliario o sobre un sector diferenciado de estos para la explotación turística o de vacaciones por temporada debe regirse necesariamente por las normas del contrato de aprovechamiento por turnos.

Artículo 554-3 *El turno*

1. El turno consiste en la unidad temporal, discontinua y periódica, no inferior a una semana, que sirve de módulo para atribuir el aprovechamiento exclusivo del bien y la contribución a los gastos generales.
2. La titularidad de un turno, sea cual sea su valor, atribuye un voto en la junta de la comunidad.

Sección segunda Constitución

Artículo 554-4 *Establecimiento del régimen*

1. Solo existe comunidad por turnos si, una vez otorgado el título de constitución, ha finalizado la construcción del bien sobre el que recae y este ha sido amueblado y equipado adecuadamente.
2. El título de constitución debe constar en escritura pública y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 554-5 *Título de constitución*

1. En el título de constitución deben constar, al menos, los siguientes datos:

- a) La identificación del bien, cuya construcción debe estar comenzada. Si no está finalizado cuando se otorga la escritura, el régimen de comunidad por turnos queda en suspenso hasta que se termina y se amuebla.
- b) La duración de la comunidad.
- c) La fijación del turno, al cual se asigna una numeración correlativa, con su duración y periodicidad.
- d) La determinación de la cuota de contribución, que es proporcional al valor del turno, el cual se determina por la duración del tiempo de uso que atribuye y por la época del año en que puede usarse.
- e) El régimen de gestión, administración y representación, que debe ajustarse a las normas de la sección primera del capítulo III, de acuerdo con las características propias de la comunidad por turnos.
- f) El mobiliario y servicios inherentes al bien que es objeto de la comunidad por turnos.

2. Deben reservarse, en el título de constitución, como mínimo dos semanas al año, que no pueden configurarse como turnos, para reparaciones, limpieza, mantenimiento y demás finalidades de utilidad común.

3. El título de constitución puede contener unos estatutos, a los que se aplican las normas del artículo 553-11, y un reglamento de régimen interior, al que se aplica el artículo 553-12, con las adaptaciones adecuadas a la comunidad por turnos.

Artículo 554-6 *Legitimación*

El título de constitución de la comunidad por turnos lo otorgan los propietarios del bien sobre el que recae.

Artículo 554-7 *Constancia registral*

1. El régimen de comunidad por turnos debe inscribirse en el Registro de la Propiedad o, si procede, en el de bienes muebles que corresponda.
2. El régimen de comunidad por turnos debe inscribirse por medio del sistema de pluralidad de hojas, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 554-8 *Extinción del régimen*

1. El régimen de comunidad por turnos se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de los titulares y, forzosamente, por el transcurso del plazo fijado por el título de constitución, que no puede ser inferior a tres años ni superior a cincuenta, así como por la pérdida o destrucción del bien.
2. La extinción de la comunidad por turnos determina una situación de comunidad ordinaria, la participación en la cual de cada uno de los titulares se fija de acuerdo con el valor de su turno.

Sección tercera Contenido

Artículo 554-9 *Derechos*

El turno faculta a quien es titular del mismo a:

- a) Aprovechar el bien que es objeto de la comunidad de forma exclusiva durante el periodo de tiempo que representa o ceder el aprovechamiento a otra persona.

- b) Participar en la gestión, administración y representación de la comunidad de acuerdo con lo establecido por el título de constitución.
- c) Disponer del turno, entre vivos o por causa de muerte, a título oneroso o gratuito.

Artículo 554-10 *Obligaciones*

El turno obliga a quien es titular del mismo a:

- a) Pagar los gastos generales y los inherentes al turno que le corresponde, que se determinan teniendo en cuenta su valor.
- b) Utilizar el bien de acuerdo con su destino, respetar los derechos de los demás titulares y actuar en interés de la comunidad.
- c) Pagar los menoscabos que ocasione en el bien la semana o semanas en que goza del mismo, sin perjuicio de las acciones que le correspondan contra terceras personas.

Artículo 554-11 *Gastos generales y contribución de los turnos*

1. El turno delimita el pago de los gastos y las cargas del bien y de sus servicios, que deben liquidarse anualmente, sin perjuicio de que se periodice su pago.
2. El impago de los gastos comporta la suspensión del aprovechamiento del bien y del derecho de voto en la comunidad, salvo que se acredite la impugnación judicial del importe y que este se ha consignado.
3. El no uso del turno no exime a sus titulares de pagar los gastos que les corresponden.
4. Para determinar los gastos generales, su distribución entre los titulares, la prelación de créditos y las demás cuestiones relacionadas, se aplican las normas del capítulo III, de acuerdo con la naturaleza de la comunidad por turnos.

Artículo 554-12 *Régimen supletorio*

1. Se aplican a los órganos de gobierno de la comunidad por turnos las normas que rigen los de la propiedad horizontal.
2. Se aplican las normas que rigen la propiedad horizontal en todo lo no regulado por el presente capítulo, de acuerdo con la naturaleza específica de la comunidad por turnos.