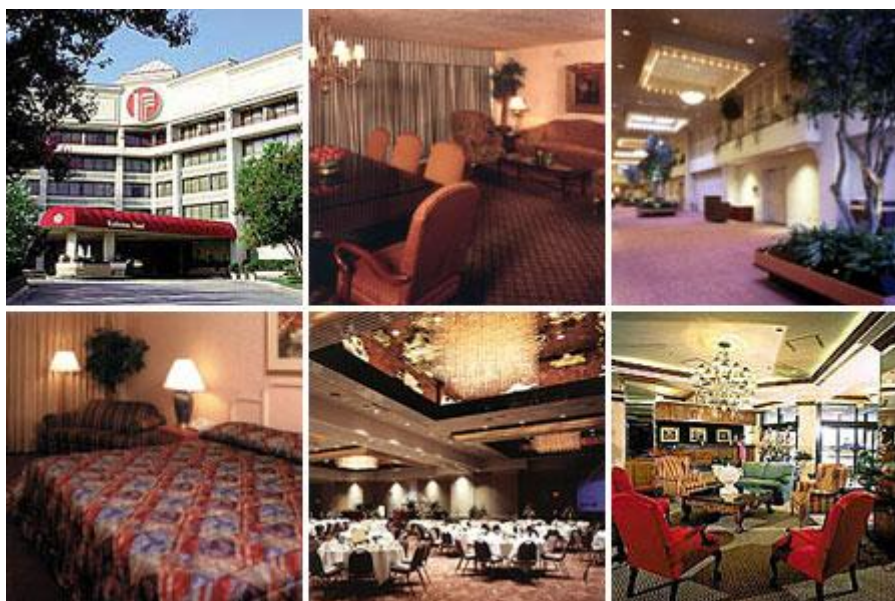




CURSO/GUÍA PRÁCTICA APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO TURÍSTICO Timesharing





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	9
PARTE PRIMERA	10
Introducción histórica al tiempo compartido o timeshare.	10
Capítulo 1. Introducción histórica al tiempo compartido o timeshare.	10
1. Historia del tiempo compartido o timeshare.	10
a. Primer timeshare en 1967 en los Alpes.	11
b. La internacionalización del timesharing.	11
c. Clasificación básica de complejos de timesharing.	12
d. El timesharing en España.	12
2. Ventajas e inconvenientes del tiempo compartido o timeshare.	13
a. Ventajas.	13
b. Inconvenientes: la mala prensa del tiempo compartido o timeshare.	15
3. El intercambio de del tiempo compartido o timeshare.	15
a. El intercambio.	15
b. El mantenimiento y uso del inmueble.	16
Capítulo 2. El timesharing desde una perspectiva internacional.	17
1. Características del timesharing desde una perspectiva internacional.	17
2. Modalidades básicas del timesharing en función del tipo de pacto.	19
a. Inmobiliaria.	19
b. Accionarial.	19
c. Hotelera.	19
3. Modalidades básicas del timesharing en función del período de tiempo contratado.	20
a. Período fijo.	20
b. Período flotante.	20
c. Período fijo y flotante.	20
d. Semanas partidas.	21
4. Sistema de Club. Trustee.	21
5. El timesharing twist o Lease Back.	22
Capítulo 3. El marketing internacional del tiempo compartido o timesharing.	23
1. El éxito internacional del timesharing.	23
2. La sociedad de marketing del timesharing.	24
3. Ventajas comercializables del timesharing.	25
4. Tipología del Consumidor.	25
5. La reventa del timesharing en el mercado internacional.	26
6. La protección del consumidor.	27
7. El Timesharing y la industria del Turismo de calidad.	28
8. El peso del Timesharing en el mundo.	29
PARTE SEGUNDA	31
Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.	31



Capítulo 4. Derecho comunitario. Trasposición de la Directiva 2008/122/CE. _31

1. La Directiva 2008/122/CE, que deroga la anterior Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre de 1994.	31
2. Incorporación de la Directiva 2008/122/CE en el Título I de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias	33
a. Unificar los términos de "empresario" y "consumidor".	33
b. Publicidad e información precontractual.	34
c. Formalización del contrato.	35
d. Derecho de desistimiento, prohibición de anticipos, contratos de productos vacacionales de larga duración y accesorios	35
e. Régimen jurídico	36
f. Información al consumidor y reclamación extrajudicial.	36
g. Tutela judicial y administrativa	37
i. Se define el concepto de adquirente.	37
j. Plazo. Superior al año pero no exceder de 50 años.	37
k. Garantías catastrales y de ley de edificación.	37
l. Normas tributarias	38
m. Exclusiones y régimen transitorio.	39

Capítulo 5. La Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias. _40

1. Introducción.	40
2. Ámbito de aplicación de la Ley 4/2012.	43
a. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	43
b. Contrato de producto vacacional de larga duración.	43
c. Contrato de reventa.	44
d. Contrato de intercambio.	44
3. Publicidad e información precontractual. Derecho del consumidor al desistimiento, así como a la prohibición de pagar anticipos durante ese plazo.	44
4. Requisitos formales.	44
5. El desistimiento.	44
6. Fraude de ley.	45
7. Información al consumidor y reclamación extrajudicial.	45
8. Tutela judicial y administrativa.	45
9. Requisitos del inmueble destinado a aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico.	45
10. Seguros.	48
11. Condiciones de promoción y transmisión.	49
12. Régimen fiscal del aprovechamiento por turno.	50
13. Contratos preexistentes.	50

TALLER DE TRABAJO _51

Examen del articulado de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.	51
---	-----------



PARTE TERCERA	65
El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	65
Capítulo 6. El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	65
1. Elementos del contrato.	65
a. Duración.	65
b. Transmisor del derecho.	65
c. Adquiriente del derecho.	65
d. Título de adquisición.	65
e. Contenido del derecho.	66
f. Período mínimo.	66
g. Cálculo de la duración de los contratos.	66
2. Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.	66
a. Ámbito subjetivo.	66
b. Ámbito objetivo.	66
c. El bien inmobiliario objeto del contrato.	67
d. Características de los alojamientos.	67
e. Denominación del derecho de aprovechamiento por turno.	67
f. Nulidad de contrato.	68
g. Derecho real de aprovechamiento y la propiedad.	68
h. Disposición del derecho de propiedad.	68
3. Duración y plazos.	68
a. Duración máxima y mínima.	68
b. Período anual de aprovechamiento.	69
4. Publicidad.	69
a. Información precontractual.	69
b. Actos promocionales o de venta.	69
c. Delimitación promocional específica.	69
d. Información al consumidor (contractual y precontractual).	69
5. Régimen formal previo a la constitución del aprovechamiento por turno.	71
a. El propietario registral.	71
b. Inscripción registral.	71
c. Licencias.	71
d. Contrato con una empresa de servicios.	71
e. Seguros obligatorios.	72
6. El contrato del régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble.	72
7. Régimen formal de constitución del régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble.	73
a. Escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.	73
b. Contenido mínimo de la escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno.	73
c. Documentación incorporada a la escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno.	74
Contratos de servicios y de seguro.	74
Aval o el seguro de caución de inmuebles en construcción.	74
8. Prohibición de anticipos.	74
9. Efectos del incumplimiento de la prohibición.	75
10. Facultades del titular de aprovechamiento por turno.	75
11. Constitución de una comunidad de titulares del régimen de aprovechamiento por turno.	75



12. Derecho de desistimiento.	76
a. Plazo de desistimiento.	76
b. Notificaciones fehacientes y formalidades del desistimiento.	77
c. Efectos del ejercicio del derecho de desistimiento.	77
13. Resolución por falta de pago de las cuotas.	77
a. Facultad resolutoria del propietario.	77
b. Previo requerimiento fehaciente de pago al deudor.	78
c. Requisitos para el ejercicio de la resolución.	78
14. Incumplimiento de los servicios de aprovechamiento por turno.	78
a. El propietario o promotor es responsable.	78
b. Efectos del incumplimiento por la empresa de servicios.	78
c. La acción de resolución.	79
15. Reclamación extrajudicial y arbitraje de consumo.	79
TALLER DE TRABAJO.	81
Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.	81
1. Requisitos.	81
2. Constitución del régimen.	82
3. Escritura pública.	83
4. Inscripción registral.	83
5. Seguros.	84
6. Condiciones de promoción y transmisión.	84
TALLER DE TRABAJO	86
Las competencias autonómicas en materia de aprovechamiento por turno. El régimen sancionador	86
TALLER DE TRABAJO	87
Los irrenunciables derechos del consumidor de aprovechamiento por turnos.	87
TALLER DE TRABAJO	88
La difícil interpretación del régimen legal real u obligatorio del derecho de aprovechamiento por turnos.	88
TALLER DE TRABAJO	90
Derechos sobre inmuebles en España al amparo de de leyes de otro estado de la Unión Europea.	90
TALLER DE TRABAJO	92
Forma y contenido mínimo del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	92
La identidad de los contratantes y el domicilio de los firmantes, así como el domicilio para requerimientos y notificaciones.	92
La información precontractual.	92
Naturaleza del derecho y fecha de extinción.	92
Descripción del inmueble.	92
Precios de la transmisión y de los servicios.	92
Servicios y servicios de intercambio.	92
Duración del régimen.	92
Derechos del adquirente.	92
Sistema organizado de cesión a terceros.	92
Cláusulas de desistimiento y de prohibición de anticipos.	92



Lugar y firma del contrato. _____ 92
 ANEXOS: El inventario y, en su caso, las condiciones generales no incluidas en el contrato, así como las cláusulas estatutarias inscritas, figurarán como anexo inseparable suscrito por las partes. Junto con el contrato se entregará al adquirente el certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte adquirida, según corresponda. _____ 92

Capítulo 7. Régimen de prestación de los servicios. _____ 93

1. La empresa de servicios y la comunidad de titulares. _____ 93
2. Relación entre los titulares y la empresa de servicios. _____ 94

Capítulo 8. Protección del consumidor de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. _____ 96

1. Publicidad e información precontractual. _____ 96
2. Contenido mínimo del contrato de aprovechamiento por turno. _____ 98
3. Facultad de desistimiento. _____ 101
4. Prohibición de pago de anticipos. _____ 103
5. Cláusulas abusivas. _____ 104
6. Garantías especiales para inmuebles en construcción. _____ 106
7. Garantías por anticipos. Aval y seguro de caución. _____ 106
8. Seguros. _____ 107
9. Profesionales e intermediarios. _____ 107

Capítulo 9. Contratos accesorios al aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. _____ 109

1. El contrato de intercambio. _____ 109
2. Pacto de reventa. _____ 111
3. Régimen de préstamos a la adquisición. _____ 112

CHECK-LIST _____ 114

1. Operaciones que comprende el aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico. _____ 114
2. No se podrá denominar multipropiedad. _____ 114
3. Periodo anual de disfrute de este derecho. _____ 115
4. Duración del régimen de aprovechamiento por turnos. _____ 115
5. Clases de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico. _____ 115
 - Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____ 115
 - Contrato de producto vacacional de larga duración. _____ 116
 - Contrato de reventa. _____ 116
 - Contrato de intercambio. _____ 116
6. Sujetos. _____ 116
 - Empresario. _____ 116
 - Consumidor. _____ 116
7. Definiciones. _____ 116
 - Concepto del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____ 116
8. Contrato de producto vacacional de larga duración. _____ 117
 - Contrato de reventa. _____ 117
 - Contrato de intercambio. _____ 117
9. Concepto del derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles. _____ 117



10. Inmuebles sobre los que únicamente puede recaer el régimen de aprovechamiento por turno.	118
11. Información debe facilitar el empresario al consumidor.	118
12. Supuestos de contratos sujetos a la legislación de un país no miembro del Espacio Económico Europeo.	120
13. Requisitos formales del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	120
a. Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio.	120
b. Registro de la propiedad y Catastro inmobiliario.	121
c. Escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico.	122
d. Requisitos formales del derecho de desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	122
14. Prohibición de anticipos del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	123
15. Requisitos especiales del pago del precio.	123
16. Contratos accesorios a los de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración.	124
17. Transmisión de la titularidad sobre el derecho de aprovechamiento por turnos.	125
18. El seguro del aprovechamiento por turno.	126
19. Efectos del impago de cuotas.	126
20. Resolución extrajudicial. Arbitraje.	126
PARTE CUARTA	128
Características especiales del tiempo compartido en la normativa Canaria.	128
Capítulo 10. Características especiales del tiempo compartido en la normativa Canaria.	128
1. Repercusión del tiempo compartido en las Islas Canarias.	128
2. Régimen legal específico del tiempo compartido en la normativa turística y municipal de Canarias.	129
TALLER DE TRABAJO	138
Ordenanza Municipal reguladora de la actividad en la vía pública de venta del aprovechamiento por turno de los bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa o intercambio, una vez aprobada con carácter definitivo.	138
Objetivos:	138
1. Evitar que los sistemas de promoción o prácticas de publicidad resulten agresivos y engañosos, para lo que se intenta regular de dichas actividades, la de captación del cliente, limitando por ello la actuación a la información.	138
2. Reducir las concentraciones de personas dedicadas a la promoción y publicidad en determinadas zonas de nuestro municipio, atractivas para el ejercicio de esta actividad por ser lugares de tráfico denso, por considerar que dichas concentraciones inciden directamente sobre el derecho al descanso, al ocio y al libre tránsito de los visitantes y usuarios del municipio.	138
3. Impedir el uso indiscriminado e intensivo que sobre las vías urbanas se viene realizando por empresas dedicadas a la captación de clientela y transporte urbano de las mismas. En definitiva, la presente regulación parte de criterios restrictivos sobre la actividad descrita, desde el respeto a los principios establecidos en la legislación estatal y los consagrados por el legislador autonómico, fortaleciendo las medidas de control, al tiempo que prevé la	



existencia de medidas correctoras, sancionadoras y reparadoras que, en cualquier caso, hagan prevalecer el interés general sobre el de los particulares. _____ 138

4. Conseguir la seguridad jurídica de los receptores de las promociones obligando con ello a los promotores y oferentes a realizar una serie de actuaciones encaminadas a conseguir una oferta transparente, real, legal y efectiva de sus productos y servicios, al amparo de la competencia que el Artículo 41 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, de Defensa de los Consumidores, atribuye a las Corporaciones Locales en materia de protección y defensa de los consumidores y usuarios. _____ 138

Fiscalidad del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. _____ 157

Capítulo 11. Fiscalidad del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. 157

1. El Título III de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias. _____ 157

2. Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales. ____ 158

3. Impuesto de la renta (IRPF). Imputación de rentas inmobiliarias. _____ 158

Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: como base se computará el prorrateo en función de la duración anual del período de aprovechamiento o, en su defecto con base en el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento. No obstante, se excluirá de imputación aquellos supuestos en que la duración de los derechos no exceda de dos semanas por año. _____ 158

3. Impuesto sobre el Patrimonio. _____ 158

4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. _ 158

5. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) _____ 159

6. Especialidades del Impuesto General Indirecto Canario. _____ 159

PARTE QUINTA _____ 160

Contabilidad del aprovechamiento por turno. _____ 160

Capítulo 12. Contabilidad del aprovechamiento por turno. _____ 160

PARTE SEXTA _____ 166

Formularios de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____ 166

1. Formulario de información normalizado para contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico _____ 166

2. Formulario de información normalizado para contratos de productos vacacionales de larga duración _____ 171

3. Formulario de información normalizado para contratos de reventa _____ 174

4. Formulario de información normalizado para contratos de intercambio _____ 176

5. Formulario normalizado de desistimiento en documento aparte destinado a facilitar el derecho de desistimiento _____ 179



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.**
- **El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.**
- **Contabilidad del aprovechamiento por turno.**
- **Ventajas e inconvenientes del tiempo compartido o timeshare.**
- **Modalidades básicas del timesharing en función del período de tiempo contratado.**
- **El marketing internacional del tiempo compartido o timesharing.**
- **Las competencias autonómicas en materia de aprovechamiento por turno. El régimen sancionador.**
- **Los irrenunciables derechos del consumidor de aprovechamiento por turnos.**
- **La empresa de servicios y la comunidad de titulares.**

PARTE PRIMERA

Introducción histórica al tiempo compartido o timeshare.

Capítulo 1. Introducción histórica al tiempo compartido o timeshare.



1. Historia del tiempo compartido o timeshare.