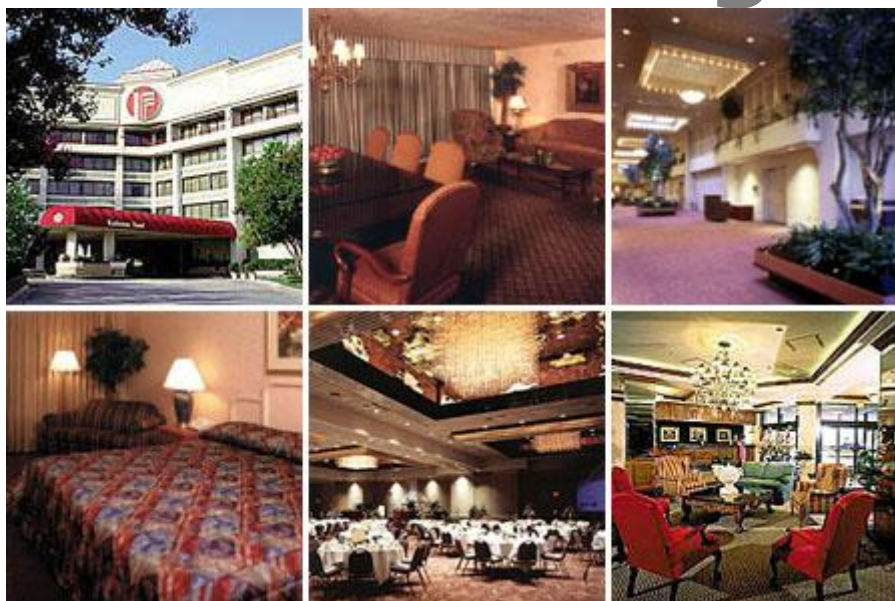




CURSO/GUÍA PRÁCTICA APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO TURÍSTICO Timesharing.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	10
PARTE PRIMERA	11
Introducción histórica al tiempo compartido o timeshare.	11
Capítulo 1. Introducción histórica al tiempo compartido o timeshare.	11
1. Historia del tiempo compartido o timeshare.	11
a. Primer timeshare en 1967 en los Alpes.	12
b. La internacionalización del timesharing.	12
c. Clasificación básica de complejos de timesharing.	13
d. El timesharing en España.	13
2. Ventajas e inconvenientes del tiempo compartido o timeshare.	14
a. Ventajas.	14
b. Inconvenientes: la mala prensa del tiempo compartido o timeshare.	16
3. El intercambio de del tiempo compartido o timeshare.	16
a. El intercambio.	16
b. El mantenimiento y uso del inmueble.	17
Capítulo 2. El timesharing desde una perspectiva internacional.	18
1. Características del timesharing desde una perspectiva internacional.	18
2. Modalidades básicas del timesharing en función del tipo de pacto.	20
a. Inmobiliaria.	20
b. Accionarial.	20
c. Hotelera.	20
3. Modalidades básicas del timesharing en función del período de tiempo contratado.	21
a. Período fijo.	21
b. Período flotante.	21
c. Período fijo y flotante.	21
d. Semanas partidas.	22
4. Sistema de Club. Trustee.	22
5. El timesharing twist o Lease Back.	23
Capítulo 3. El marketing internacional del tiempo compartido o timesharing.	24
1. El éxito internacional del timesharing.	24
2. La sociedad de marketing del timesharing.	25
3. Ventajas comercializables del timesharing.	26
4. Tipología del Consumidor.	26
5. La reventa del timesharing en el mercado internacional.	27
6. La protección del consumidor.	28
7. El Timesharing y la industria del Turismo de calidad.	29



8. El peso del Timesharing en el mundo. _____	30
PARTE SEGUNDA _____	32
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. _____	32
Capítulo 4. Derecho comunitario. Trasposición de la Directiva 2008/122/CE. _____	32
1. La Directiva 2008/122/CE, que deroga la anterior Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre de 1994. _____	32
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 _____	34
a. Unificar los términos de “empresario” y “consumidor”. _____	34
b. Publicidad e información precontractual. _____	35
c. Formalización del contrato. _____	36
d. Derecho de desistimiento, prohibición de anticipos, contratos de productos vacacionales de larga duración y accesorios _____	36
e. Régimen jurídico _____	37
f. Información al consumidor y reclamación extrajudicial. _____	37
g. Tutela judicial y administrativa _____	38
i. Se define el concepto de adquirente. _____	38
j. Plazo. Superior al año pero no exceder de 50 años. _____	38
k. Garantías catastrales y de ley de edificación. _____	38
l. Normas tributarias _____	39
m. Exclusiones y régimen transitorio. _____	40
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. _____	41
1. Introducción. _____	41
2. Ámbito de aplicación de la Ley 4/2012. _____	44
a. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____	44
b. Contrato de producto vacacional de larga duración. _____	44
c. Contrato de reventa. _____	45
d. Contrato de intercambio. _____	45
3. Publicidad e información precontractual. Derecho del consumidor al desistimiento, así como a la prohibición de pagar anticipos durante ese plazo. _____	45
4. Requisitos formales. _____	45
5. El desistimiento. _____	45
6. Fraude de ley. _____	46
7. Información al consumidor y reclamación extrajudicial. _____	46
8. Tutela judicial y administrativa. _____	46
9. Requisitos del inmueble destinado a aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico. _____	46



10. Seguros. _____	49
11. Condiciones de promoción y transmisión. _____	50
12. Régimen fiscal del aprovechamiento por turno. _____	51
13. Contratos preexistentes. _____	51
TALLER DE TRABAJO _____	52
<i>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.</i> _____	
PARTE TERCERA _____	66
El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____	66
Capítulo 6. El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____	66
1. Elementos del contrato. _____	66
a. Duración. _____	66
b. Transmisor del derecho. _____	66
c. Adquiriente del derecho. _____	66
d. Título de adquisición. _____	66
e. Contenido del derecho. _____	67
f. Período mínimo. _____	67
g. Cálculo de la duración de los contratos. _____	67
2. Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. 67	67
a. Ámbito subjetivo. _____	67
b. Ámbito objetivo. _____	67
c. El bien inmobiliario objeto del contrato. _____	68
d. Características de los alojamientos. _____	68
e. Denominación del derecho de aprovechamiento por turno. _____	68
f. Nulidad de contrato. _____	69
g. Derecho real de aprovechamiento y la propiedad. _____	69
h. Disposición del derecho de propiedad. _____	69
3. Duración y plazos. _____	69
a. Duración máxima y mínima. _____	69
b. Período anual de aprovechamiento. _____	70
4. Publicidad. _____	70
a. Información precontractual. _____	70
b. Actos promocionales o de venta. _____	70
c. Delimitación promocional específica. _____	70
d. Información al consumidor (contractual y precontractual). _____	70
5. Régimen formal previo a la constitución del aprovechamiento por turno. _____	72
a. El propietario registral. _____	72
b. Inscripción registral. _____	72
c. Licencias. _____	72
d. Contrato con una empresa de servicios. _____	72
e. Seguros obligatorios. _____	73
6. El contrato del régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble. _____	73



7. Régimen formal de constitución del régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble.	74
a. Escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.	74
b. Contenido mínimo de la escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno.	74
c. Documentación incorporada a la escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turno.	75
Contratos de servicios y de seguro.	75
Aval o el seguro de caución de inmuebles en construcción.	75
8. Prohibición de anticipos.	75
9. Efectos del incumplimiento de la prohibición.	76
10. Facultades del titular de aprovechamiento por turno.	76
11. Constitución de una comunidad de titulares del régimen de aprovechamiento por turno.	76
12. Derecho de desistimiento.	77
a. Plazo de desistimiento.	77
b. Notificaciones fehacientes y formalidades del desistimiento.	78
c. Efectos del ejercicio del derecho de desistimiento.	78
13. Resolución por falta de pago de las cuotas.	78
a. Facultad resolutoria del propietario.	78
b. Previo requerimiento fehaciente de pago al deudor.	79
c. Requisitos para el ejercicio de la resolución.	79
14. Incumplimiento de los servicios de aprovechamiento por turno.	79
a. El propietario o promotor es responsable.	79
b. Efectos del incumplimiento por la empresa de servicios.	79
c. La acción de resolución.	80
15. Reclamación extrajudicial y arbitraje de consumo.	80
TALLER DE TRABAJO.	82
Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.	82
1. Requisitos.	82
2. Constitución del régimen.	83
3. Escritura pública.	84
4. Inscripción registral.	84
5. Seguros.	85
6. Condiciones de promoción y transmisión.	85
TALLER DE TRABAJO	87
Las competencias autonómicas en materia de aprovechamiento por turno. El régimen sancionador	87
TALLER DE TRABAJO	88
Los irrenunciables derechos del consumidor de aprovechamiento por turnos.	88
TALLER DE TRABAJO	89
La difícil interpretación del régimen legal real u obligacional del derecho de aprovechamiento por	



turnos. _____	89
TALLER DE TRABAJO _____	91
Derechos sobre inmuebles en España al amparo de de leyes de otro estado de la Unión Europea. _____	91
TALLER DE TRABAJO _____	93
Forma y contenido mínimo del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____	93
La identidad de los contratantes y el domicilio de los firmantes, así como el domicilio para requerimientos y notificaciones. _____	93
La información precontractual. _____	93
Naturaleza del derecho y fecha de extinción. _____	93
Descripción del inmueble. _____	93
Precios de la transmisión y de los servicios. _____	93
Servicios y servicios de intercambio. _____	93
Duración del régimen. _____	93
Derechos del adquirente. _____	93
Sistema organizado de cesión a terceros. _____	93
Cláusulas de desistimiento y de prohibición de anticipos. _____	93
Lugar y firma del contrato. _____	93
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. _____	93
Capítulo 7. Régimen de prestación de los servicios. _____	94
1. La empresa de servicios y la comunidad de titulares. _____	94
2. Relación entre los titulares y la empresa de servicios. _____	95
Capítulo 8. Protección del consumidor de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. _____	97
1. Publicidad e información precontractual. _____	97
2. Contenido mínimo del contrato de aprovechamiento por turno. _____	99
3. Facultad de desistimiento. _____	102
4. Prohibición de pago de anticipos. _____	104
5. Cláusulas abusivas. _____	105
6. Garantías especiales para inmuebles en construcción. _____	107
7. Garantías por anticipos. Aval y seguro de caución. _____	107
8. Seguros. _____	108
9. Profesionales e intermediarios. _____	108
Capítulo 9. Contratos accesorios al aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. _____	110
1. El contrato de intercambio. _____	110
2. Pacto de reventa. _____	112
3. Régimen de préstamos a la adquisición. _____	113



CHECK-LIST	115
1. Operaciones que comprende el aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico.	115
2. No se podrá denominar multipropiedad.	115
3. Periodo anual de disfrute de este derecho.	116
4. Duración del régimen de aprovechamiento por turnos.	116
5. Clases de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico.	116
Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	116
Contrato de producto vacacional de larga duración.	117
Contrato de reventa.	117
Contrato de intercambio.	117
6. Sujetos.	117
Empresario.	117
Consumidor.	117
7. Definiciones.	117
Concepto del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	117
8. Contrato de producto vacacional de larga duración.	118
Contrato de reventa.	118
Contrato de intercambio.	118
9. Concepto del derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles.	118
10. Inmuebles sobre los que únicamente puede recaer el régimen de aprovechamiento por turno.	119
11. Información debe facilitar el empresario al consumidor.	119
12. Supuestos de contratos sujetos a la legislación de un país no miembro del Espacio Económico Europeo.	121
13. Requisitos formales del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	121
a. Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio.	121
b. Registro de la propiedad y Catastro inmobiliario.	122
c. Escritura pública reguladora del régimen de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico.	123
d. Requisitos formales del derecho de desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	123
14. Prohibición de anticipos del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.	124
15. Requisitos especiales del pago del precio.	124
16. Contratos accesorios a los de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración.	125
17. Transmisión de la titularidad sobre el derecho de aprovechamiento por turnos.	126
18. El seguro del aprovechamiento por turno.	127
19. Efectos del impago de cuotas.	127
20. Resolución extrajudicial. Arbitraje.	127



PARTE CUARTA	129
Características especiales del tiempo compartido en la normativa Canaria.	129
Capítulo 10. Características especiales del tiempo compartido en la normativa Canaria.	129
1. Repercusión del tiempo compartido en las Islas Canarias.	129
2. Régimen legal específico del tiempo compartido en la normativa turística y municipal de Canarias.	130
TALLER DE TRABAJO	139
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.	139
Objetivos:	139
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.	139
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.	139
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 consagra- dos 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.	139
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.	139
Fiscalidad del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.	158
Capítulo 11. Fiscalidad del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.	158
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.	158
2. Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales.	159
3. Impuesto de la renta (IRPF). Imputación de rentas inmobiliarias.	159
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.	159
3. Impuesto sobre el Patrimonio.	159
4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	159
5. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	160



6. Especialidades del Impuesto General Indirecto Canario. _____	160
PARTE QUINTA _____	161
Contabilidad del aprovechamiento por turno. _____	161
Capítulo 12. Contabilidad del aprovechamiento por turno. _____	161
PARTE SEXTA _____	167
Formularios de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. _____	167
1. Formulario de información normalizado para contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico _____	167
2. Formulario de información normalizado para contratos de productos vacacionales de larga duración _____	172
3. Formulario de información normalizado para contratos de reventa _____	175
4. Formulario de información normalizado para contratos de intercambio _____	177
5. Formulario normalizado de desistimiento en documento aparte destinado a facilitar el derecho de desistimiento _____	180

¿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.