



**Universidad de Valladolid**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA  
COMUNICACIÓN

Grado Turismo

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES  
DE USO TURÍSTICO**

Presentado por Juan Carlos Magdalena Torrijos

Tutelado por Isabel Palomino Diez

Segovia, 9 de Julio de 2020

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
--------------------------	----------

### **CAPÍTULO 1**

#### **Antecedentes de la investigación**

<b>1.1. Antecedentes de la investigación .....</b>	<b>5</b>
--	----------

### **CAPÍTULO 2**

#### **Normativa legal aplicada**

<b>2. Normativa Legal Aplicada .....</b>	<b>8</b>
2.1. Ley 42/1998 .....	8
2.2. Marco normativo actual Ley 4/2012.....	13

### **CAPÍTULO 3**

#### **Comparativa de normativa legal**

<b>3. Comparativa de la normativa legal aplicada para el aprovechamiento por turnos .....</b>	<b>19</b>
---	-----------

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>24</b>
--------------------------	-----------

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>25</b>
--	-----------

#### **ANEXO I**

Apéndice legislativo .....	28
----------------------------	----

#### **ANEXO II**

Apéndice jurisprudencial .....	29
--------------------------------	----

## INTRODUCCIÓN

España se caracteriza por ser un país en donde el volumen de turistas es significativo; la industria global de viajes sitúa a este país como uno de los destinos principales de viaje a nivel mundial, con más de 83,7 millones de turistas al año. Es el segundo país más visitado después de Francia, y el segundo en gasto turístico después de Estados Unidos, con más de 112.319 millones de dólares. En España, el sector turístico es de gran importancia económica, ya que genera más de 2,6 millones de puestos de trabajo, que representan el 12,8% del empleo total del país, y aporta el 12,3% de su PIB (Moreno, Robina, Sánchez, y Castro, 2021, p., 2).

Esto hace que en España se crearan alternativas de alojamiento para esa gran cantidad de personas que visitan el país, surgiendo el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

En este sentido, el presente trabajo tiene como objetivo principal conocer, desde un punto de vista legal, este modelo de alojamiento turístico así como realizar un análisis general comparativo de su marco jurídico.

La metodología utilizada para realizar este trabajo está basada en el enfoque de una investigación documental, que Arias (2012, p.27) define como un proceso fundamentado en la indagación, observación, crítica, explicación e interpretación de datos secundarios, es decir, los logrados y autorizados por demás científicos en fuentes documentales, impresas, audiovisuales o electrónicas y su función es aportar nuevos conocimientos.

Se ha recurrido inicialmente a estructurar la información relevante para este caso para luego ir a los buscadores que existen en Internet, específicamente en Google Yahoo!, con la intención de ir indagando qué información surge con respecto a la investigación planteada. Sin embargo, es de notar que, a medida que aparece información relacionada con el tema, la misma no es la mejor para efectos de referencia de la investigación, pues, a pesar de ser investigadores y analistas profesionales los que aparecen en las búsquedas de Google Yahoo, estas publicaciones no están calificadas como científicas, entre las

cuales se encuentran periódicos digitales, páginas web y blogs, pero no se descarta su uso, pues, en ese tipo de búsqueda, sí aparece información de organismos oficiales como la página web del Gobierno español, que pueden ser de gran utilidad para efectos de la investigación.

Para mejorar la búsqueda se recurre a bases de datos, repositorios académicos, Google Académico, así como a las revistas indexadas, las cuales dan mejores resultados desde el punto de vista académico.

El interés de realizar este tipo de investigación está orientado precisamente a dar a conocer el origen del marco legal de esta nueva alternativa de alojamiento, que, si bien pudo haberse visto como un negocio rentable para los propietarios de inmuebles y así dar solución a los turistas en busca de inmuebles para su disfrute, por otro lado, generó una ola especulativa y de fraude para los adquirentes en este tipo de contratos. Es importante que, actualmente, los particulares, turistas, estudiantes e investigadores conozcan y analicen el tema que ha sido propuesto en esta investigación, así como su norma legal para evitar fraudes y estafas a los adquirentes; siendo aquí donde radica la importancia del estudio.

## I CAPITULO

### 1.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

*Con el término impropio de «multipropiedad» se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional del inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; por otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar, la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute, así se define al inicio de la exposición de motivos de la Ley 42/1988.*

Para Capote, (2015, pp. 9-10), la primera aparición del tiempo compartido en un sistema de alojamiento es, según algunos autores, en Europa, a finales de los años cincuenta del siglo XX. La cadena hotelera EUROTEL estableció un sistema para conferir un derecho de alojamiento mediante su venta. El comprador recibió el derecho a utilizar una habitación durante un período establecido del año y durante varios años; también adquiriría algún privilegio como huésped de otro complejo de la cadena (por ejemplo, una rebaja en los precios del alojamiento). Esta iniciativa incluye no solo conceptos básicos de tiempo compartido, sino el germen de los sistemas de intercambio por concesión de diversos beneficios en la hipótesis de acomodación en otro complejo de la cadena, diverso a aquél donde se encuentra la sala de derecho de uso periódico.

Sin embargo, la crisis del petróleo de la década de 1970 es la clave para entender la expansión de ese concepto en el mundo turístico bajo la estructura de diferentes estatutos. Su variabilidad y capacidad de adaptación en el ámbito de la naturaleza jurídica tiene un interesante reflejo sobre la inexistencia de un concepto unitario de tiempo compartido.

Esa idea explica la existencia de muchas teorías sobre el origen real y verdadero del tiempo compartido, pero el concepto ha viajado por todo el mundo y ha adoptado en cada país el estatus jurídico más ajustado a su situación económica y social.

Por su parte Marfan, 2018, p., 68) señala que el tiempo compartido se introdujo por primera vez hace unos sesenta años en el Reino Unido. El turismo comenzó a crecer especialmente después de la década de 1960, y los conceptos de vacaciones y festividades vacacionales se volvieron muy importantes para los estilos de vida occidentales. Compartir casas y casas de vacaciones allanó el camino hacia el concepto de tiempo compartido. Se dice que se originó con cuatro familias europeas que eran propietarias de una casa de vacaciones. Cada familia se hospedaba exclusivamente en la propiedad durante una temporada diferente cada año. Esta práctica pronto se convirtió en un negocio basado en la confianza, por lo que no participó ningún administrador de la propiedad. Los empresarios británicos se dieron cuenta de que compartir casas de vacaciones podía ser muy rentable. Una década más tarde, se demostró que estaban en lo cierto. Otro ejemplo temprano de tiempo compartido europeo en la década de 1960 es la estación de esquí francesa Superdevoluy. Posteriormente, el tiempo compartido en Europa se convirtió en una empresa comercial de gran éxito. El tiempo compartido se hizo popular más tarde en los Estados Unidos y fue administrado inicialmente en 1974 por la Corporación Internacional del Caribe con sede en Florida. Poseía propiedades en Florida y las Islas Vírgenes y ofrecía una licencia de vacaciones por 25 años.

Stavrinoudis, (2000, p. 4), comenta que en el marco del esfuerzo continuo para la creación de productos turísticos modernos y competitivos, que pudieran satisfacer mejor las necesidades de los turistas sin influir negativamente en el entorno natural y humano, el tiempo compartido surgió por primera vez a principios de la década de 1960 y desde entonces se ha desarrollado gradualmente.

El tiempo compartido, como un producto turístico moderno, funciona de manera competitiva con el modelo dominante de viajes combinados y agrega el elemento de propiedad, del que carece el mercado de vacaciones. Esto ha llevado a la adopción de ciertas técnicas para su producción y venta, que, a menudo, han sido cuestionadas y fuertemente criticadas.

*El tiempo compartido es un producto turístico moderno, cuyo rápido crecimiento internacional lo convirtió en uno de los productos más dinámicos asociados a las vacaciones y la recreación. Satisface las necesidades esenciales del turista moderno, a saber, confiabilidad, flexibilidad y valor a largo plazo en las opciones de vacaciones. Los elementos vitales de la oferta turística (por ejemplo, accesibilidad, atracciones regionales, alojamientos) influyen directamente en el mercado de tiempo compartido y*

*su funcionamiento. Los elementos críticos para el éxito del producto son la legislación que regula los derechos y obligaciones de los propietarios de tiempo compartido y el grado en que estos últimos están protegidos de actos ilegales.*

*A pesar del desarrollo internacional del tiempo compartido, el producto no fue inocente de fallas y problemas. La literatura internacional registra la existencia de una serie de factores que inhiben el desarrollo de los productos.*

*Un número considerable de ellos eran de naturaleza legal (por ejemplo, hipotecas, ausencia de títulos de propiedad válidos). En ciertos casos, los problemas estuvieron asociados con la construcción de los alojamientos y sus estándares mientras que, en muchos países, surgieron serios problemas por la aplicación de técnicas de venta agresivas y a menudo engañosas que crearon una imagen negativa internacional del producto. En muchos casos, el valor real del producto y su costo no se indicaron claramente a los posibles compradores. Estos problemas a menudo contribuyeron al surgimiento de problemas y debilidades locales que, a su vez, impidieron un desarrollo sustancial del producto (Stavrinoudis, 2006, p. 171-172).*

Esta empresa fue creciendo y haciéndose cada vez más popular, surgiendo diferentes modalidades, sin embargo, en Europa se presentó la necesidad de legislar el tiempo compartido motivado a varios factores, entre los que destaca el esquema atractivo con el que los promotores presentaban el producto, el desconocimiento inicial de los adquirientes en relación a las condiciones de funcionamiento y, finalmente, a la desigualdad entre promotores y adquirientes, lo que conllevó a múltiples fraudes donde los promotores dejaban de cumplir los compromisos adquiridos con los clientes. Esta desprotección del consumidor y la falta de un marco legal donde ampararse, promovió el desarrollo del marco legal por parte de la Unión Europea para establecer los derechos de los consumidores, así como las características y contenidos de los contratos según su tipología, así lo señala Bergillos, (2017, p., 5).

## II CAPITULO

### NORMATIVA LEGAL APLICADA PARA EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES

#### 2.1 Ley 42/1998

Esta ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguló por primera vez en España el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Antes de la publicación de esta ley se había sancionado por las instituciones de la Comunidad Europea (actualmente Unión Europea), la Directiva 94/47/CE, que, con el propósito de terminar con los fraudes y abusos que se daban en ese sector, obligaba a los legisladores nacionales a decretar determinadas normas protectoras de los adquirentes de este tipo de derechos sobre inmuebles. La Ley 42/1998 no se limitó a la transposición estricta de la Directiva, sino que intentó dotar a la institución de una reglamentación completa, más amplia de la exigida por aquella (Vlex, 2021).

En España ya se venía aplicando la modalidad del tiempo compartido o multipropiedad, y como lo señala la exposición de motivos de la ley:

*Desde que esta figura se empezó a aplicar, ha tenido un amplio desarrollo, hasta hacer de España el segundo país del mundo en número de complejos explotados de esta forma.*

*Muy poco después de la introducción de la figura, se convirtió en un lugar común la idea de que la legislación existente era insuficiente para dotar a la misma de un marco legislativo adecuado. Esta idea resultaba cuando menos apresurada. El problema no era tanto de configuración jurídica como de garantizar el efectivo disfrute de cada derecho.*

*Por otro lado, para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la «propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad», que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre*



*de 1986, hasta la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, «relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido».*

*Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable (Exposición de Motivos. Ley 42/1998).*

Es importante mencionar las medidas más importantes adoptada por la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo, en cuanto al aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, tal como lo establece la exposición de motivos de la Ley:

*Estableció, en favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral durante los diez días siguientes a la celebración del contrato. La Directiva, en su traducción al español, lo llama «derecho de resolución», y añade la caracterización «ad nutum» para indicar que el mismo se ejerce sin necesidad de alegar ningún motivo o razón.*

*Además de esta facultad de desistimiento, la Directiva impone al vendedor una obligación de información, que se desglosa en los siguientes aspectos: en primer lugar, el vendedor debe disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, de un documento informativo, en el que se recojan determinados extremos; en segundo lugar, el contrato debe contener ciertas menciones, que tienen por objeto, en definitiva, informar al adquirente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo. Para hacer plenamente eficaz este deber de información, se establece que, en el caso de que el contrato no contuviera alguna de las menciones exigidas, el adquirente tendrá el derecho a resolver unilateralmente el contrato en el plazo de tres meses, a contar desde su celebración.*

*Como disposición complementaria de las facultades de desistimiento y de resolución, la Directiva establece que, para el caso de que la adquisición se haya financiado con un préstamo del vendedor o de un tercero, previo acuerdo celebrado entre el tercero y el vendedor, el ejercicio de la facultad de desistimiento o de resolución implicará, igualmente, la resolución del préstamo.*

*La figura suscitaba dos cuestiones jurídicas: una de orden terminológico y otra de política legislativa.*

*El término «multipropiedad» tenía la gran ventaja de haber calado en la opinión pública, hasta el punto de ser, con mucho, la forma más habitual de denominar entre nosotros a la institución, con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal. Pero es precisamente ese carácter globalizador con el que normalmente se utiliza, por un lado, y el hecho de hacer referencia a una forma concreta de propiedad, por otro, lo que lo hacen un término inadecuado por equívoco.*

*Otra opción era utilizar la fórmula empleada en la Directiva: «tiempo compartido». Sin embargo, esta forma de denominar a la institución resulta también poco satisfactoria. En principio, parece un término más genérico que el de «multipropiedad», pero hay que tener en cuenta que «tiempo compartido» no es más que la traducción al español de la forma inglesa «time-sharing». La expresión «tiempo compartido», aunque no parece presentar serios inconvenientes para denominar con ella la forma societaria del derecho francés, no es adecuada para incluir cualesquiera otras fórmulas, tanto si son de derecho personal (el multi-arriendo griego) o de derecho real (el derecho de habitación periódica portugués). Además, tiene el inconveniente de que parece dar a entender que, entre los titulares de estos derechos, lo que se comparte es el tiempo, cuando es precisamente lo contrario, puesto que los titulares lo son respecto de períodos de tiempo diferentes y excluyentes. Por ello, resulta preferible la expresión «derecho de aprovechamiento por turno», en primer lugar, porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva, y, en segundo lugar, porque se ajusta perfectamente a la regulación que del mismo se hace. Nada obsta, sin embargo, a que se mantenga la utilización de esta denominación, o de cualquier otra, en particular a efectos promocionales, siempre que no contenga la palabra propiedad, o no pueda ser equívoca en cuanto al contenido del derecho a que se hace referencia.*

*La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del*

*arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.*

*La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.*

En este sentido, y en concordancia con lo establecido en la Directiva, el objeto de la Ley 42/1988, según su art 1: *es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o aun elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo (Ley 42/1998).*

Esta ley fue un paso importante en el fortalecimiento de la protección al consumidor en esta área de la situación turística tan conflictiva. Para el The European Timeshare Law Institute (Tetli-Institute, 2021), entre las características más destacables de la “Ley 42/98 de tiempo compartido español” se encuentran:

- Se aplica a los contratos firmados desde el 7 de enero de 1999 hasta el 16 de marzo de 2012, ambos inclusive.
- el plazo legal de cancelación de los contratos españoles es de 10 días.
- Se aplica en todo el territorio español, incluidas Baleares y Canarias.
- La compra de "puntos" de un club de puntos no está incluida en la ley.
- La ley se aplica a los derechos de uso durante 3 años o más (hasta un máximo de 50 años).

- La cancelación debe ser por escrito y enviada por el comprador a más tardar el "Día 10" - un fax es un método aceptable de cancelación. La dirección para la cancelación debe estar en el contrato de compra.
- Se prohíbe cualquier pago por adelantado del comprador durante el período de reflexión.
- El comprador no está obligado a pagar ningún costo si cancela dentro del período de reflexión
- Cualquier acuerdo financiero relacionado se cancelará automáticamente (sin costo para el comprador) si el comprador cancela dentro del período de reflexión.
- En el contrato no se pueden mencionar las palabras "propietario" ni "propiedad".
- El contrato de compra debe estar en el idioma del comprador, siempre que el idioma sea un idioma reconocido por la Unión Europea.
- El comprador deberá pagar el IVA además del precio de compra.
- Todos los propietarios deben estar registrados: el costo del notario (abogado) y el registro se pueden agregar al precio de compra.
- Los compradores deben recibir una lista completa de información; si no lo hacen, el período de reflexión se prolonga en tres meses.

Posteriormente, se aprueba la nueva Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

Esta nueva Directiva sustituye a la 94/47/CE como consecuencia de la aparición de nuevos productos vacacionales; asimismo, completa vacíos o lagunas, amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, robustece la información al consumidor, regula con mayor exactitud los términos de ejercicio del derecho de desistimiento, exhorta y aumenta la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, y establece la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento (Vlex, 2021).

Según González, (2012, p. 3), la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero del 2009, derogó la Directiva 94/47/CE de 26 de octubre de 1994 y estableció un plazo de trasposición para los Estados miembros que venció el mes de febrero del año 2011. La

Comisión europea ya había iniciado las actuaciones pertinentes para sancionar a España con una penalidad considerable por no acometer la renovación del régimen jurídico del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles regulado en la Ley 42/1998.

El 16 de marzo de 2012, el Gobierno aprobó el Real Decreto-ley 8/2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, posteriormente sustituido, con escasas aunque importantes modificaciones, por 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.

Para el The European Timeshare Law Institute (Tetli-Institute, 2021) la Directiva de tiempo compartido de la UE (2008/122 / EC) se introdujo (implementada en 2011) para brindar estándares mínimos para la protección del consumidor en toda la UE en cuatro áreas separadas de tiempo compartido y productos de vacaciones que no estaban cubiertas anteriormente por la legislación de tiempo compartido de 1994: productos de tiempo compartido específicos, más -productos a plazo como clubes de vacaciones, reventa de tiempo compartido o membresías de clubes de vacaciones, y también servicios de intercambio.

Continúa señalando el instituto europeo que la Directiva se aplica a los contratos en los que un consumidor paga por un servicio celebrado en un estado de la UE, o relacionado con cualquier alojamiento en un estado de la UE, o celebrado por un comerciante que realiza negocios en un estado de la UE. Su objetivo es evitar la “venta por presión” al permitir un período de reflexión de 14 días en el que es posible retirar dinero y no se permiten depósitos de dinero. Las reglas se aplican a todas las formas de alojamiento de vacaciones, incluidos los barcos y otros bienes muebles como cruceros, barcos de canal y caravanas.

## **2.2 Marco Normativo Actual. Ley 4/2012.**

Bergillos, (2017, p., 7), comenta que en función de la obligación que impuso la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero del 2009 a España, de establecer la renovación del régimen jurídico del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles regulado en la Ley 42/1998, y para no sufrir sanciones por la UE, se aprobó el Real Decreto 8/2012, derogado ese mismo año por la Ley 4/2012, de 6 de julio, ley que prevalece hasta el día de hoy

como reguladora de los 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.

A continuación, se mencionan las medidas más importantes adoptada por la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo: (BOE,2009)

La Directiva señala:

*(6) A efectos de la presente Directiva, debe entenderse que los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico no comprenden las reservas múltiples de alojamiento, incluidas las habitaciones de hotel, en la medida en que dichas reservas múltiples no conllevan derechos y obligaciones adicionales respecto de los que se derivan de reservas independientes. Tampoco debe entenderse que los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico comprenden los contratos normales de alquiler, ya que estos últimos se refieren a un único período continuo de ocupación y no a múltiples períodos.*

*(7) A efectos de la presente Directiva, debe entenderse que los contratos de productos vacacionales de larga duración no comprenden los sistemas normales de fidelidad que ofrecen descuentos sobre futuras estancias en los hoteles de una cadena hotelera, ya que la pertenencia al sistema no se obtiene a título oneroso ni el precio pagado por el consumidor tiene por finalidad principal obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento.*

*(9.2) La Directiva prohíbe las prácticas comerciales entre empresas y consumidores que sean engañosas, agresivas o desleales. Dada la naturaleza de los productos y de las prácticas comerciales relacionados con el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio, deben adoptarse disposiciones más detalladas y específicas relativas a las obligaciones de información y a los actos de venta. Es preciso manifestar con claridad al consumidor la finalidad comercial de las invitaciones a los actos de venta. Deben precisarse y actualizarse las disposiciones relativas a la información precontractual y al contrato. Para dar al consumidor la posibilidad de conocer la información antes de*

*celebrar el contrato, es preciso facilitar dicha información de un modo que le resulte fácilmente accesible en ese momento.*

*(10) El consumidor debe tener el derecho, que los comerciantes no deben negarle, a recibir la información precontractual y el contrato en una lengua de su elección que le sea familiar. Además, con objeto de facilitar la ejecución y el cumplimiento del contrato, es preciso autorizar a los Estados miembros a establecer que se faciliten al consumidor otras versiones lingüísticas del contrato.*

*(11) Para dar al consumidor la oportunidad de comprender cabalmente cuáles son sus derechos y obligaciones en virtud del contrato, debe concedérsele un plazo durante el cual pueda desistir del mismo sin necesidad de justificación y sin soportar coste alguno. Conviene, pues, prolongar dicho plazo, con objeto de lograr un alto nivel de protección del consumidor y una mayor claridad para los consumidores y comerciantes. Debe armonizarse la duración del plazo, así como las modalidades y efectos del ejercicio del derecho de desistimiento.*

*(12) El consumidor debe contar con recursos eficaces en el caso de que el comerciante no respete las disposiciones relativas a la información precontractual o al contrato, en particular las que establecen que el contrato debe incluir toda la información exigida y que el consumidor debe recibir una copia del contrato en el momento de su celebración. Además de los recursos previstos por la legislación nacional, el consumidor debe disponer de una prórroga del plazo de desistimiento si el comerciante no le ha facilitado la información.*

*(14) A fin de reforzar la protección de los consumidores, es necesario precisar la prohibición del pago de anticipos al comerciante o a terceros durante el plazo de desistimiento. En cuanto a los contratos de reventa, la prohibición del pago de anticipos debe aplicarse hasta que la venta haya tenido efectivamente lugar o se haya dado por terminado el contrato de reventa, pero los Estados miembros deben seguir teniendo libertad para regular la posibilidad y las modalidades de los pagos finales a intermediarios en caso de que se dé por terminado el contrato de reventa.*

*(15) Por lo que respecta a los contratos relativos a productos vacacionales de larga duración, en el precio que ha de pagarse en el marco de un plan de pago escalonado podría considerarse la posibilidad de que los importes subsiguientes se*

*adapten después del primer año para garantizar el mantenimiento del valor real de esos plazos, por ejemplo, para tener en cuenta la inflación.*

*(16) En caso de que un consumidor desista de un contrato cuyo precio esté total o parcialmente cubierto por un préstamo concedido al consumidor por el comerciante o por un tercero según lo convenido entre dicho tercero y el comerciante, debe preverse la terminación del contrato de préstamo sin coste alguno para el consumidor.*

*(19) A fin de garantizar que la protección que la presente Directiva otorga a los consumidores sea plenamente eficaz, en particular en lo relativo al cumplimiento por parte de los comerciantes de las obligaciones de información en la fase precontractual y en el contrato, es necesario que los Estados miembros establezcan sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias para las infracciones de la presente Directiva.*

El preámbulo de la Ley 4/2012, de 6 de julio, señala que en esta nueva norma se ha optado por elaborar un texto unificado, que comprenda la transposición de la Directiva 2008/122/CE, teniendo como ámbito de aplicación lo señalado en el art 1: (BOE, 2012).

*1. Los contratos de comercialización, venta y reventa de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como los contratos de intercambio, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando se celebren entre un empresario y un consumidor.*

*2. Se entiende por empresario toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario.*

*3. Se entiende por consumidor toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.*

La Ley 4/2012 explica cómo las relaciones económicas y jurídicas derivadas del desarrollo del turismo han dado lugar a un fenómeno universal en este sector, por el cual los particulares y comerciantes de todo el mundo son ahora receptores y proveedores de servicios turísticos, creando una situación dinámica en constante evolución y adaptándose a las condiciones del mercado, así lo señala Íñiguez, (2014, p.1).

La nueva ley tiene carácter imperativo y los consumidores no podrán renunciar a los derechos que les confieren. En el caso de clubes de tiempo compartido de destinos múltiples, la protección de la ley es aplicable si alguno de los complejos se encuentra



dentro de la UE; en el caso de un contrato que no esté directamente relacionado con un bien inmueble, la protección legal es aplicable si el empresario realiza actividades en un Estado miembro de la UE, así lo señala De Cotta Law, (2021).

Para De Cotta Law, (2021), estos son los aspectos más importantes que la Ley 4/2012 establece:

- Un período de reflexión de 14 días.
- Prohibición absoluta de depósitos durante el período de reflexión.
- La ley es aplicable a los contratos de tiempo compartido con una duración superior a un año.

- La ley es de aplicación y regula la venta y comercialización de:

- Contratos de tiempo compartido
- Contratos de productos vacacionales a largo plazo
- Contratos de reventa
- Contratos de intercambio

- Además de las fórmulas tradicionales (es decir, semanas de tiempo compartido), los bienes muebles como cruceros y caravanas, paquetes de membresía de prueba de más de un año, fraccional, etc. se consideran tiempo compartido y están sujetos a la ley - La Ley 42/1998 fue solo aplicable a bienes inmuebles.

- Los productos de tiempo compartido o vacaciones a largo plazo no se pueden vender como inversión.

- La información precontractual deberá estar disponible y facilitada al consumidor antes de que se firme el contrato en el idioma del comprador (siempre que sea un idioma de la UE); de acuerdo con la nueva ley, esto puede publicarse en el sitio web de la empresa o en el sitio web de su organismo comercial. La publicidad, los eventos promocionales, etc. siempre deben especificar dónde se puede obtener esta información.

- Los formularios estándar (es decir, el formulario de desistimiento) y la información precontractual deben incluirse en el contrato. Las cláusulas obligatorias

relativas al derecho de desistimiento y la prohibición de anticipos deberán ser firmadas por separado por el consumidor.

- Plazo de derecho de desistimiento (sin dar ningún motivo): 14 días desde:

- El día de la celebración del contrato o contrato preliminar.
- El día en que el consumidor recibe el contrato / contrato preliminar, si es posterior.

Si no se proporciona el formulario de retiro, el período de retiro será de 1 año y 14 días. Si no se facilita la información precontractual el plazo de desistimiento será de 3 meses y 14 días.

El consumidor puede utilizar el formulario de desistimiento u otro medio duradero (es decir, el correo electrónico) para ejercer su derecho de desistimiento; el plazo se cumple si la notificación se envía antes de que expire el plazo de desistimiento. El consumidor no será responsable de pagar ningún costo, incluido el valor de los servicios recibidos antes del retiro.

- Pagos anticipados:

- Cualquier pago está prohibido durante el período de retiro, incluidos los pagos a terceros, garantías, etc.
- Contratos de reventa: los pagos están prohibidos antes de que se realice la venta.
- Productos de vacaciones a largo plazo: pago según un calendario de pago escalonado; la cuota de membresía se dividirá en cuotas anuales de igual valor. Una solicitud por escrito que el comerciante debe enviar cada año (con 14 días de anticipación). A partir de la segunda entrega, el consumidor puede rescindir el contrato sin incurrir en penalización, notificándolo al comerciante dentro de los 14 días posteriores a la recepción de la solicitud de pago.

- Contratos auxiliares, contratos de canje, reventa y crédito: se resuelven automáticamente cuando el consumidor ejerce su derecho a desistir del tiempo compartido o del producto vacacional de larga duración sin coste para el consumidor (De Cotta Law, 2021).

### **III CAPITULO**

#### **COMPARATIVA DE LA NORMATIVA LEGAL APLICADA PARA EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES**

En los capítulos precedentes se ha esbozado la normativa legal que regula los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Este estudio separado de cada una de las leyes establecidas para este tipo de modelo de alojamiento, nos presenta necesariamente una comparativa entre las legislaciones que es importante dar a conocer.

En consecuencia, los contratos firmados entre el 5 de enero de 1999 y el 17 de marzo de 2012, seguirán la Ley 42/98, mientras que los contratos firmados entre el 18 de marzo y el 7 de julio de 2012 deberán seguir la Ley 4 /2012 para contratos firmados después del 8 de julio de 2012.

El Tribunal Supremo español tuvo un impacto significativo en los propietarios de tiempos compartidos españoles. La Corte Suprema dictaminó que todos los contratos firmados después del 5 de enero de 1999 deben ser por menos de 50 años, prohibiendo así la práctica de los "contratos a perpetuidad" que había prevalecido desde la década de 1980 (Sentencia 830/2015 del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2015).

Destaca Bernat, (2009, p., 10), que, en cuanto al ámbito de aplicación, tanto la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo en el artículo 2, manifiestan expresamente que es aplicable a las transacciones entre comerciantes y consumidores, quedando fuera de su ámbito las transacciones entre comerciantes y también aquellas que puedan celebrarse entre dos consumidores. Asimismo, lo señala el art. 1 de la Ley 4/2012, los contratos se celebran entre un empresario y un consumidor.

En cuanto a la duración del régimen de aprovechamiento por turnos la Ley 42/1998, en art. 3 la duración del régimen era de tres a cincuenta años, en cambio para la

Ley 4/2012 los contratos de tiempo compartido son con una duración superior a un año. Se trata de uno de los aspectos que resultaron más controvertidos de la anterior Directiva que fijaba una duración mínima de 3 años. Esa previsión normativa derivó en que por parte de empresarios poco escrupulosos se ofrecieran productos turísticos de alojamiento de duración inferior a esos 36 meses con la exclusiva finalidad de no quedar sometidos a las exigencias de la Directiva y las leyes nacionales que la trasponían, así lo señala Bernat, (2009, p., 15)

En cuanto a la naturaleza del aprovechamiento por turnos, Capote, (2015, pp., 11-13), señala que desaparece la idea de que se trata de derechos que necesariamente recaen sobre bienes inmuebles. Se abre la vía para configurar derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes muebles que puedan tener la consideración de alojamiento. Así, por ejemplo, se podrán definir esos derechos de disfrute temporal sobre embarcaciones, caravanas u otros bienes susceptibles de cumplir esa finalidad. Hay que recordar que ello supone un giro copernicano respecto de la Directiva de 1994 y la Ley 42/1998 en que expresamente se limitaba su objeto a bienes inmuebles.

En lo que respecta al objeto del contrato, señala Bernat, (2009, p., 16), puede tener por objeto la adquisición de un derecho real que otorgue ese disfrute o bien un derecho personal o de crédito. Si se trata de un derecho real, nada se opone a que pueda configurarse como un derecho de propiedad o como un derecho real limitado de goce. En todo caso, el artículo 3.4 de la Directiva vigente establece que ese derecho de aprovechamiento por turno siempre debe tener ese contenido de disfrute de un alojamiento turístico, sin que pueda ser comercializado o vendido como simple inversión.

El derecho de utilización puede recaer sobre uno o varios alojamientos, para Bernat, (2009, p., 17), queda consagrado el reconocimiento del aprovechamiento por turno sobre una pluralidad de inmuebles sobre los que podrá escoger el adquirente o que le podrán ser ofrecidos por el promotor, lo que en el argot se viene conociendo como “alojamiento flotante”. La Ley 4/2012 prevé esa posibilidad de alojamiento, en su art. 2.

El Contrato de producto vacacional de larga duración, según El artículo 3 de la Ley 4/2012 lo define como aquel de duración superior a 1 año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios. Hay que advertir que el artículo 2.2 de la Directiva vigente respecto de

estos contratos establece la misma regla aludida al estudiar el contrato de aprovechamiento por turno: para calcular la duración, en este caso, superior a 1 año, habrá que tomar en consideración todas las posibles renovaciones o prórrogas tácitas que disponga el contrato. Por otra parte, prohíbe que el pago se haga de manera que no sea conforme al plan de pago escalonado. Con esa disposición pretende evitar que de manera inopinada se pudiera ver incrementado el montante a satisfacer cada año, que se paga de manera escalonada, ya se tenga en cuenta el posible impacto de la inflación para garantizar el mantenimiento del valor real de esos plazos, así lo expone Bernat, (2009, p., 18).

El Contrato de reventa en el art. 5 de la Ley vigente lo define *como un contrato en virtud del cual un comerciante, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración*. La gran preocupación que había surgido desde la aprobación de la Directiva actual y de las Leyes nacionales que la transpusieron es que no quedaban cubiertas por los mecanismos de protección al adquirente esas operaciones comerciales, así lo expresa Bernat, (2009, p., 21).

Señala este autor, que ha sido muy frecuente que en la venta de derechos de aprovechamiento por turno se ofrezca al adquirente por parte del vendedor la posibilidad de revender el derecho adquirido, de manera que podrá recuperar la inversión realizada si no resulta de su agrado o se cansa; o si se trata de la compra de un segundo derecho se le ofrece hacer las gestiones para vender el primero que compró. Hay que llamar la atención, en este sentido, que la norma permite entender que en el supuesto de que un comerciante hubiera adquirido un derecho de aprovechamiento por turno o un producto vacacional de larga duración y posteriormente lo venda “de segunda mano” a un consumidor debería calificarse tal contrato como de los de reventa sometidos a la norma.

Para Bernat, (2009, p., 23), el Contrato de intercambio según el artículo 6 de la Ley 4/2012 lo describe como *“un contrato en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico”*. La Directiva al regular de manera específica el contrato de intercambio no hace más que subrayar el carácter independiente que tiene este contrato respecto del contrato en virtud del cual se adquiere el derecho de aprovechamiento por

turno. Esto tendrá alguna consecuencia importante: si el adquirente no satisface las cuotas con la sociedad de intercambio puede ver resuelto el contrato que le vincula con aquella, pero no por ello perderá su derecho sobre el alojamiento.

Estas son las comparativas más importantes que se pueden realizar con respecto a ambas normas legales que regularon y regulan el régimen de aprovechamiento por turnos. Otras comparativas que se pueden resaltar son:

- Que en la Ley vigente existe un período de reflexión de 14 días, antes era de 10 días según la Ley 42/1998.

- La ley es de aplicación y regula la venta y comercialización de cuatro tipos de contratos, no establecidos en la Ley 42/1998.

- Contratos de tiempo compartido
- Contratos de productos vacacionales a largo plazo
- Contratos de reventa
- Contratos de intercambio

- - La Ley 42/1998 fue solo aplicaba a bienes inmuebles. En la nueva Ley aplican los bienes muebles como cruceros y caravanas, paquetes de membresía de prueba de más de un año, fraccional, etc. se consideran tiempo compartido.

- La información precontractual deberá estar disponible y facilitada al consumidor antes de que se firme el contrato.

- Los formularios estándar (es decir, el formulario de desistimiento) y la información precontractual deben incluirse en el contrato.

- Plazo de derecho de desistimiento (sin dar ningún motivo): 14 días desde, antes era de 10 días.

- El día de la celebración del contrato o contrato preliminar.
- El día en que el consumidor recibe el contrato / contrato preliminar, si es posterior.

Si no se proporciona el formulario de retiro, el período de retiro será de 1 año y 14 días. Si no se facilita la información precontractual el plazo de desistimiento será de 3 meses y 14 días.

La protección del consumidor previa a la celebración de cualquiera de los contratos: la información precontractual. Al igual que se hacía en la Directiva de 1994, el

legislador europeo pone especial empeño en asegurarse que cuando el consumidor celebre un contrato de aprovechamiento por turno conozca perfectamente lo que se trae entre manos. Con esta finalidad, el artículo 4 de la Directiva vigente se dedica a establecer una serie de normas sobre la información precontractual que deberá ser facilitada al consumidor que pueda estar interesado en alguno de los contratos regulados, así lo señala Bernat, (2009, p., 25).

## CONCLUSIONES

### **Conclusión primera:**

El concepto denominado inicialmente como multipropiedad, comenzó con prácticas de publicidad engañosas, incluía fraudes y los vendedores tenían una actitud agresiva para la venta del tiempo compartido, lo que se puede decir, que el modelo de tiempo compartido puede catalogarse de tener mala fama.

### **Conclusión segunda:**

Esta manera de engañar y de cometer fraude con los consumidores hace que surja como necesidad una norma legal que regule el tiempo compartido y se proteja a los consumidores.

### **Conclusión tercera:**

Esta situación dio lugar al Inicio de la Evolución de un marco jurídico específico, buscando la mejor denominación posible para el termino de multipropiedad o tiempo compartido. La nueva normativa delimita el aprovechamiento por turno, es decir, como un derecho real limitado de goce, y no como una adquisición de una propiedad.

### **Conclusión cuarta:**

Se crean las directivas para la protección de los consumidores y así evitar ser engañados, además España regula el régimen aprovechamiento por turnos con la Ley vigente 4/2012.

### **Conclusión quinta:**

Uno de los principales problemas que tiene el régimen de aprovechamiento por turnos, es la deficiente información que tienen los consumidores de este tipo de productos, aunado a ello, se encuentra las diferentes leyes que regulan este modelo de alojamiento, que requiere primero entenderlo para luego solicitar la constitución de un contrato.



## BIBLIOGRAFÍA

- Arias, F. G. (2012). *El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica. 6ta.* Fidas G. Arias Odón.
- Bernat, P. A. M. (2009). Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico. *InDret*. [Archivo PDF]. [https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/685\\_es.pdf](https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/685_es.pdf)
- Bergillos Alcalá, P. (2017). Contratos turísticos: contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. [Archivo PDF]. [http://tauja.ujaen.es/bitstream/10953.1/6862/1/TFG\\_PATRICIA\\_BERGILLOS\\_ALCALA\\_JUN\\_2017PORTADA\\_definitivo.pdf](http://tauja.ujaen.es/bitstream/10953.1/6862/1/TFG_PATRICIA_BERGILLOS_ALCALA_JUN_2017PORTADA_definitivo.pdf)
- Boletín Oficial del Estado. (2012). 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. 07/07/2012. D.O. N° 162.
- Capote Pérez, L. J. (2015). Timesharing and Land Register in Spanish Law. [Archivo PDF]. [https://www.researchgate.net/publication/301282536\\_Timesharing\\_and\\_Land\\_Register\\_in\\_Spanish\\_Law](https://www.researchgate.net/publication/301282536_Timesharing_and_Land_Register_in_Spanish_Law)
- De Cotta Law, (2021). New Timeshare Law. <https://decottalaw.com/new-timeshare-law/>
- González Carrasco, M. C. (2012). El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. *Revista CESCO De Derecho De Consumo*, (3), 1-32. [Archivo PDF]. <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/115/92>
- Investopedia, 2021. Timeshare. <https://www.investopedia.com/terms/t/timeshare.asp>
- Íñiguez, O. (2014). Some questions about the regulation of the " timesharing": under the Law 4/2012, 6th July. *Cuadernos de Turismo*, 33, 77-371. [Archivo PDF]. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/195661/160131>

- Issuu, (2021). Timeshare Law in Spain. <https://issuu.com/mariadecastro/docs/timeshare>
- Lizarza Abogados, (2021). GLOSSARY OF NEW HOLIDAY PRODUCTS AND THE MIXED USE AND ENJOYMENT OF TOURIST RESORTS. <http://www.lizarza.com/en/glosario/>
- Marfan, T. (2018). Introduction to the institute timeshare in focus of economic analysis of law. *FIP-Financije i pravo*, 6(2), 65-80. [Archivo PDF]. <https://hrcak.srce.hr/226657>
- Moreno-Luna, L., Robina-Ramírez, R., Sánchez, M. S. O., y Castro-Serrano, J. (2021). Tourism and Sustainability in Times of COVID-19: The Case of Spain. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(4), 1859. [Archivo PDF]. <https://www.mdpi.com/1660-4601/18/4/1859>
- Núñez Cruz, R. C. (2016). Aspectos generales y problemáticos del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. [Archivo PDF]. <https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/1899/Aspectos+generales+y+problemativos+del+regimen+de+aprovechamiento+por+turno+de+bienes+inmuebles+.pdf?sequence=1>
- Pérez, L. J. C. (2014). Time-sharing en España. Un apunte sobre la regulación de la mal llamada «multipropiedad» en el Derecho español. *NAUTIS ET INCOLIS*, 7. [Archivo PDF]. [https://accedacris.ulpgc.es/bitstream/10553/58577/1/REVISTA\\_DIGITAL\\_NAUTIS\\_ET\\_INCOLIS\\_2014.pdf#page=5](https://accedacris.ulpgc.es/bitstream/10553/58577/1/REVISTA_DIGITAL_NAUTIS_ET_INCOLIS_2014.pdf#page=5)
- Statista, (2021). Tourism in Spain. <https://www.statista.com/topics/3867/travel-and-tourism-in-spain/>
- Stavrinoudis, T. (2000, December). The impact of Timeshare on the tourism development of specific destinations. In Proceedings of International scientific conference Tourism on islands and specific destinations. University of the Aegean, Chios, Greece. [Archivo PDF]. [https://www.researchgate.net/publication/340005385\\_The\\_impact\\_of\\_Timeshare\\_on\\_the\\_tourism\\_development\\_of\\_specific\\_destinations](https://www.researchgate.net/publication/340005385_The_impact_of_Timeshare_on_the_tourism_development_of_specific_destinations)

Stavrinoudis, T. A. (2006). Timeshare in Greece, an investigation of the causes for its unsatisfactory development. Craig Webster (Ed.) *Tourism Today*. (pp. 14-16).

Editorial

Board.

[https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/49911217/A\\_multicriteria\\_evaluation\\_of\\_tourist\\_resources.pdf?1477576993=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DTHE\\_JOURNAL\\_OF\\_THE\\_COLLEGE\\_OF\\_TOURISM\\_AN.pdf&Expires=1625144583&Signature=PCCU1TAFWj-3NbPTV5C2feoeTJN~biUA67XH7Yp-jzE~GgALMtbJeQ01-aTu9xAVPYrCvrHdaOzFrYI~lLz2xReiCP1IWSJ-aaQqFakCLOpS2UFvztZoadZTJ2cGkgwogxw0l4gTYfHNDMenif3MFI8GhI6f5KrX8yZRKoN0nq2JVVM8uTJWdllbE9DEibl97a1VLgC3dog67BSzlBFpKwmmM8VY6pP94JjzhgG0T7l5Q1vqQRJMqDO46eHD9RgqaSKokx~pUu3Gx3xTAL7n4xewNDC9N6pIwIsmFgq2N6Qu0tSiBkKWGvw4T0akGt7jZvDKxK5ZjcJiC2ZOi5yJQ\\_\\_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=172](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/49911217/A_multicriteria_evaluation_of_tourist_resources.pdf?1477576993=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DTHE_JOURNAL_OF_THE_COLLEGE_OF_TOURISM_AN.pdf&Expires=1625144583&Signature=PCCU1TAFWj-3NbPTV5C2feoeTJN~biUA67XH7Yp-jzE~GgALMtbJeQ01-aTu9xAVPYrCvrHdaOzFrYI~lLz2xReiCP1IWSJ-aaQqFakCLOpS2UFvztZoadZTJ2cGkgwogxw0l4gTYfHNDMenif3MFI8GhI6f5KrX8yZRKoN0nq2JVVM8uTJWdllbE9DEibl97a1VLgC3dog67BSzlBFpKwmmM8VY6pP94JjzhgG0T7l5Q1vqQRJMqDO46eHD9RgqaSKokx~pUu3Gx3xTAL7n4xewNDC9N6pIwIsmFgq2N6Qu0tSiBkKWGvw4T0akGt7jZvDKxK5ZjcJiC2ZOi5yJQ__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA#page=172)

Tetli-Institute, 2021. Law 42/98 (Spain). <https://www.tetli-institute.com/law-4298-spain>

Time Shares Only, (2021). What Is A Timeshare And How Does It Work?.

<https://www.timesharesonly.com/blog/what-is-a-timeshare-and-how-does-it-work/>

Vlex, (2021) El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

<https://app.vlex.com/#vid/760182305>

## APÉNDICE LEGISLATIVO

Directiva 1994/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994

Directiva 2008/122/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Publicado en BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 1998.

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. Publicado en BOE núm. 162, de 07/07/2012.

Boletín Oficial del Estado. (2012).

## APÉNDICE JURISPRUDENCIAL

STS 830/2015, 15 de enero de 2015.

STS 192/2016, 29 de Marzo de 2016.

STS 340/2016, 24 de Mayo de 2016.

STS 490/2017, 13 de Septiembre de 2017.

STS 175/2018, 23 de Marzo de 2018.

STS 379/2018, 20 de Junio de 2018.

STS 341/2020, 23 de Junio de 2020.