

Revista Iberoamericana de Turismo



LA LEY ESPAÑOLA 4/2012, DE 6 DE JULIO, DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USOS TURÍSTICOS: ¿NUEVO PRODUCTO TURÍSTICO?

Francisca Ramón Fernández

Profesora de la Universitat Politècnica de València, España.

E-mail: frarafer@urb.upv.es

Resumen

Los productos turísticos adaptados a las TICs y a la combinación entre propiedad y arrendamiento ha sido objeto de regulación en España, desde 1998. La mal denominada multipropiedad, también conocida como aprovechamiento por turno de bienes de usos turístico ha sido regulada recientemente, junto con otros contratos como los productos vacacionales de larga duración. En este trabajo se expone su consideración como producto, así como los cambios introducidos en la Ley 4/2012, de 6 de julio, en España, y su apertura al ámbito del turismo activo.

Palabras-clave: Aprovechamiento por turno de bienes de usos turístico. Producto turístico. Aspectos legales. Ley 4/2012, de 6 de julio, España.

1 INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se propone una reflexión doctrinal sobre la figura de la antiguamente denominada “multipropiedad”, en la actualidad conocida como aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y su actual regulación en España. Una figura que ha estado ligada a la propiedad, pero alejada precisamente de ese sentido, al ser un producto turístico que se puede disfrutar durante un tiempo limitado. La consideración de producto turístico “de moda” ha sido sólo durante un periodo de tiempo, en el que el producto, después de sucesivas legislaciones aplicables que se han promulgado en España, no ha llegado a cuajar entre el consumidor.

Se analizará la evolución legislativa de este producto en España, y se plantearán algunas cuestiones legales que se han generado sobre el mismo, así como su encaje con el denominado turismo activo que se ha llevado a cabo en el territorio de la Comunitat Valenciana (España).

2 MARCO LEGAL APLICABLE

Inicialmente la denominada como “multipropiedad”, time-sharing (SÁNCHEZ-CÍA, 1999) e incluso también calificada como club trustee (QUINTANA, 2012) fue regulada en España por la Ley 42/1988, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes

inmuebles de uso turístico y nomas tributarias (BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 1998) (ARRIBAS, 2000; SÁNCHEZ; GARCÍA, 2001; TENA, 2000)

La normativa comunitaria, en concreto la 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 (DOUE núm. 33, de 03 de febrero de 2009) hizo necesaria su incorporación al ordenamiento jurídico español. Ello se ha producido con la actual regulación 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 (BOE núm. 162, de 07 de julio de 2012).

Con la actual Ley española se deroga el Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio (BOE núm. 66, de 17 de marzo de 2012), que fue convalidado por Resolución de 29 de marzo de 2012, del Congreso de los Diputados (BOE núm. 87, de 11 de abril de 2012).

3 ¿ESTAMOS ANTE UN NUEVO PRODUCTO TURÍSTICO?

La denominada “multipropiedad”, aprovechamiento por turnos, ha sido, como hemos visto, objeto de regulación en España desde el año 1998. La inicial regulación de la considerada como inadecuada denominación de “multipropiedad” (RAMÓN, 2000; ROCHA, 1999) fue objeto de estudio por parte de la doctrina científica, que señaló alguno de sus puntos débiles (ARROYO; MARTÍN, 1999; CORDERO, 2003; COSTAS, 2000; LORA-TAMAYO, TENA; MADRIDEJOS, 2000).

Una de las cuestiones que fueron más debatidas era si la regulación debía contemplar varias formas o sólo una, abogándose por una solución a mitad camino, que reguló un nuevo derecho real, que se configuró como un arrendamiento de temporada singular (CERDEIRA, 1999; CUENCA, 2000; DÍAZ, 2003; PÉREZ, 2003).

Tras esta inicial regulación, se promulgó el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2007), el que se consideró no conveniente incluir el régimen de constitución de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, pero que resulta, curiosamente, aplicable al consumidor como tal de este tipo de producto (MARÍN, 2012; MESSÍA, 2012).

Los cambios económicos y el desarrollo de la actividad turística, en definitiva, han conllevado a que se genere un intercambio de los servicios turísticos (GARCÍA, 2012; GONZÁLEZ, 2012 a). La duplicidad de receptores y prestadores de servicios en el mundo globalizado, hace que se tengan que adaptar los productos turísticos ofertados al consumidor a dicha realidad. Es por ello, que la Ley 4/2012 regula los clubs de vacaciones y la transmisión del derecho de uso objeto del aprovechamiento por turno (Jiménez, 2013).

Pero, la pregunta sería, ¿se podría considerar un nuevo producto turístico? o es una variedad del que ya se conocía, o incluso, se plantearía la cuestión de si se está en presencia del mismo producto ya existente, pero con otra regulación diferente... (CARRASCO, 2012; CARRASCOSA, 2013).

La era internet, incipiente en el año 1998, o mejor dicho poco desarrollada, y el mercado todavía en vías de una internacionalización que ha derivado en los años posteriores a una oferta multitudinaria de productos diferentes, en los que se divisa un panorama de diversos intereses enfrentados entre sí precisamente por los sujetos que intervienen en dicha contratación, hace que sea precisa la adaptación.

Las directrices comunitarias marcaron la pauta a seguir (GONZÁLEZ, 2012b; JIMÉNEZ, 2013). En un principio, la Directiva 1994/47/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, referente 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 (DO L 280, de 29 de octubre de 1994, págs. 83-87) aludía al contrato dirigido, de forma directa o indirecta, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o varios inmuebles en régimen de tiempo compartido. Como indica el Preámbulo de la Ley 4/2012, “esta norma respondía a una finalidad armonizadora de los Derechos de los Estados miembros, estableciendo una base mínima de normas comunes al objeto de mejorar la protección a los adquirentes, la cual se materializó en la información, contenido mínimo del contrato, lengua de su redacción, derecho de desistimiento y prohibición del pago de anticipos en el plazo de su ejercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiación”.

Posteriormente, la nueva Directiva 2008/122/CE a la que se ha hecho referencia al hablar del marco legal, deroga la anterior, y tiene como fundamento, como incide el Preámbulo de la Ley 4/2012, en “la aparición de nuevos productos vacacionales que define con precisión; asimismo, completa lagunas, amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, insiste y amplía la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, exige un calendario de pagos para los contratos de larga duración y determina la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento” (MUNAR, 2009, 2012).

Esta Directiva, además, “obliga a los Estados a organizar la reparación judicial y administrativa de los derechos de los consumidores, a fomentar la elaboración de códigos de conducta, a hacer posible la creación y desarrollo de procedimientos extrajudiciales adecuados y efectivos para la solución de los litigios en materia de consumo y a establecer un sistema de sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias en caso de incumplimiento por los empresarios de las disposiciones nacionales que desarrollen esta Directiva”.

La nueva norma incorpora la Directiva 2008/1227CE, y también se incorpora la Ley 42/1988, adaptándose a aquélla.

Se considera del estudio detallado de la normativa aplicable, que se trata de un producto turístico ya existente: el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, la mal llamada “multipropiedad”, y que la regulación actual por Ley 4/2012 incorpora otros dos tipos contractuales como son el caso del contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración, el contrato de reventa y el contrato de intercambio (COSTAS, 2013).

4 ALGUNAS CUESTIONES LEGALES SUSCITADAS EN LA NUEVA LEGISLACIÓN

La Ley Española 4/2012 contempla la regulación de cuatro figuras contractuales: a) el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; b) el contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración; c) el contrato de reventa y el contrato de intercambio (COSTAS, 2012).

Se amplía el concepto de la definición del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, ya que se incluyen no sólo los bienes inmuebles, sino también el alojamiento que se realice en bienes muebles, como puede ser embarcaciones o caravanas. Se excluye, sin embargo, el alquiler de terrenos para caravanas, así como las reservas plurianuales de una habitación de hotel, ya que no se trata de un contrato propiamente dicho, sino de una reserva sin vínculo contractual.

Se define como el contrato de duración superior a un año por el cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación.

Por lo que se refiere al contrato de producto vacacional de larga duración, se trata del derecho adquirido por el consumidor a un descuento u otra ventaja en el alojamiento, bien aisladamente o combinándolo con viajes u otros servicios.

Se considera el que tiene una duración superior a un 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.

No se incluye en dicho concepto los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimiento de una determinada cadena hotelera, ni descuentos o bonificaciones.

Por su parte, el contrato de reventa incluye los contratos de intermediación que se concluyen entre un agente de reventa y un consumidor que desea la compraventa de un derecho de aprovechamiento por turno de un bien de uso turístico o un producto vacacional de larga duración, a cambio de una comisión o corretaje.

Se entiende por tal al contrato en virtud del cual un empresario, 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. En cuanto a los contratos de intercambio, se considera aquél 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.

Se considera que si no hay intermediación, el contrato es de venta, ya que la norma no limita su ámbito de aplicación a las ventas de primera mano, y se incluiría las ventas de segunda mano.

La norma, en su título I, se aplica a los contratos entre empresarios y consumidores, y también a los contratos entre empresarios, en cuanto al título II. El concepto de empresario se extiende a los propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento de bienes inmuebles. En este sentido, el art. 1 indica que 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. Por su parte, el concepto de consumidor se considera a la persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.

Se aplicaría también toda la normativa referente a las sociedades de capital, como es la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (BOE núm. 82, de 4 de abril de 2009); Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (BOE núm. 161, de 3 de julio de 2010), reformada parcialmente por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas (BOE núm. 184, de 2 de agosto de 2011).

Y también interesa mencionar la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (BOE núm. 233, de 28 de septiembre de 2013), y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (BOE núm. 295, de 10 de diciembre de 2013).

Se contempla también una regulación específica sobre la publicidad e información precontractual con referencia al derecho del consumidor al desistimiento. Se establecen unos formularios normalizados contenidos en el anexo de la norma, con la finalidad de lograr la armonización comunitaria, al transponerse la mencionada Directiva.

El art. 9 de la Ley 4/2012 especifica qué debe ser facilitado al consumidor en dicha información precontractual:

a) En el caso de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, se contiene en el anexo I, un formulario de información normalizado en la que se estructura en varias partes. La parte 1 hace referencia a identidad, domicilio, estatuto jurídico del comerciante, breve descripción del producto, naturaleza y contenido exacto del derecho (periodo, fecha para ejercer el derecho, si el bien se halla en construcción, reseña de los costes obligatorios adicionales, principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor y resumen de las instalaciones). En la parte 2 se le indica el derecho a desistir del contrato, sin necesidad de justificación, dentro del plazo de 14 días naturales. En la parte 3 se le dota de información acerca de los derechos adquiridos, sobre los bienes, requisitos adicionales para los alojamientos en construcción, información sobre los costes, así como información sobre la rescisión del contrato e información adicional.

b) Cuando se trate de un contrato de producto vacacional de larga duración se aplica el formulario contenido en el anexo II de la Ley 4/2012. También está estructurado en tres partes: la parte 1 facilita la información referente a la identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante que serán parte en el contrato, una breve descripción del producto (naturaleza y contenido exacto del derecho, periodo exacto durante el cual se puede ejercer el derecho, y su duración. También la fecha a partir de la cual el consumidor puede ejercer el derecho, el precio por la adquisición, el calendario de pago escalonado, reseña de los costes obligatorios, y de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor, como estancias en hotel y vuelos con descuento). En la parte 2 se incluye la información general, principalmente el derecho a desistir dentro del plazo de 14 días naturales, sin necesidad de justificación. En la parte 3 se contiene la información sobre los derechos adquiridos, rescisión del contrato e información adicional.

c) Si se trata de un contrato de reventa, se aplicará el formulario contenido en el anexo III de la Ley 4/2012. También se compone de tres partes. La parte 1 indicará la identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante que serán parte del contrato, la breve descripción de los servicios (como puede ser la comercialización), duración del contrato, precio por la adquisición de los indicados servicios, y reseña de los costes obligatorios adicionales (impuestos, gastos notariales, costes publicitarios). La parte 2 contiene información general, y al igual que en los otros tipos de contrato, también se facilitará la información referente al derecho a desistir por parte del consumidor, sin necesidad de justificarlo, durante un plazo de 14 días naturales del contrato. En la parte 3 se contiene información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en que puede obtenerse (folleto), así como las condiciones de rescisión del contrato e información sobre la responsabilidad por la misma.

d) En el supuesto de contrato de intercambio se aplicará el formulario contenido en el anexo IV de la Ley 4/2012. Se recogen tres partes. La parte 1 también, al igual que los otros contratos, contiene la identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante que serán parte del contrato (breve descripción del producto, naturaleza y contenido exacto del derecho, periodo exacto para ejercer el derecho, fecha para ejercitarlo, precio que deberá satisfacer el consumidor por las cotizaciones al sistema de intercambio, reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato (tasas de renovación, otras contribuciones, impuestos especiales y locales, en su caso), así como un resumen de los principales servicios de los que puede disfrutar el consumidor. En la parte 2 se le facilita información sobre el derecho de desistimiento, en los mismos términos que hemos indicado para los otros contratos regulados en la Ley 4/2012. En la parte 3 se le concede información adicional a la que tiene derecho el consumidor relativa a los derechos adquiridos, bienes y costes, así como rescisión e información adicional ajustada al objeto del contrato.

Se indica también los requisitos respecto de la forma en el tipo contractual, señalándose la necesidad de que se realice por escrito en papel o cualquier otro soporte duradero, indicando la lengua de redacción y el contenido del contrato, con la información precontractual. Dicha información no podrá ser alterada, salvo que las partes lo dispongan de forma expresa o los cambios sean debidos a circunstancias anormales, imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario. Deberán ser comunicados los cambios al consumidor, antes de la celebración del contrato.

El derecho de desistimiento del consumidor se establece sin necesidad de motivación, y se puede ejercer tanto si el empresario hubiera facilitado toda la información precontractual, como si no lo hubiera hecho o la hubiera facilitado de forma insuficiente. Se trata de un único derecho, que se diferencia sólo en el cómputo.

Se incluye en la Ley 4/2012 un formulario normalizado de desistimiento que deberá ser incluido en el contrato.

El plazo de los 14 días que en todos los tipos contractuales tiene el consumidor para desistir del contrato se computarán de la siguiente forma que establece el art. 12 de la Ley 4/2012, teniendo en cuenta si el consumidor recibió el documento (fecha de celebración del contrato), o si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario (se computará desde que lo entregue y vencerá 1 año y 14 días naturales a contar desde la celebración del

contrato), o si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual (vencerá transcurridos 3 meses y 14 días naturales a contar desde la celebración del contrato).

El tratamiento unitario de la acción elimina la confusión creada en la Ley 42/1988, que diferenciaba entre desistimiento y resolución, aplicándose el primero en el caso de información correcta, y el segundo para los otros supuestos de falta de información o deficiente información.

No se admiten y están prohibidos por la norma los anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir (art. 14 Ley 4/2012). También son ineficaces los contratos accesorios, incluyendo los préstamos, en caso de desistimiento (art. 15 Ley 4/2012). Se establece un calendario de pagos para el caso de los contratos de productos vacacionales de larga duración en el art. 14 de la Ley 4/2012.

Se sanciona con la nulidad los actos de renuncia por parte del consumidor a los derechos que le confiere la Ley 4/2012, al igual que los realizados en fraude de ley, según lo indicado en el art. 6 del Código civil.

Se contiene en la norma las previsiones respecto a la información que los empresarios deben facilitar al consumidor, y también la posibilidad de resolución de los conflictos mediante el sistema alternativo al judicial, como es el caso del sistema arbitral.

Se contemplan también la acción de cesación y el régimen sancionador, remitiéndose a la normativa de consumo en dicho sentido.

Por último la Ley 4/2012 incorpora bajo el título de “normas especiales sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles”, en el título II, la Ley 42/1998, adaptada a la Directiva. De igual modo, en cuanto al Reglamento ROMA I, se incluye la denominada vía intermedia, que consiste en la regulación detallada del derecho real de aprovechamiento por turno y la configuración de dicho derecho como variante del arrendamiento de temporada. Ello supone la apertura de las modalidades contractuales de constitución del derecho de naturaleza personal o asociacional, para la utilización de alojamiento para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, aplicándose las directrices de la Ley 4/2012 y las normas en materia de consumo aplicables.

5 APLICACIÓN DE ESTE TIPO CONTRACTUAL AL TURISMO ACTIVO DE LA COMUNITAT VALENCIANA

En este punto del trabajo se va a indicar la aplicación del tipo contractual que se ha analizado al turismo activo de la Comunitat Valenciana (España)

Imagen 1: Ámbito geográfico aplicable objeto del estudio: Comunitat Valenciana (España)



Fuente: Gobierno de España¹

¹ Disponible en: <https://www.mecd.gob.es>. Acceso en: 06 de mayo de 2014

Los datos consultados respecto a la utilización del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (pese a que sigue utilizándose el impropio término de “multipropiedad”) son los siguientes:

Durante el año 2012 se incrementó el uso de alojamiento privado en los desplazamientos a nuestra Comunitat Valenciana, destacando dicho incremento en el alojamiento gratuito (familiares y amigos). La pernoctación en vivienda propia, entre la que se incluye la “multipropiedad” se incrementa en un 16,4 %, decreciendo la demanda de la vivienda en alquiler, según se observa en la tabla que se indica a continuación.

Tabla 1: Evolución viajes y pernoctaciones con destino en la Comunitat Valenciana según alojamiento

	Cuota viajes	% variación interanual	Cuota pernoctaciones	% variación interanual
TOTAL	100,0	8,4	100	6,0
Vivienda propia/multipropiedad	35,2	19,1	35,1	16,4
Vivienda de familiares o amigos	35,0	11,3	32,0	9
Hoteles o similares	18,3	-3,6	15,4	-11,1
Vivienda alquilada	7,9	-9,1	14,0	1,7

Fuente: IET Familitur²

En la Comunitat Valenciana el turismo activo está regulado por el Decreto 22/2012, de 27 de enero, del Consell (DOCV núm. 6704, de 01 de febrero de 2012), siguiendo lo indicado en la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana (BOE núm. 149, de 23 de junio de 1998), incluye, en su art. 5, dentro de las empresas turísticas, las de “comercialización, intermediación, organización y prestación de cualesquiera servicios turísticos cuando estos no constituyan el objeto propio de las actividades relacionadas en los puntos anteriores”, refiriéndose a las empresas de alojamiento, restauración y agencias de viaje. Se reconoce como servicio turístico la prestación mediante precio de actividades de entretenimiento, aventura, deportivas, culturales y de esparcimiento y ocio.

Se considera turismo activo, según el anexo de la norma, las siguientes actividades: ala delta; alpinismo; barranquismo; benji/bungee; bicicleta de montaña; bodyboard; buceo; busbob; canoa; charter náutico; cicloturismo; domutsi; escafandrismo; escalada; espeleología; esquí náutico; esquí alpino; esquí de fondo; esquí de travesía; kite surf; globo aerostático; heliesqui; heliexcursión; hidrobob; hidropedales o patín; hidrospeed; hidrotrineo; kayak o piragüismo; kite surf/fly surf; montañismo; motos de nieve; motos acuáticas; mushing; orientación; paintball; paracaidismo; parapente; parascending; puente tibetano; quad; rafting; rápel; raquetas de nieve; remo; rutas a caballo o rutas ecuestres; rutas en barco; rutas en vehículo todo terreno o 4x4; puenting; senderismo; ski bus; snorkel; snowboard; submarinismo; supervivencia; surf; talleres de naturaleza; tiro con arco; tirolesa; todo terreno con motor; trekking; vela; vía ferrata; visitas a cuevas; vuelo libre; vuelo en ultraligero; wake board, y windsurf.

Dichas normas hay que relacionarlas con lo indicado en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE núm. 283, de 24 de noviembre de 2009).

6 CONCLUSIONES

La nueva regulación no cambia sustancialmente la anterior que contemplaba la Ley 42/1998, por lo que se refiere al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. La inclusión

² Disponible en:

http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/anuarios/Turismo_CV_2012.pdf. Acceso em 05 febrero de 2014.

de los otros tipos contractuales complementan la regulación, además de la necesaria transposición de la Directiva comunitaria y la muy oportuna remisión a la legislación refundida en materia de consumidores y usuarios.

Los nuevos productos vacacionales surgidos de las preferencias del perfil turístico de los bienes y servicios ofertados, son así contemplados en una norma única, evitando la dispersión normativa y las dificultades de resolución de los conflictos, al dejar claro el ámbito de aplicación dependiendo de las partes intervinientes: empresario y consumidor.

Se considera que los tipos contractuales regulados en la Ley 4/2012 pueden ser aplicados al turismo activo de la Comunitat Valenciana. La tabla analizada nos indica que hay un porcentaje importante de personas que optan por esta modalidad contractual, y que las actividades que integran el turismo activo pueden ser realizadas por empresas ubicadas en los lugares donde se ubiquen los inmuebles o los servicios regulados en la norma que hemos analizado en los puntos anteriores.

AGRADECIMIENTOS

Trabajo realizado en el marco del Proyecto MINECO (DER2012-37844) del Microcluster “Estudios de Derecho y empresa sobre TICs (Law and business studies on ICT)”, dentro del VLC/Campus, Campus de Excelencia Internacional (International Campus of Excellence).

REFERENCIAS

ARRIBAS LEÓN, M. **Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles**: aspectos fiscales: novedades en la tributación de la “multipropiedad”. Comares: Granada, 2000.

ARROYO LÓPEZ-SORO, J.; MARTÍN RAMOS, S. **Urbanizaciones privadas, conjuntos y complejos inmobiliarios, aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, Ley 42/1998 de 15 de diciembre**: estudio jurídico práctico de sus principales problemas: criterios jurisprudenciales actuales incluido año 1998. Madrid: Edit. Dykinson, 1999.

CARRASCO PERERA, A. Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad”. **Revista CESCO de Derecho de consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3: p. 44-58, 2012.

CARRASCOSA GONZÁLEZ, J. 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. Aspectos de Derecho internacional privado”. **Revista española de derecho internacional**, n. 1, p. 281-284, 2013.

CORDERO CUTILLAS, I. El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Valencia: Tirant lo Blanch, 2003.

COSTAS RODAL, L. **Los derechos de aprovechamiento por turno**. Granada: Comares, 2000.

_____. Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3, p. 99-110, 2012.

_____. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: principales novedades introducidas por la Ley 4/2012. **Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal**, n. 10, p. 35-89, 2013.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. Reseña sobre la Ley 43/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. **Derecho Patrimonial**, n. 3, p. 511-514, 1999.

CUENCA ANTOLÍN, D. **El tiempo compartido: la nueva Ley sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2000.

DÍAZ GÓMEZ, M. J. **Información y voluntad en la contratación de derechos de aprovechamiento por turno**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2003.

GARCÍA MAS, F. J. Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la ley 4/2012. Especial referencia a la práctica notarial y registral. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3, p. 111-123, 2012.

GONZÁLEZ CARRASCO, C. El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3, p. 1-32, 2012.

_____. La nulidad del contrato de préstamo concedido para la adquisición del derecho real de aprovechamiento por turno a la luz de las últimas novedades legislativas. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3, p. 88-98, 2012.

JIMÉNEZ QUINTANA, A. E. El aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Comentario a la Ley 4/2012, de 6 de julio. **Sociedad y utopía: Revista de ciencias sociales**, v. 41, p. 47-70, 2013.

LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I.; TENA ARREGUI, R.; MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, A. **Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles**: legislación comentada. Sepin. Madrid, 2000.

MARÍN GONZÁLEZ, M. J. Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios: el artículo 15 de la Ley 4/2012". **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3, p. 69-87, 2012.

MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.; FLORES RODRÍGUEZ, J. Comentarios a la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Actualidad civil: 17-18: p. 1735-1755, 2012.

MUNAR BERNAT, P. A. 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: Revista para el análisis del Derecho**, v. 4, p. 1-57, 2009.

_____. Los modelos de transposición de la Directiva 122/2008, de 14 de enero de 2009. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. Ejemplar dedicado a aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, Ley 4/2012: 3, p.33-43, 2012.

PÉREZ VEGA, A. ¿El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, es también divisible?. **Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña**, v. 7, p. 847-860, 2003.

QUINTANA FERREIRA, F. R. Aspectos inmobiliarios de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico. El tiempo compartido: ¿derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, derecho de arrendamiento o club trustee?. **Inmobiliario**: cuaderno jurídico, v. 16, p. 24-31, 2012.

RAMÓN FERNÁNDEZ, F. El aprovechamiento por turnos y los derechos de los consumidores (I Congreso Internacional sobre aprovechamiento por turnos de inmuebles turísticos y defensa de los consumidores. **Foro Jurídico**, v. 31, p.14-15, 2000.

ROCHA GARCÍA, E. de La. **La llamada "multipropiedad"**: derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico: (normas y modelos de contrato, actuaciones y trámites preceptivos). Granada: Comares, 1999.

SÁNCHEZ-CÍA, A. L. **Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno**: la ley 42/1998: comentarios jurídicos. Edijus. Zaragoza, 1999.

SÁNCHEZ PÉREZ, J. A. y García Domínguez. Aprovechamiento por turno (multipropiedad): Régimen jurídico y tratamiento contable. **Partida doble**, v. 121, p. 30-39, 2001.

TENA ARREGUI, R. Contenido del contrato, facultades del titular del derecho y publicidad registral en la Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. **Estudios de derecho judicial**. Ejemplar dedicado a propiedad horizontal y derecho real de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, v. 33, p. 95-114, 2000.

**SPANISH LAW 4/2012 (JULY 6TH), ON TIME-SHARING TOURIST PROPERTIES:
A NEW TOURIST PRODUCT?**

Abstract

Spanish Law has regulated since 1998 tourist products using ICTs to combine ownership and lease. Recently, the law has regulated the improperly named shared-ownership, also known as tourist properties time-sharing, along with other contracts, such as long-term vacation products. This article analyzes time-sharing as a new product and how it opens to active tourism, as well as the changes introduced in the Spanish Law 4/2012 (July 6th),

Palabras clave: Aprovechamiento por turno de bienes de usos turístico, producto turístico, aspectos legales, Ley 4/2012, de 6 de julio, en España

Keywords: *Tourist properties time-sharing. Tourist product. Legal issues. Spanish Law 4/2012 (July 6th).*

Artigo recebido em 10/04/2014. Aceito para publicação em 29/05/2014.