



Guía sobre los
derechos del usuario en el
aprovechamiento por turnos
o tiempo compartido

Guide to user rights
in Time Sharing



Leitfaden zum
Verbraucherrecht beim
Teilzeitwohnrecht oder
Time-Sharing

Índice / Index

Página

Guía sobre los derechos del usuario
en el aprovechamiento por turnos o tiempo
compartido

3

Page

Guide to user rights in Time Sharing

33

Seite

Leitfaden zum Verbraucherrecht
beim Teilzeitwohnrecht oder Time-Sharing

63

Guía sobre los derechos
del usuario en el aprovechamiento
por turnos o tiempo compartido





Índice

	Pág.
1. ¿Qué es el aprovechamiento por turnos?	7
A. Introducción	7
B. Descripción del producto y diferencia con otros productos parecidos	8
C. Los servicios de intercambio	10
D. Constitución de este régimen especial	10
2. ¿Qué precauciones debe adoptar el usuario ante la adquisición de este producto?	15
A. Las formas de venta	15
B. La información precontractual	17
C. El folleto publicitario	18
D. Otras cuestiones de interés	20
3. ¿Qué derechos le otorga la regulación vigente?	22
A. La norma vigente aplicable	22
B. El contenido del contrato	23
C. Principales derechos del usuario	26
D. Consejos en el pago y financiación para la adquisición del producto	27
4. ¿Cuáles son las mayores causas de reclamación en este sector?	28
A. Principales motivos de reclamación	28
B. Cómo reclamar	30
C. A dónde acudir. Direcciones de interés	30





1. ¿Qué es el aprovechamiento por turnos?

A. Introducción

El aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles vacacionales, o también denominado “tiempo compartido”, viene teniendo un gran auge en España desde hace más de treinta años. Esta forma de alojamiento vacacional predomina en las zonas costeras de levante y del sur, e islas de nuestro país, y goza de un mayor éxito entre españoles y conciudadanos provenientes de algunos países europeos, como Reino Unido, Alemania, Francia e Italia.

Entre otras ventajas de tipo económico para el consumidor de este tipo de alojamiento vacacional, puesto que a través del intercambio, puede disfrutar de la semana de alojamiento en lugares distintos, sin necesidad de repetir todos los años el mismo destino; se encuentra la de tipo medioambiental, reduciendo la edificabilidad destinada exclusivamente al turismo, al permitir la concentración en una misma construcción, de inmuebles para esta finalidad y un mayor aprovechamiento en otras temporadas distintas a la del verano. Sin embargo, también ha dado lugar a inconvenientes que, en numerosos casos se han materializado en reclamaciones, como por ejemplo; las estafas en torno a este producto, la ausencia de información, los problemas en la organización de los intercambios, etc... cuestiones que no han permitido a muchos adquirentes de aprovechamiento por turnos, el disfrute de su semana de vacaciones tal como habían previsto y que, precisamente, tratándose de un periodo de descanso, puede decirse que el perjuicio causado es aún mayor.

A continuación, se desarrollan las cuestiones clave de este producto, que pretenden aportar claridad en la información necesaria que debe tener un usuario al tiempo de contratar su semana de aprovechamiento por turnos o tiempo compartido, enumerando aspectos prácticos de gran interés a tener en cuenta, para que la semana vacacional en el turno del usuario sea realmente de descanso.



B. Descripción del producto y diferencia con otros productos parecidos

Mediante un contrato de aprovechamiento por turnos de un bien inmueble vacacional, el consumidor adquiere el derecho a usar un inmueble amueblado durante al menos una semana al año, además de poder hacer uso de todos los servicios que ofrezca el complejo.



Junto a la celebración de este contrato, el consumidor suele contratar también los servicios de una agencia de intercambio, a través de la cual se organizan intercambios de uso de bienes inmuebles de aprovechamiento por turnos, dando la posibilidad al consumidor de que intercambie su semana de aprovechamiento por turnos en un inmueble en otro lugar, siendo este servicio de intercambio uno de los alicientes más destacables en el éxito del aprovechamiento por turnos, al permitir disfrutar de una semana al año de este tipo de alojamiento vacacional en distintos lugares por el mismo precio, además del propio del servicio de intercambio.





Además de este producto, se comercializan otros productos parecidos, pero que no constituyen aprovechamiento por turnos o tiempo compartido, en consecuencia, el consumidor no tiene la protección específica que proporciona la legislación de este sector; la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico. Los productos más comunes que dan lugar a confusión y no son aprovechamiento por turnos en virtud de la legislación vigente son:

- ↑ Programas o paquetes vacacionales de aprovechamiento por turnos de un inmueble, cuyo contrato tenga una duración inferior a tres años, o inferior a este periodo aunque pueda renovarse hasta cincuenta años. Es decir, un contrato de aprovechamiento por turnos siempre ha de tener una duración superior a tres años e inferior a cincuenta años.
- ↑ Productos vacacionales de larga duración.
- ↑ Productos bajo la apariencia de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico con una duración de disfrute inferior a siete días seguidos. Es decir, el tiempo del aprovechamiento del turno ha de ser siempre de una duración mínima de siete días al año.
- ↑ Aquellos aprovechamientos por turnos de bienes muebles, como por ejemplo, sistemas flotantes, caravanas, o semanas vacacionales en cruceros, etc...
- ↑ Los denominados "clubs de vacaciones", a través de los cuales, el consumidor se hace socio de un club por el que tiene derecho a una semana de vacaciones en diversos alojamientos, pero en que no adquiere ningún derecho real de aprovechamiento por turno.
- ↑ Los denominados "condohoteles"; este nuevo producto, consiste en la compra de una habitación en un hotel con derecho a su uso por el comprador durante una temporada determinada en el contrato, quedando el resto del tiempo anual bajo la gestión del empresario hotelero, que comercializa dicha habitación en virtud de un contrato de gestión concertado con el comprador.



C. Los servicios de intercambio

Tal y como ya han sido citados en el epígrafe anterior, los servicios de intercambio son uno de los servicios más atractivos en relación al aprovechamiento por turnos de inmuebles o tiempo compartido.

El derecho de intercambio permite al usuario de tiempo compartido intercambiar su semana al año por otra en un lugar diferente, este derecho se contrata con una empresa dedicada a este servicio, y es opcional, es decir, no se trata de un derecho inherente a la contratación del aprovechamiento por turnos, sino que se trata, en caso de ser adquirido este servicio, de dos contratos distintos, aunque dependientes debido a las características de tales servicios, y que puede ser contratado en el mismo momento que el del aprovechamiento por turnos y a través del mismo documento. Y que, por lo tanto, debe abonarse la cantidad concreta por la adquisición de este servicio. La Ley hace referencia a este servicio de intercambio y previene la obligación de hacer constar una serie de datos en el contrato, además de citarse en el folleto publicitario que oferte el aprovechamiento por turnos.

D. Constitución de este régimen especial

Teniendo en cuenta el destino de uso de aprovechamiento por turnos de una construcción con carácter turístico, la Ley dispone una serie de obligaciones en la constitución de este régimen especial de aprovechamiento.

De forma previa a la constitución formal de este régimen en escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, el constructor- promotor y/o titular de la propiedad del edificio o complejo turístico debe:

- ↑ Tener inscrita la finalización de la obra, o en caso de que esté en construcción, la declaración de obra nueva.
- ↑ Estar en posesión de las licencias de actividad turística, de apertura, la cédula de habitabilidad y las necesarias para la primera ocupación. Si todavía estuviese en construcción, deberá aportar la licencia de obra y la que le permite llevar a cabo actividades turísticas.
- ↑ Haber celebrado un contrato con una empresa de servicios o adquirir el propietario el compromiso de asumirlos directamente.





- ↑ Haber suscrito un seguro de responsabilidad civil por actos de los que llevan a cabo la labor de promoción del complejo y otro del mismo tipo por los daños causados por los ocupantes; además de los correspondientes de incendio y daños generales.



- ↑ Para el caso en que el inmueble esté en construcción, el propietario debe constituir un aval o un seguro de caución, a favor de los futuros adquirentes, que cubra el valor de la obra y del mobiliario que se incorporará al mismo a su finalización. Se pretende así garantizar que en caso de retraso en la finalización en la obra o falta de algún mueble en el alojamiento, los adquirentes podrán ejecutar el aval o cobrar la indemnización garantizada siempre que resuelvan el contrato. No obstante y con independencia de que resuelvan el contrato o no, se les reconoce una indemnización por daños y perjuicios, pero que no queda garantizada por el aval o seguro de caución.

Cumplidos los pasos anteriores, el propietario de la construcción, debe constituir el régimen de aprovechamiento por turno, que, como ya se ha citado, se llevará a cabo mediante formalización de la escritura pública ante Notario. A pesar de esto, no será hasta su inscripción en el Registro correspondiente cuando pueda comenzarse a comercializar el derecho de aprovechamiento por turno,



ya que aunque carece de carácter constitutivo, la Ley exige, como contenido mínimo del contrato que se haga mención expresa de los datos de inscripción del régimen. También se exige que al otorgamiento de la escritura pública acuda la empresa encargada de la prestación de los servicios, salvo que el propietario manifieste expresamente que serán asumidos por él.



En la escritura pública deben constar como mínimo los siguientes datos:

- ↑ Descripción de la finca sobre la que se constituye el régimen de aprovechamiento por turno.
- ↑ Descripción de todos los alojamientos, asignando a cada uno una numeración correlativa. En el caso de que el inmueble esté destinado también a la explotación turística, se debe determinar qué alojamientos se pueden dedicar a derechos de aprovechamientos por turnos y en qué periodo del año.





- ↑ La definición de los turnos que haya sobre cada alojamiento y su duración.
- ↑ Referencia a los servicios que deben prestarse a los adquirentes, como inherentes a su derecho, recogiendo si son responsabilidad del propietario o de un tercero.
- ↑ Estatutos a los que se somete el régimen, sin que de ellos pueda derivarse alguna limitación u obligación complementaria para los titulares del derecho de aprovechamiento por turnos.
- ↑ Deben quedar recogidos los datos registrales, urbanísticos, catastrales y turísticos del inmueble.
- ↑ Se debe hacer mención a los gastos de comunidad y la retribución de la sociedad de servicios, que asumirá el adquirente.
- ↑ La duración que se establece para el régimen.
- ↑ Se deben adjuntar el contrato celebrado con la empresa de servicios y los seguros suscritos.
- ↑ Si el inmueble estuviese en construcción, debe acreditarse la constitución del aval o del seguro de caución. Además de fijar un plazo de tres meses para hacer constar el final de la obra en el Registro.

Además, de cara a una mayor protección del adquirente de aprovechamiento por turnos, al tiempo de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, deben observarse las siguientes obligaciones:

- ↑ Al constituirse el régimen se debe abrir folio a cada alojamiento, independientemente de que se haya realizado la división horizontal.
- ↑ Está autorizada la inscripción de la subrogación en la parte proporcional del crédito hipotecario que grava todo el inmueble a cargo de cada uno de los adquirentes de los derechos de aprovechamiento.
- ↑ Se obliga al registrador a archivar copia de los contratos que se incorporen a la escritura reguladora, debiendo hacer constar este extremo tanto en la inscripción del régimen como en la publicidad que dé del inmueble y de los derechos. El registrador deberá incluir una copia de los contratos en cada certificación que expida, siempre que se le haya solicitado.



- ↑ A lo largo de todo el régimen se prevé la constancia registral como condición para la validez de cualquier modificación de los contratos o documentos que deben aportarse al Registro.
- ↑ Finalmente, y según dispone expresamente el artículo 15.4.1º de la Ley, la modificación del régimen de aprovechamiento por turno solo puede tener lugar cuando el propietario la realice en escritura pública, contando con el apoyo de la empresa de servicios y de una mayoría de 2/3 de la comunidad de titulares, extremos que el Registrador y el Notario autorizante deben fiscalizar.

Ya constituido el régimen de aprovechamiento por turnos o tiempo compartido, el propietario, antes de proceder a la comercialización del servicio, deberá:

- ↑ Formalizar un seguro de responsabilidad civil por las actividades durante la promoción y que debe asumirlo el promotor.
- ↑ Suscribir un seguro de responsabilidad civil por los daños causados por los ocupantes.
- ↑ Suscribir un seguro de incendios y otros daños generales, se admite que el pago lo realice la sociedad de servicios con cargo a las cuotas que deben satisfacer los titulares de los derechos de aprovechamiento.



2. ¿Qué precauciones debe adoptar el usuario ante la adquisición de este producto?

A. Las formas de venta

En el sector del aprovechamiento por turnos se han dado algunas técnicas de venta que han sido consideradas agresivas, y que han llevado al consumidor a firmar un contrato de forma precipitada, sin las debidas reflexiones previas y necesarias que requiere la adquisición de tal producto y, en muchas ocasiones sin la lectura detallada de todos los términos y detalles del contrato, encontrándose después con problemas diversos objeto de reclamaciones.

Algunas formas de venta que pueden revestir estas características, se enumeran en las siguientes:

- ↑ El envío al domicilio de una carta, o mediante una llamada de teléfono, a través de la cual comunican que ha sido ganador de un premio, que suele ser una estancia gratuita en un complejo turístico, y para recoger el premio, debe asistir a una reunión donde habrá personas en la misma situación y les mostrarán las ventajas del sistema vacacional mediante vídeos, folletos, charlas, etc...poniendo a disposición de los asistentes el contrato listo para su firma y la documentación con objeto de que sea formalizado en dicho momento.



- ↑ En otras ocasiones y en un contexto similar de presentación del producto a través de estas reuniones, las técnicas de venta van más allá, de tal forma que colocan personas de la organización haciéndose pasar por asistentes a la reunión, comentando entre los mismos su satisfacción con esa empresa con la que ya habían contratado, ventajas, falsas experiencias, etc...
- ↑ Otra técnica en este mismo contexto ha consistido en alargar la presentación el máximo tiempo posible, evitando en todo lo posible que los asistentes abandonen la sala en la que les han reunido, con el fin de conseguir la firma de un contrato a causa del agotamiento de los asistentes y la incesante insistencia de los comerciantes.

Tras estos ejemplos, cabe resaltar la importancia de la detenida lectura del contrato de aprovechamiento por turnos, y solicitar toda la información posible, además de aquella a que obliga la Ley o que el consumidor estime necesaria para la toma de decisión, que a continuación se enumera. Ante las situaciones anteriormente descritas, el consumidor puede solicitar, y de hecho es muy recomendable, la entrega de una copia del contrato para poder leerlo detenidamente en su casa, sin prisas y con el tiempo que necesite para reflexionar, ya que no es imprescindible la firma del contrato en ese mismo momento.





B. La información precontractual

El éxito en la adquisición de aprovechamiento por turnos con todas las garantías para el consumidor y su total satisfacción, depende en gran medida de la información previa a la celebración del contrato, tal que le permita una toma de decisión con base en una información veraz, clara, completa y comprensible, además del tiempo necesario para reflexionar y valorar la operación de consumo que desea realizar.

En este sentido, el legislador, siendo consciente de la enorme importancia de esta información previa a la celebración del contrato, ha dispuesto una serie de obligaciones al vendedor de aprovechamiento por turnos;

↑ Éste deberá informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que le asisten, en los siguientes organismos, indicando la dirección y el teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen:

- Oficinas de turismo
- Instituto Nacional del Consumo
- Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo
- Oficinas Municipales de Consumo
- Registradores de la Propiedad
- Notarios

Además de la información que pueden ofrecer en los Colegios profesionales de Arquitectos, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Administradores de Fincas, Abogados, Notarios y Registradores de la Propiedad.

↑ También está obligado el propietario a proporcionar información relativa al inventario completo de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.

Toda la información relativa a una promoción de aprovechamiento por turno, o un determinado vendedor de este tipo de alojamiento, puede ser suministrada en la asociación de consumidores y usuarios más cercana al inmueble, ya que éstas tienen derecho a recibir del promotor o propietario, copia de toda la documentación que hubiere elaborado éste último y a la que le obliga la Ley, para proceder a la verificación de los datos que contiene.



C. El folleto publicitario

Entre el tipo de información precontractual anterior, cabe dedicar un epígrafe aparte al folleto publicitario, que el vendedor debe poner a disposición del adquirente. La Ley obliga a la edición de este folleto publicitario, o documento informativo que tendrá carácter vinculante, es decir, todo lo que se oferte en el mismo podrá ser exigido por el consumidor, aunque no conste en el contrato. Dicho folleto tiene carácter gratuito y debe ser depositado en el Registro de la Propiedad antes de su divulgación.

El folleto publicitario debe contener, como mínimo, los siguientes datos:

- ↑ **Identidad y domicilio del propietario o promotor** y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turnos.
- ↑ **La naturaleza de los derechos que van a ser objeto de transmisión** con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen. En todo caso, deben constar los requisitos y condiciones que para el ejercicio de tales derechos se exigen en el lugar donde se encuentra el inmueble, y si están cumplidos o pendientes de cumplimiento y en qué condiciones.
- ↑ **Si la obra está en construcción, se indicará la fecha límite de su terminación**, además de la fecha estimada de la extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.
- ↑ **Descripción precisa del inmueble**, de su situación y del estado de construcción en el que se encuentre, si la obra está finalizada o aún no.
- ↑ **Los servicios comunes** que permiten la utilización del inmueble y los demás de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, con la indicación de la fase en la que se encuentren y las condiciones de tal disfrute.
- ↑ **Las instalaciones de uso común** de acceso, la condiciones del acceso y su importe o base de cálculo de tal importe.
- ↑ **La empresa de servicios** que se hará cargo de la administración, su denominación y datos de inscripción en el Registro Mercantil.





- ↑ **Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto;** las cargas legalmente obligatorias, como contribuciones o exacciones fiscales, entre otras; los gastos anuales o su estimación, por ocupación del inmueble, por utilización de las instalaciones y servicios comunes, así como los derivados de la administración, conservación y mantenimiento del alojamiento y elementos comunes, con indicación del procedimiento de cálculo de las futuras anualidades. También debe constar que la adquisición de derechos de aprovechamiento por turno, no supondrá el desembolso de cantidades distintas a las especificadas en el contrato.
- ↑ **El número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.**
- ↑ **Los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, con los plazos para su ejercicio, la ausencia de cargo alguno por el ejercicio de los mismos, así como la persona y domicilio a quien deberá comunicarse. En caso de que la obra esté en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.**
- ↑ Si existe la posibilidad de participar en un **sistema de intercambio** y, en su caso, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, con mención al documento anual, expedido por dicho tercero que acredite la participación del régimen de aprovechamiento por turnos en el programa de intercambio. Este documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará la independencia del contrato de intercambio con el de adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos, y la cuota que debe abonarse como socio en el programa de intercambio, además de las cuotas de intercambio correspondientes. También deberá constar en dicho documento, el número total de socios afiliados, el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema. Este documento se incorporará y formará parte integrante del folleto publicitario.
- ↑ La posibilidad de participar en un **sistema de cesión a terceros** del derecho de aprovechamiento por turno y en su caso, los costes por el ejercicio de dicha cesión.
- ↑ Los datos de **inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad**, la titularidad y cargas, y su consulta a efectos del conocimiento de la situación jurídica de la finca y el contenido íntegro del régimen de aprovechamiento por turno.



D. Otras cuestiones de interés

A continuación, son enumeradas una serie de recomendaciones importantes a tener en cuenta en la fase previa a la adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos:

- ↑ Consultar en el Registro de la Propiedad la inscripción del régimen de aprovechamiento, tal que pueda comprobar la veracidad de los datos contenidos en el folleto publicitario y otra serie de datos que pueden resultar de interés (como por ejemplo, los seguros suscritos con carácter obligatorio).
- ↑ En caso en que se ofrezca la recompra del derecho de uso, solicitar información de todos los detalles de dicha posibilidad, es decir, si realmente se trata de un compromiso por el vendedor de recomprar tal derecho en un plazo determinado y por un precio prefijado, o en realidad se trata de la puesta en contacto con una empresa mediadora que ponga en venta su derecho, o la mediación por el propio vendedor.
- ↑ Informarse sobre la adhesión de la empresa vendedora o comercializadora al Sistema Arbitral de Consumo
- ↑ Solicitar el calendario con las características de las semanas de intercambio, que permitirá valorar las verdaderas posibilidades de disfrute del servicio que se pretende adquirir.





- ↑ Proceder al cálculo de la cantidad total que va a suponer la contratación de aprovechamiento por turno y el servicio de intercambio, así como gastos que se deriven, y prever la repercusión en la economía del adquirente, así como su mantenimiento en el futuro, durante la duración del contrato, con el objeto de poder valorar y reflexionar adecuadamente sobre la adquisición de este producto.
- ↑ Desconfiar de la empresa vendedora y/o comercializadora cuyos domicilios se encuentren paraísos fiscales, como Gibraltar, debido a las experiencias de empresas fantasmas en el sector y la dificultad de reclamación frente a las mismas.
- ↑ Solicitar la información en el idioma de origen del adquirente.



- ↑ Si es posible, visitar el complejo donde se encuentra el inmueble en régimen de aprovechamiento por turnos y comprobar la veracidad de todos los detalles ofertados en el folleto publicitario, tal como instalaciones, servicios, situación, etc...
- ↑ No firmar ningún documento sin haberse informado previamente de todos los aspectos de la adquisición y haber reflexionado con el tiempo necesario sobre la misma.



3. ¿Qué derechos le otorga la regulación vigente?

A. La norma vigente aplicable

El derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico, se encuentra específicamente regulado en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y Normas Tributarias (BOE nº 300, de 16 de diciembre de 1998), que vino a suplir la ausencia y necesidad de una regulación específica en este sector, prohibiendo la utilización del término “multipropiedad”, al estar vinculado a la palabra “propiedad” y provocar la confusión en los usuarios que contrataban bajo la creencia que adquirirían la copropiedad de un bien inmueble.

En esta norma se contemplan los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en un contrato de derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico, zanjando en gran medida, los abusos y fraudes cometidos en el sector debido a la ausencia de normas que regulasen esta cuestión, al permitirse actuaciones con una libertad excesiva perjudicando en muchas ocasiones de manera directa a los consumidores, perjuicios que provenían en la mayoría de las ocasiones por una técnica de venta agresiva. Por lo tanto, desde que entró en vigor esta Ley el consumidor que contrate un derecho de aprovechamiento por turnos, actuará con un mayor conocimiento, dados los deberes de información y registro que deberán cumplir los propietarios o vendedores.

La Ley 42/1998, surge por mandato de la Directiva 94/47, de 26 de octubre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la protección de los adquirentes sobre determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, orientada a conseguir un nivel elevado y eficaz de protección de los consumidores en todos los países que forman parte de la Unión Europea.

A lo largo de esta guía se desarrollan los principales derechos de los consumidores y correlativas obligaciones de los propietarios y/o vendedores de derechos de aprovechamiento por turno que componen la Ley 42/1998, sin embargo, ha de hacerse mención a la futura modificación de esta normativa vigente, ya que se queda obsoleta ante la continua evolución del sector del aprovechamiento por turnos en el que surgen nuevas figuras no contempladas expresamente en la Ley del año 1998, además de nuevas formas de venta y otras cuestiones necesitadas de regulación a la par



del desarrollo del sector, como la reventa del derecho. En este sentido, actualmente, se encuentra en trámite de aprobación por el Parlamento Europeo y el Consejo, una nueva Directiva relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos del aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio, que pretende adaptarse a las novedades surgidas en el ámbito del aprovechamiento por turnos, para conseguir una mayor protección de los consumidores en toda Europa.

B. El contenido del contrato

El contrato es el documento clave en la adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos y, además, donde culmina la efectiva protección del consumidor debidamente informado sobre sus derechos, ya que, en consecuencia, firmará un contrato con todas las garantías y conforme a la ley, pudiendo advertir aquellos aspectos no claros o de los que no haya sido informado previamente.



El consumidor tiene derecho a que dicho contrato sea redactado y/o traducido en su lengua de origen, siempre que ésta sea una de las lenguas oficiales de la Unión Europea. Además, las asociaciones de consumidores tienen derecho a recibir por el vendedor-propietario las traducciones de los documentos que deben entregar a los adquirentes.

Es por esto, que la Ley dedica gran parte de su contenido a la regulación detallada del contenido del contrato y en este sentido, cabe destacar de forma inicial los siguientes caracteres básicos:

- ↑ Su duración ha de ser superior a tres años (entendiendo por tal, tres temporadas vacacionales), e inferior a cincuenta años.
- ↑ Debe anticiparse el pago de las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas.
- ↑ Debe referirse a una temporada anual determinada, que se corresponda con un periodo determinado de esa temporada, en que se pueda ejercer el derecho.
- ↑ El alojamiento ha de ser determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que se especifique el edificio o conjunto inmobiliario en el que se va a disfrutar el derecho.



Según la Ley, el contrato que ha de constar por escrito, ha de contener, como mínimo, los siguientes aspectos:

- ↑ La fecha de celebración del contrato, los datos de la escritura reguladora del régimen (indicando el día del otorgamiento, el notario autorizante y el número de protocolo), y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- ↑ La naturaleza (real o personal) del derecho transmitido y la fecha en que se extinguirá el régimen de conformidad con las disposiciones de la ley aplicable.
- ↑ Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho objeto del contrato, sus datos registrales y el turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.
- ↑ Si la obra está concluida o si se encuentra aún en construcción, en este último caso deberá constar:
 - Fase en que se encuentra la construcción
 - Plazo de terminación del inmueble
 - Licencia de obra y Ayuntamiento que la ha expedido
 - Fase de los servicios comunes que permitan la utilización del inmueble.
 - Domicilio indicado por el adquirente donde habrá de notificársele la inscripción de la finalización de la obra y la fecha a partir de la cual se computará la duración del régimen.
 - Memoria de calidades del alojamiento objeto del contrato.
 - Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará el alojamiento, así como el valor atribuido a efectos de aval o del seguro de caución
 - Los datos de dicho aval o seguro; la entidad donde se ha constituido o con quien se ha contratado. Y la indicación de que el mismo podrá ser ejecutado o reclamado por el adquirente en caso de que la obra no esté concluida en la fecha límite establecida al efecto o si no se incorpora al alojamiento el mobiliario establecido.
- ↑ El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que, según la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, indicando la futura actualización con arreglo al Índice de Precios al Consumo, salvo que las partes pacten otro índice de actualización que no debe quedar al arbitrio de una de ellas, indicando cuál ha sido la media de dicho índice en los últimos cinco años. El importe





de los impuestos que lleva aparejada la adquisición, una indicación breve de los honorarios notariales y registrales (en caso de elevación a escritura pública del contrato e inscripción en el Registro de la Propiedad).

- ↑ Inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12 (derechos de desistimiento y resolución del contrato, prohibición de anticipos y régimen de préstamos a la adquisición), haciendo constar su carácter de normas aplicables al contrato.
- ↑ Servicio e instalaciones comunes a que tiene derecho a disfrutar el adquirente y las condiciones de dicho disfrute.
- ↑ Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio, en su caso, se indicarán los costes y con referencia al documento acreditativo anunciado en el folleto publicitario.
- ↑ El nombre o razón social y datos de inscripción en el Registro Mercantil (si es sociedad), y domicilio de:
 - Propietario o promotor
 - Transmitente, con indicación precisa de la relación jurídica con el propietario o promotor en el momento de celebración del contrato
 - Adquirente
 - Empresa de servicios
 - Tercero encargado del intercambio, con sucursal abierta e inscrita en España.
- ↑ Duración del régimen.
- ↑ Expresión del derecho que asiste al adquirente a comprobar la titularidad y cargas del inmueble, a la exigencia al otorgamiento en escritura pública y a la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad.
- ↑ Lugar y firma del contrato.
- ↑ Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho de aprovechamiento por turno, en este caso, se expresarán los costes.

Junto al contrato, como anexo; deberá incluirse el inventario, así como otras condiciones generales no incluidas en el contrato o cláusulas estatutarias.



C. Principales derechos del usuario

En el apartado anterior se hace referencia a una de las cuestiones que deben constar en el contrato, concretamente, el contenido de los artículos 10 a 12 ambos incluidos de la Ley:

- ↑ **El derecho de desistimiento (artículo 10).** El consumidor que ha firmado un contrato de aprovechamiento por turno de un bien inmueble de uso turístico, tiene el derecho a desistir del mismo, sin necesidad de alegar causa justa para ello, en un plazo de diez días hábiles desde la firma del contrato. Y sin la obligación de abonar indemnización alguna.
- ↑ **El derecho de resolución (artículo 10).** Este derecho puede ejercitarlo el adquirente en un plazo de tres meses desde la celebración del contrato, siempre y cuando la contratación adolezca de algún requisito que exija la Ley, por ejemplo; ausencia de la información necesaria, no correspondencia entre los datos plasmados en el contrato y los inscritos en el Registro de la Propiedad, o la ausencia de algún requisito obligatorio del contenido del contrato. Puede consultar en la asociación de consumidores más cercana sobre la adecuación del contrato a la legislación aplicable.

Es importante destacar que el ejercicio de estos derechos debe notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure en el contrato, debiendo constar la recepción de la comunicación, así como la fecha de su envío, por ejemplo, a través de un burofax o telegrama con acuse de recibo y certificación del texto, que deja constancia de todos estos extremos y de su contenido. En caso en que el contrato se haya celebrado ante notario, el ejercicio de estos derechos debe hacerse constar en acta notarial.

- ↑ **La prohibición de anticipos (artículo 11).** Está prohibido el pago de cualquier anticipo por el consumidor al vendedor, antes de finalizado el plazo para desistir o resolver el contrato, es decir, antes de transcurridos tres meses desde la celebración del contrato.
- ↑ **Régimen de préstamos a la adquisición (artículo 12).** Los préstamos que hayan sido concedidos al consumidor para la adquisición del derecho de aprovechamiento por turno, quedará resuelto, si éste desiste o resuelve el contrato, sin implicar ninguna penalidad o sanción por ello.





D. Consejos en el pago y financiación para la adquisición del producto



Además de la seguridad que aporta al consumidor el derecho a la resolución automática del préstamo contratado para la adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos, en caso en que desee desistir, o deba rescindir del contrato, es necesario tener en cuenta una serie de precauciones al tiempo de financiar la adquisición de este producto.

En primer lugar, es igual de necesaria la lectura detallada y consiguiente reflexión sobre todos los términos y condiciones en la adquisición del derecho aprovechamiento por turno, como el tiempo que ha de dedicarse al contrato independiente por el cual se le conceda el préstamo que le servirá para financiar la adquisición del derecho de aprovechamiento. Hay que tener en cuenta la duración del contrato y no sólo los costes iniciales en la adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos, sino también los costes de su mantenimiento durante toda la duración del contrato, además de los intereses que se devenguen en función del tipo de financiación y la cantidad necesaria para la adquisición del producto.

Si la opción de financiación para la adquisición del derecho es un préstamo o crédito, es conveniente dejar constancia en el contrato de aprovechamiento por turnos, así como en el contrato de crédito o préstamo, el destino exclusivo del mismo y en toda su cuantía, dado que han sido motivos de reclamación, la ausencia de prueba necesaria sobre el destino del dinero objeto del crédito para la adquisición de aprovechamiento por turnos, cuando el consumidor ha querido ejercer su derecho de resolución y se ha encontrado con problemas para la cancelación automática del crédito.

Finalmente, se recomienda no firmar ninguna letra de cambio antes de finalizar el plazo de desistimiento, ya que se han dado problemas al tiempo de ejercitar dicho derecho, por la firma anterior por el adquirente de una letra de cambio en blanco.



4. ¿Cuáles son las mayores causas de reclamación en este sector?

A. Principales motivos de reclamación

Los problemas más comunes y numerosos que han sido objeto de consultas y reclamaciones en las asociaciones de consumidores y usuarios, pueden resumirse en los siguientes puntos:

- ↑ Los derivados en los casos de las empresas fantasmas, es decir, un consumidor adquiría un derecho de aprovechamiento por turnos, firmaba un contrato y abonaba el precio correspondiente, cuando se disponía a disfrutar de su derecho, o bien el inmueble no existía, o estaba ocupado por otras personas, o su titularidad no pertenecía a los propietarios que se identificaban en el contrato, y la empresa ya no existía, ni podía ser localizada ninguna persona de contacto con la que el consumidor había contratado. Con la consiguiente dificultad para el consumidor de recuperar el dinero entregado.

Ante este tipo de estafas, es aconsejable cerciorarse previamente a contratar, sobre la identidad de la empresa que conste en los documentos que le faciliten, bien sea el contrato, o el folleto publicitario, por ejemplo, sobre su inscripción en el Registro Mercantil. Dado que la mayoría de las empresas que han llevado a cabo este tipo de fraudes señalaban un domicilio social en paraísos fiscales, por ejemplo y por cercanía, en Gibraltar, desconfíe ante dicha identificación.

- ↑ La utilización de métodos agresivos de venta, tal y como ya se ha señalado, es una de las mayores causas de reclamación en este sector, ya que, a través de estas técnicas de venta, el vendedor consigue que un consumidor firme un contrato ilegal o que por sus caracteres no pueda quedar amparado por la Ley de aprovechamiento por turnos.

Como ya se ha enumerado en un apartado anterior, algunas de estas técnicas de venta que provocan que el consumidor firme un contrato sin la reflexión ni la información suficiente, debido a la merma de capacidad como consecuencia de la técnica de venta; suelen consistir en la presión por el agotamiento que producen las reuniones comerciales que convocan los vendedores de excesiva duración, con la promesa de regalos por la asistencia, en lugares apartados y proporcionando el transporte para poder impedir el abandono en cualquier momento del





lugar por los posibles compradores, además de mezclarse entre éstos personal contratado por el vendedor para hacerse pasar por compradores y animar al resto a que contraten el producto.

- ↑ En algunos contratos de aprovechamiento por turnos se ofrece una posibilidad de revender dicho derecho, si en un plazo de tiempo determinado, el adquirente no desea continuar con el mismo. La información en torno a esta posibilidad ha sido la causa, en algunas ocasiones, de reclamación, debido a la confusión generada, ya que, bajo la apariencia de un compromiso de recompra por el vendedor al adquirente convenciéndole de la ventaja y aportando un grado de confianza en la contratación, la realidad contratada es la puesta en contacto con un servicio de reventa que realiza las funciones de mediador en dicha operación, pero sin ningún compromiso de recompra.
- ↑ La posibilidad de intercambio de las semanas de aprovechamiento por turnos, es uno de los servicios vinculados a este producto, en base al que muchos adquirentes del mismo, se deciden en la adquisición, ya que podrán variar el destino de sus vacaciones por un mismo precio. Sin embargo, muchos consumidores han visto que llegado el momento de intercambiar su semana, no era posible, o el lugar ya no se encontraba disponible, o se les ofrecía otra semana en una temporada en la que no les es posible disfrutar sus vacaciones.

En el momento en que el adquirente contrate los servicios de una empresa de intercambio, que suele ser en el mismo momento en que contrata la adquisición del aprovechamiento por turnos, ha de informarse y solicitar todos los datos relativos al proceso de intercambio, plazos de reservas, lugares, calendarios y mayores posibilidades en función de la temporada y del lugar elegido. Evitando, de esta forma, sorpresas posteriores por el desconocimiento de la imposibilidad de disfrutar de las ventajas de este servicio según le convenga.

- ↑ En general, la ausencia de información, o una información falsa en la contratación de aprovechamiento por turnos, es la causa de la mayor parte de reclamaciones, ante la sorpresa del consumidor en aspectos distintos de lo que creía haber contratado, por ejemplo, las características del inmueble, los servicios disponibles o los gastos de mantenimiento.

En este sentido, es recomendable, si es posible, la visita al inmueble y sus instalaciones, así como la exigencia de ser informado sobre todos los costes o la base de cálculo para su determinación.



B. Cómo reclamar



1º. El primer paso es poner en conocimiento de la empresa frente a la que reclame, por ejemplo, si se trata de un problema por el servicio de intercambio, deberá dirigirse a dicha empresa, o con el cumplimiento del contrato, deberá dirigirse frente al vendedor; el motivo de su queja o reclamación, lo más recomendable es plantear dicha reclamación por escrito y a través de un medio que deje constancia del contenido y de la fecha de recibo, por ejemplo a través de un burofax.

ESTABLECIMIENTO
ADHERIDO



ARBITRAJE
DE CONSUMO

2º. Si en el contrato consta el sometimiento por la empresa al Arbitraje de Consumo, puede plantear una solicitud de arbitraje ante el organismo arbitral al que se haya adherido la empresa, que suele ser el de la localidad donde se encuentra su centro de operaciones. El procedimiento arbitral de consumo es gratuito y tiene una duración máxima de seis meses desde el comienzo del procedimiento, cuyo pronunciamiento a través de un laudo debe ser acatado por las partes. Está regulador en el Real Decreto 213/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo.



3º. También puede optar, si en un plazo razonable no es atendida su reclamación por la empresa, en dirigirse a la Oficina Municipal del Consumidor en el Ayuntamiento que le quede más cercano, donde deben proporcionarle la información acerca de sus derechos y le facilitarán el impreso para cursar su reclamación.

O acudir a una Asociación de Consumidores y Usuarios, donde, además de poder disponer de los datos de la empresa de aprovechamiento por turnos y copias de los documentos relativos a la contratación con los consumidores, tales como el contrato o el folleto publicitario, le asesorarán sobre sus derechos y, en su caso, podrán proceder al ejercicio de las acciones de reclamación pertinentes.

4º. También puede reclamar por vía judicial, en este caso, deberá estar asistido por abogado y representado por procurador.





C. A dónde acudir. Direcciones de interés

Instituto Nacional del Consumo

Dirección: Príncipe de Vergara, 54. 28006. Madrid - España

Teléfono: 91.822.44.40, 91.822.44.63

Correo Electrónico: inc@consumo-inc.es

CECU- Confederación de Consumidores y Usuarios

Dirección: Calle Mayor, 45, 2º. 28013. Madrid - España

Teléfono: 91.364.13.84

Correo Electrónico: cecu@cecu.es

Centro Europeo del Consumidor

Dirección: Príncipe de Vergara, 54. 28006. Madrid - España

Teléfono: 34.918.224555

Correo Electrónico: inc@consumo-inc.es



Programa subvencionado por el Ministerio de Sanidad y Consumo -
Instituto Nacional del Consumo.

Su contenido es de responsabilidad exclusiva de CECU.

Guide to user rights in Time Sharing





Index

	Page
1. What is "Time-sharing"?	37
A. Introduction	37
B. Product description and differences from others on the market	38
C. Exchange Services	40
D. Legal obligations relating to the time-sharing concept.	40
2. Which are the precautions that the consumers should adopt in the purchase of this product?	45
A. Forms of Sale	45
B. Previous Information	47
C. Publicity Leaflets	48
D. Other questions of interest	50
3. Rules and Regulations	
A. Valid Norms (applicable in this sector)	52
B. Contract Content	52
C. Principle Rights of the User	53
D. Advice on the payment and financing of the product in question	55
	56
4. Which are the main causes of the complaints in this sector?	
A. Principle causes of claims	
B. How to Claim	58
c. Where to Claim	58
	60
	61





1. What is “Time-sharing”?

A. Introduction

Time-sharing of holiday homes has been a great success in Spain for over thirty years. This type of holiday lodging is more popular in coastal zones of the Levant, the south and in the islands of our country. It is more popular among Spaniards and citizens from some other European countries such as the United Kingdom, Germany, France and Italy.

Among the many economic advantages for the consumer in this type of holiday home, there is through the interchange of sharing a week of lodgings, the possibility of enjoying a stay in different settings, without having to repeat the same places every year. There is also the other environmental advantage achieved through the maximum use of one building throughout one year and not only during the summer however there have been some problems caused by claims of fraud through a lack of information as well as others relating to timetabling. These have prevented many members from enjoying their week of holiday as planned and which should have been a time of rest and relaxing turning out to be just the opposite.

The main questions pertaining to this type of product, which should always be presented with clear information, so as to allow the user to contract a week of time-sharing, explaining the practical aspects of main interest to be taken into account, so the week’s holiday, as planned by the user, actually is a week of rest and relaxation and not otherwise!

Here, we shall try to explain the most important questions relating to this type of product, so as to clarify the necessary information needed by the user at the moment of contracting a week’s time sharing, showing the various practical aspects to be taken into account, so the holiday time so contracted, should be just that!



B. Product description and differences from others on the market

Through a time-sharing contract of a holiday home, the consumer acquires a right to use a furnished home for at least one week a year, as well as being able to take advantage of all the different services offered in the holiday home complex.



Together with the formalising of this contract the consumer also contracts the services of an exchange agency, through which the holiday timetable is organised. This gives the user the opportunity to change site which in itself is probably the most sought after and popular aspect of the time-sharing concept; this ability to stay in another place for one week per year for the same price as well as enjoying the aforementioned services on site.





Apart from this specific type of holiday, there are other similar products on the market, but which do not constitute time-sharing as such, resulting in a lack of any legal protection normally covered under the Law 42/1998, of the 15th. Dec relating to the rights of individual using holiday homes for tourism. These other products that are similar and have been causing confusion are enumerated as follows:

- ⬆ Programmes or package holidays, using the time-sharing idea for holiday homes, whose contracts may be for less than three years, but which could be renewed up to fifty years. Legally any contract of this type should be for a period of over three years, but less than fifty other programmes of this type are ones for long periods of time.
- ⬆ More products that are seemingly time-sharing, using holiday homes may be for less than the stipulated seven consecutive days, whereas legally they should be for at least seven days per year.
- ⬆ Included in this type of product are all those promoting time-sharing on boats, caravans or weekly holidays on cruises and the like.
- ⬆ The so called "holiday clubs", through which members are eligible for a week's holiday on different sites, but in reality have no rights concerning time-sharing.
- ⬆ Another recent idea is that of "condo-hotels" where the user can buy a room for specific period of time determined by contract, whereas for the rest of the year it is under the control of the hotel who is able to use it at will within the terms of the contract.



C. Exchange Services

As was explained in previous paragraphs, these services are among the most attractive aspects of the time-sharing concept.

The rights acquired by the users of this type of holiday allow the consumer to exchange one week's holiday per year for the same period at another place. This right is stipulated by the contract signed with the supply company, which at the same time is optional, ie. not something inherent or automatic within the contract. Rather it is divided into two contracts, separate, but related, including the aforementioned services. Normally agreed upon and signed at the same time, meaning that the final price paid would of course include both concepts. The previous law makes reference to this exchange service and obliges companies to include essential information as well as in the information leaflets referring to time-sharing.

D. Legal obligations relating to the time-sharing concept

Bearing in mind that any building to be used for tourism of this type must adhere to certain legal requirements, which must be taken into account.

The owner/builder of any construction for this purpose must include the following requirements in the title deeds previous to any recognition through the official Property Register:

- ↑ The date of completion, or if in process, registry of commencement.
- ↑ Be in possession of pertaining licences for tourist activities, commencement, plus the special inhabitability document from the local authorities. If the building were still under construction the owning company should be in possession of the building licence as well as that relating to tourist activities.
- ↑ A formal contract with a services company or in lieu of this, the same owner must show a legal document binding the company to the same.
- ↑ Have a certificate of insurance from a registered company, covering civil responsibility for any events related to the promotion or advertising of the same as well as clauses to cover any damages causes by occupants. All this plus the regular coverage for fires, storms, etc.





- ↑ In the likelihood of any building still being under construction at the time of soliciting the said documents, the owner/builder should constitute/delegate a guarantor or special insurance clause to cover future users, to cover the value of the construction and its content and future installation. This would be an effective guarantee in the case of possible delays or even lack of adequate installations in the same. This would so enable future users to make effective use of the law to receive adequate remuneration in case of need. In any case, independent of possible failure on the part of the company, users would be covered for any related damages.



Having fulfilled these steps, the owner now has to legally constitute the Time-sharing Association, formalising this through a notary as a legal document. In spite of having taken all these steps, it will not be until the Association is officially registered, that he can begin to commercialise as a time-sharing entity. This is because although the Association has not yet been formalised as such, the law demands as a minimum requirement the express mention of the Asso-



ciation in the Registry. The law also demands that the entity responsible for the services to be given should also be present at the signing of the deed, unless the owner of the same specifies that he will undertake to provide the same in the name of the Association.



In the drawing up of this legal document, the following data should be enumerated:

- ↑ Description of the property to be included for its use in time-sharing regulations.
- ↑ A description of all the rooms with correct numbering. In the case of the same being used for general tourism as well, then the rooms and the time-sharing periods must be determined explicitly.





- ↑ The definitions for each room and its period of use.
- ↑ Reference to the services available to each client as part of the rights acquired as well as who is to supply the same.
- ↑ The statutes that govern these responsibilities related to the company that would not infringe or limit the rights acquired legally by users.
- ↑ A description of data from the Registry, local council, urban planning and tourism dept.
- ↑ Mention must be made of community expenses together those of any services.
- ↑ Any time limits related to these regulations.
- ↑ On presenting any documents, the services contract, together with insurance papers should always be included at the same time.
- ↑ If the building were still under construction, any documents presented should include those of the guarantor or insurance cover, so fixing a period of three months maximum in which to finish and register the property.

Thus assuring a better protection for the user of Time-sharing, the following obligations should be observed on registering any property:

- ↑ On formalising any property, each dwelling, room should be represented on a separate page of any legal document, independent of any separate paragraphing.
- ↑ Authorising the inscription of the part of the corresponding mortgage relating to the property for each of the users involved.
- ↑ The Registrar is obliged to file and keep a copy of the contracts deeded, recording the said action to be mentioned in any publicity about the property and its rights. A copy of the same should always be included on demand by the Registrar.
- ↑ While the Association lasts, the fact that all documents are registered should be a legal constant, especially in the case of any changes made to contracts or papers presented to the Registry.



- ↑ Finally and according to the article N° 15. 4. 1° of the aforementioned Law, any modification made to the regulations governing this mode can only take when done by the owner through a legal document, backed by Services Company and 2/3 of the legal users. These changes have to be authorised by the Registry as well as by a notary.

Once the Association is constituted as such, the owner, before commercialising any property, should make sure that:

- ↑ An insurance deed covers any civil responsibilities during the publicity period.
- ↑ Any damages caused by users are covered adequately.
- ↑ Insurance against fire or other incidents of a general nature, to be paid for by the Services Company through specific quotas agreed on by the time-sharers.



2. Which are the precautions that the consumers should adopt in the purchase of this product?

A. Forms of Sale

In this specific sector there are certain techniques used which have been considered over-aggressive, resulting in contracts signed too hastily, without due consideration or fore-thought as to the buying of the said properties or even the reading/ understanding of the fine print leading to numerous problems and many claims.

Certain techniques used incorporating these characteristics are enumerated as follows:

- ↑ Correspondence or telephone calls communicating to the individual that he/she is the winner of a prize, which is normally a free stay in a tourist complex and that to collect the prize the party has to attend a meeting with others in the same situation, where they will be shown the advantages of time-sharing through videos, leaflets and talks etc. Where the contracts ready for signing and documenting are all prepared for this moment.



- ↑ On other occasions and in a similar context and presentation of these products, these selling techniques are really exaggerated up to the point where there are even employees of the company posing as clients, whose job it is to promote all the “advantages” and of course their own personal satisfaction at having already contracted this type of holiday.
- ↑ Another technique often used in this same context, has been to extend the meeting for so long, avoiding any rest time, so insuring through sheer exhaustion, willing submission to the signing of any document under the constant pressure of the sales team.

Through these examples, it cannot be over-emphasised that a detailed reading of any contract is of utmost importance, as is asking for any extra information necessary, apart from that demanded by law or that the consumer deems important enough to warrant explanations, so as to be able to take important decisions, the descriptions of which are to follow. In any of the aforementioned situations, the consumer should solicit and it is highly advisable so to do, a copy of the contract, so as to be able to read and study it in detail at his/her home, away from the stress and pressure and with the necessary time in which to reflect on the importance of signing or not the said contract.





B. Previous Information

The success of participating in time-sharing, with sufficient guarantees for the user and his or her satisfaction, depends to a great measure on the information available prior to the formalising of any contract with sufficient time to be able to make a balanced decision based on the right information, which should be clear, concise and complete and understandable in all its details for the benefit of the consumer.

In this way, lawmakers, conscious of the enormous importance of all this information, so necessary before the signing of any contracts, have legislated a series of obligations on the part of the purveyor of this type of holiday, namely Time-sharing.

↑ The future client should be informed about how to solicit information; free and of a general nature about the rights that he/she has, from the following organisms, with their addresses and telephone numbers as well as the nearest offices to the property in question:

- Tourist information offices
- National consumer organisation offices
- Local consumer and tourist organisation centres
- Local council consumer offices
- Property Registry offices
- Notaries

Apart from all the information that the Official colleges of Architects, property agents, administrators of communities of proprietors, lawyers, notaries and Official registers.

↑ The owner is also obliged to facilitate relative information on the inventory of all the furniture, installations and bed-linen, blankets etc. that are included in the lodging and that form part of the global value of the same.

All the information relative to the promotion of the idea of time-sharing, or about a specific proprietor, can be obtained from local consumer organisations, which should receive all the relevant information from any owner or agent in the sector as well as related documents, prepared by these as dictated by law, so as to verify all the information contained.



C. Publicity Leaflets

Included in the information needed, prior to any decision taking, it is obvious that the publicity leaflet plays an important part and should be a tool, which the owner should put into the hands of any future user. The law obliges the publication of such informative documents, which are legally binding, respecting the rights of the consumer, though not considered as a legal contract. The said contract should be free and must be approved and registered in the official Registry before distribution.

This type of leaflet should contain the following information:

- ↑ **The identity and commercial address of the promoter** or owner or of any professional who is represented physically or legally within an association for the transmission or commercialisation of the legal rights relating to the time-sharing sector.
- ↑ **The nature of these rights, which are to be transmitted**, should have been previously registered and the date of registry printed on all leaflets of this type, according to the rules and regulations governing the sector. In any case these requisites and conditions so expressed, should be demanded by any future user, in situ, where the property is located, so as to be informed about its legality and the correct fulfilment of all these terms mentioned.
- ↑ **If the property is still under construction, the deadline date for completion should also be indicated**, as well as the approximate date for the same on the legal plane.
- ↑ **The exact description of the property**, its location and present state of construction, if the works are finished or not.
- ↑ **The general services**, necessary for the normal functioning of the property individually and in its entirety for the use of the consumer, as well as the state of the said services and the conditions of use.
- ↑ **The common use of any installations**, access to the same, conditions, costs and calculation of those costs.
- ↑ **The agency/company in charge of services** and their administration, denomination, is also responsible for their legal registration.



- ↑ **Prices** taken as an average for the rights of use for time-sharing, taking into consideration maximum costs for the same, including extras legally binding as part of the said contract, such as taxes or rates, such as total annual expenditure, costs for use of installations, services as well as those related to administration, conservation and maintenance of the living areas, with some explanations as to how these costs are arrived at. What is also important is the fact that acquiring these rights will not suppose any increases in the amounts previously agreed upon in the said contract.
- ↑ **The number of properties** available for time-sharing as well as the periods as timetabled.
- ↑ **The rights of the user to be able to terminate the contract** by common agreement, periods necessary and the absence of extra costs, together with the names and addresses supplied for the said notification. **In the case of a property still under construction, information about the guarantor or insurance details contracted to ensure successful completion.**
- ↑ **The possibility of an exchange arrangement**, together with details of the organiser of the said operation with the mention of the legal document accrediting the said person with the faculty of acting within the system of time-sharing. This document, signed by the legal representative of said company should express the independence of this exchange contract from the original, relating specifically to the time-sharing mode. Mention should also be made of the quota to be paid as a member of the exchange programme, as well as any other corresponding related quotas. Other things that should be mentioned are the number of registered members as well the rules and regulations included in the programme together with general guidelines as to how the system works. This same document should be part of any publicity leaflets published by the entity.
- ↑ **The opportunity of participating in a system including third parties** in the contract with the right to the time-sharing system, together with the costs of these changes included.
- ↑ **The data relating to the inscription in the local Registry**, together with the titles and rates that can be consulted to know the legal situation of the property as well as content and rules and regulations of the time-sharing entity.



D. Other questions of interest

Here there are important recommendations to bear in mind in the phase previous to acquiring the rights of time-sharing.

- ⬆ The future user should check in the local Property Register on any time-sharing entity to be able to verify the data contained in any publicity leaflet, ie. the obligatory clauses for the insurance of the property.
- ⬆ In the case of being offered the possibility of repurchase on the right to use, these details should be available to inspection by any future seller. If this is really the case that the entity would buy back the rights, in a specified period and for a predetermined price, or it could be that there is a middle company that prefers to sell its rights with the mediation of the mother company.
- ⬆ Another important aspect is that the company involved should be registered as adhering to the Consumers' Arbitration System.
- ⬆ The user should ask for the timetabling calendar, with the exchange weeks indicated, so as to evaluate the possible options available.





- ↑ To be able to calculate the sum total cost of the contract, the exchange services, plus any extra costs and effects on the personal economy of the future user. Other aspects to be taken into account are maintenance costs liable in the future, calculated well in advance.
- ↑ Do not trust any entities with addresses in tax havens, such as Gibraltar and the like, due to negative experiences with “front” companies in the past, plus later claim difficulties.
- ↑ Solicit all information in the language of the future user/buyer.



- ↑ If possible the holiday complex should be visited to check out and verify the data included in the leaflet, such as installations, services, location, etc.
- ↑ Do not sign any document without first checking all the different aspects involved, together with taking sufficient time to reflect on the acquisition and having calculated costs.



3. Rules and Regulations

A. Valid Norms (applicable in this sector)

The rights of use related to time-sharing properties for tourism, are regulated under the law N° 42 / 1998, of the 15 Dec. related to the rights of use for time-sharing properties and the official Tributary Norms, (passed and published in the Official Bulletin of the State N° 300, on the 16 Dec. 1998) that fulfilled the need for specific regulation in this sector, prohibiting the use of the word, "Multiproperty" that is normally associated with the idea of ownership, which could be confused by future users.

This official Norm contemplates the rights and obligations of the parties that intervene in a contract on the rights of use of a time-sharing property for tourism, eliminating to a greater measure the abuses and frauds committed in this sector owing to the lack of any applicable regulations, permitting excessive liberty in the interpretation of existing norms to the disadvantage of consumers, many of which originated from techniques used in the aggressive marketing of this type of product. That is to say, as from the promulgation of this new Law, the consumer who contracts the rights of use in this sector, will be able to act with a better knowledge of the situation, given the obligations to inform and register on the part of the owners and their commercial representatives.

The Law N° 42 / 1998, arose from the order included in the Directive 94 / 47, of the 26 of October, passed by the European Parliament and Advisory Board, relative to the protection of users and certain aspects of the contracts of acquisition of the aforementioned rights, so as to achieve a higher level of better protection for consumers from the European Union.

Throughout this guide we will explain the principal rights of consumers and the corresponding obligations of owners and/or commercial representatives in this sector, relating to the previous Law. However, mention should be made of the future modification of this Norm, as it has become obsolete with the passage of time, as new areas and concepts have come to the fore, not contemplated in the previous Law. These new areas include sales techniques and other questions needing regulation, such as buying-back.

Related to all this is the new Directive from the European Parliament and its Council on the protection of consumers in this sector of tourism, including other products of this type of longer time duration as well as "buying-back" and exchange



services. The Directive seeks to adapt the legislation to modern-day needs, relating it to time-sharing, so as to achieve a more effective legal coverage and protection for European consumers.

B. Contract Content

The contract is the key document in the acquisition of rights for time-sharing and is also the basis for the effective protection of the consumer duly informed of his/her rights, leading to the signing of the same, with all the guarantees provided by the law, being informed of all the aspects necessary for a complete understanding.

The consumer has the right to demand that the contract be written/translated into his/her own language, providing that it is an official E.U language. The consumers' associations also have the right to receive translated documents from the owner or representative.

It is for this reason, that the Law dedicates an important part of its content to the Regulation of contract content, so that it is important to emphasise the following points:

- ⬆ Its duration should be longer than three years, but less than fifty.
- ⬆ The payments should be handed over previously (some or all of the periods contracted).
- ⬆ The fixed annual period specified should relate to that contracted by the user.
- ⬆ The property should be determined by description in a general and specific sense as well as the holiday complex where it is situated.



According to the law, the contract should be written and should contain the following:

- ↑ The date of the signing together with related regulations, plus date of formalising of the same, notary and protocol number as well as those of the Property Registry. the nature of those rights transmitted, with the dates limiting conformity together with related regulations.
- ↑ Detailed description of building, location, lodgings subject to regulation by the contract related data from the Registry, detailed dates as to the use of the property.

If the property has been built and finished, or if it still under construction, the following data should be included:

- The state of the building.
 - Date of completion.
 - Building licence from local Council.
 - Present state of the services to be used for the building.
 - Users´ address, where he/she is to be notified on completion.
 - Memory list of materials and content of lodgings.
 - Detailed list of furniture and linens together with calculated value of the same, together with details of guarantor and value of insurance.
 - Data related to the above, namely: name and address of the insurance entity, together with related clauses for the user to claim in case of failure in the completion date or difficulties with the furniture supposedly included in the contract.
- ↑ The price that the user should pay as well as the quantity to be paid as stipulated by the regulations to the services company on an annual basis, incorporating the increase accorded previously related to inflation, unless there is an alternative agreement, this is normally calculated on the basis of an average for the last five years. Tax rates as well as expenses incurred for the notary and registry, if these services are used.
 - ↑ The inclusion (literal) of the text relating to the articles 10,11 and 12 (on the rights of rejection or formalising of the same, the prohibiting of pre-payments and rules relating to loans and acquisition, also to be stated in the contract.
 - ↑ Communal services and installations that the user has a right to access.





- ↑ The possibility (or not) of participating in the exchange services, together with costs as announced in the leaflet.
- ↑ The names and addresses and related data that should be included in the Registry.
 - Owner or representative.
 - Agent, including exact legal relationship to the owner.
 - User.
 - Services Company.
 - The exchange agent whose office should be in use and open in Spanish territory.
- ↑ Duration of contract.
- ↑ The legal support available to the user, having checked data referring to the property, deeds and rights in the Registry.
- ↑ Place and formalisation of contract.
- ↑ The possibility of participating in a system of including third party exchanges.

Plus cost together with the contract, included as an official post data, there should be an inventory, including other general conditions, not in the contract, together with any statutory clauses.

C. Principle Rights of the User

In the previous section, reference was made to an important item that should be included in this contract, namely, the content of articles 10,11 and 12 of the aforementioned Law.

- ↑ **The right of waiving the contract (art.10).** The user that having signed a contract for time-sharing in a property designed for this purpose, has the right to waive, without having to mention causes, within the time limit of ten working days, as from signing. This, without any reimbursement whatsoever.



- ↑ **The right of a legal ruling (10).** This right can be exercised by the user within a space of three months as from the formalisation of the contract, depending on the fact that the same has a cause to be clarified by law, eg. a lack of necessary information, no corresponding data from the Registry, that should have been reflected in the contract or the absence of any basic requisite in the content of the same. The user may consult with the local consumers organisation as to whether the contract is viable according to recent applicable legislation.

It is very important to point out that the exercise of these rights should be communicated to the owner or his/her representative, directly to the address mentioned in the contract, with official recognition of its reception as well as the date on which it was sent, eg. by a bureau fax or telegraphed with recognition of reception and certification of text, so as to register any changes and the content of any communication. In the case of a contract being signed before a notary, the exercise of the rights must also be registered by notary.

- ↑ **Prohibition of pre-payments (art.11).** The payment in advance of any expenses related to time-sharing is prohibited before the period of waiving or possible resolutions has passed, ie. three months after signing.
- ↑ **Regulation of acquisitional loans (art.12).** Any loans that have been approved by banking entities for the acquisition of time-sharing rights, will be annulled if the user waives or has to resolve the said contract, without any economic sanctions or penalties whatsoever.

D. Advice on the payment and financing of the product in question

Apart from the security assured through the law for the consumer in having the right to cancel a loan automatically when buying the said rights, if the consumer has to waive or annul the contract, it important to bear in mind a series of necessary precautions to take, when financing acquisition of this specific product.

In the first place, it is equally necessary to read carefully and reflect on the meanings and terms and conditions related to the buying of these aforementioned rights, as is the time taken to study the actual contract for which the loan is needed for financing its purchase.



It must be born in mind that the duration of the contract and not only the initial expenses for the purchase, but also maintenance costs to be paid over the years, as well as the bank interests accrued, depending on the type of loan and the amount necessary for purchase.



If the option decided on is a mortgage or personal credit bank loan, it is important to include this information in the said contract, together with the agreements with any banking entity on the exclusive use of the loan for this purchase. This is important as there have been problems related to absence of proof on the exclusive use of the loan for the concept of time-sharing, when the purchaser has wanted to exercise his/her right of dissolution of the contract and the automatic cancellation of the bank loan.

Finally, another very important point is not to sign any letter of credit before the expiry date for contract dissolution, as there have been other problems related to exercising this right, because of having signed on a blank letter of credit..



4. Which are the main causes of the complaints in this sector?

A. Principle causes of claims

The most common problems and certainly the more numerous, with which the consumers' associations have had to deal with, are the following:

- ↑ Those deriving from "front companies", where a consumer has signed a contract and paid the corresponding price, but when he/she wished to use the acquired good, they found that either the property was non-existent or that it was occupied already or that the title deed did not correspond to those identified in the contract. Maybe the company ceased to exist and no representative could not be found of those related to the signing of the contract in the first place, leading to the obvious problems involving financial transactions.

Concerning this type of fraud, it is always advisable to investigate beforehand, on the identity of the company that appears in the documents supplied, whether they are contracts, leaflets etc. checking the data in the local Commercial Registry Office. Given that most of these "companies" give addresses in such places as tax havens, such as near-by Gibraltar. This alone is sufficient motive for distrust.

- ↑ The use of aggressive methods of marketing, as mentioned previously, is one of the principle causes of claims in this sector, because it is precisely through these methods that a consumer could sign a totally illegal contract, which because of its wording would not offer any hope of legal retribution or support through the afore-mentioned Law.

As has been explained in a previous section, certain of these marketing techniques force the consumer to sign a contract without thinking and without sufficient information, due to the pressure to which he/she is subject during the session, which is always long and stressful, with the added incentive of presents for attending the said session, usually held in out of the way places to prevent any "escapes" as well as the fact that many of these entities use personnel as part of the "show" to motivate possible consumer to take the bait.





- ↑ In some of the contracts for time-sharing, there is an offer by the company to buy back the good acquired within a set time lapse. The wording of this type of offer has been the subject of some claims, due to the confusion generated by the apparent compromise by the company in demonstrating the many advantages to be had, because of the degree of confidence shown in contracting the said good, whereas in reality it is a service put out to another company who mediates in the said contract, without any real legal responsibility.
- ↑ The possibility of exchanges in the time-sharing system, is one of the services related to this product as many of the users decide to contract, because of being able to change the location in the time allotted for the same price. In spite of this, many consumers, when their date for the week's holiday comes round, are told that the location is no longer free or available and they are offered another week in another season, which is impossible .

At the time of contracting these services with an exchange company, which is normally when the original contract for time-sharing is signed, the user must demand all the data available relative to any exchange process; timing of reservations, places, time-tabling as well as other possibilities relating to the stay on the property. In this way, many unfortunate situations could be avoided owing ignorance about the possible limits to this service.

- ↑ In general, the absence of necessary information, or even the inclusion of that which is false, is the major cause of claims and unpleasant surprises for the consumer in many of the aspects of the contract which he/she had signed in good faith, such as those relating to the characteristics of the building, available services or even the maintenance expenses.

For this reason, it is highly recommendable to pay a visit to the property and its installations as well as demanding all the necessary information on costs and how these are calculated.



B. How to Claim



1st. The most important step is to notify the company, where the problem has been originated, eg. related to services, then contact said company, or if related to the contract, the salesman or representative of the mother company. However the most recommended form of communication is the written one and this should be sent through adequate channels such as a bureau fax, which include certified confirmation of the content and date.

ESTABLECIMIENTO
ADHERIDO



ARBITRAJE
DE CONSUMO

2nd. If in the original contract it is stated that the company is subject to consumer arbitration, then the user can solicit this service from the said organisation, where the company is registered. This process is free and has a maximum duration of six months as from the date of registry and whose findings published through an official channel, should be respected by both parties. This process is regulated through the Royal Decree N°213/2008, of the 15th Feb relating specifically to consumer arbitration.



3rd. Another possible option, if the first claim has not been attended to in a reasonable period of time, is to contact the local council Consumer Office, where the user should be able to receive sufficient information about pertaining consumer rights as well being able to formulate any claim through related documents obtained from the said office.

The other option is to go directly to the local Consumers' Organisation, where the user should have access to all the data related to the said company, as well as documentation on this type of contract and also on publicity leaflets. They will also give advice on all the related legal rights as well as beginning the process of formulating any claims.



4th. There is also the possibility of formulating a legal claim through a law court, but here the user would require a lawyer and legal representation through a solicitor.



C. Where to Claim

The National Consumer Institute.

Príncipe de Vergara Nº 10, 28006 – Madrid, Spain

Tel. (34) 91.822.44.40/63.

E-mail address: inc@consumo-inc.es

CECU (The Confederation of Consumers and Users).

Mayor Nº 45, 2nd floor, 28013 – Madrid, Spain.

Tel. (34) 91.364.13.84

E-mail address: cecu@cecu.es

The European Consumer Centre.

Príncipe de Vergara Nº 54, 28006 – Madrid, Spain

Tel. (34) 91.822.45.55

E-mail address: inc@consumo-inc.es



Program funded by the Ministry of Health and Consumer Affairs -
The National Institute for Consumer Affairs.

Its content is the sole responsibility of CECU.

Leitfaden
zum Verbraucherrecht beim
Teilzeitwohnrecht oder
Time-Sharing





Index

	Seite
1. Was bedeutet Teilzeitwohnrecht?	67
A. Einführung	67
B. Produktbeschreibung und Unterschiede zu ähnlichen Produkten	68
C. Tauschservice	70
D. Eigenschaften dieses speziellen Teilzeitwohnrechts	70
2. Welche Vorsichtsmaßnahmen sollte ein Verbraucher vor dem Erwerb eines solchen Produkts treffen?	75
A. Verkaufsformen	75
B. Information vor Vertragsabschluss	77
C. Werbeprospekt	78
D. Weitere interessante Informationen	80
3. Welche Rechte haben Sie aufgrund der geltenden Regelungen?	82
A. Anwendbare Vorschriften	82
B. Vertragsinhalt	83
C. Grundlegende Rechte der Verbraucher	86
D. Ratschläge zu Zahlung und Finanzierung zum Erwerb eines Produkts	87
4. Welche sind die häufigsten Reklamationsgründe in dieser Branche?	88
A. Hauptreklamationsgründe	88
B. Wie erfolgt die Reklamation?	90
C. Wichtige Adressen, an die Sie sich wenden können	91





1. Was bedeutet Teilzeitwohnrecht?

A. Einführung

Das Teilzeitwohnrecht an Ferienwohnungen, das auch als Wohnnutzungsrecht oder Time-Sharing bezeichnet wird, ist in Spanien seit über dreißig Jahren sehr beliebt. Diese Form der Nutzung von Ferienwohnungen ist besonders an der Mittelmeerküste des Ostens und Südens Spaniens sowie auf den Inseln vorzufinden und wird vor allem von Spaniern und Bürgern aus anderen europäischen Ländern wie Großbritannien, Deutschland, Frankreich und Italien genutzt.

Neben anderen finanziellen Vorteilen für den Verbraucher und dem hohen Grad der Abwechslung durch die Möglichkeit des Tausches, indem der Nutzer jeweils eine Ferienwoche an verschiedenen Orten verbringt, ohne jedes Jahr dasselbe Ziel wiederholen zu müssen, bringt das Time-Sharing auch einen Vorteil für die Umwelt mit sich: Durch die Konzentration von Ferienwohnungen in einem Gebäude und die Nutzung derselben auch außerhalb der Hochsaison im Sommer nimmt das Gesamtvolumen von Bauten, die ausschließlich dem Fremdenverkehr dienen, ab. Andererseits enthält dieses System aber auch Nachteile, die in vielen Fällen zu Reklamationen geführt haben, wie beispielsweise der Betrug durch unseriöse Anbieter in dieser Branche, mangelhafte Information, Probleme bei der Organisation des Wohnungstausches etc. Diese Art von Problemen hat dazu geführt, dass viele Erwerber eines Wohnnutzungsrechts es nicht geschafft haben, ihre Ferienwohnung wie geplant eine Woche lang zu nutzen. Wenn man bedenkt, dass es sich hierbei um eine Zeit der Erholung handeln sollte, ist der erlittene Schaden besonders hoch.

Im Folgenden sollen die Schlüsselpunkte dieses Produkts erläutert werden, um dem Verbraucher die notwendige deutliche Information zur Verfügung zu stellen, die er benötigt, wenn er einen Vertrag über Teilzeitwohnrecht abschließen möchte. Dabei sollen wichtige praktische Aspekte in den Vordergrund gestellt werden, sodass die Ferienwoche für den Nutzer wirklich zur Erholung werden kann.



B. Produktbeschreibung und Unterschiede zu ähnlichen Produkten

Der Abschluss eines Vertrags über ein Wohnnutzungsrecht oder Teilzeitwohnrecht an einer Ferienwohnung gibt dem Erwerber das Recht für eine vertraglich festgelegte Zeit von mindestens einer Woche pro Jahr eine möblierte Wohnung zu bewohnen und darüber hinaus alle Serviceleistungen der dazugehörigen Ferienanlage zu nutzen.



Mit dem Abschluss des Vertrags erwirbt der Verbraucher im Allgemeinen auch die Dienstleistungen einer Agentur, die den Tausch des Nutzungsrechts verschiedener Wohnungen organisiert, sodass der Verbraucher die Möglichkeit hat, die Nutzung seiner Ferienwoche mit der einer Wohnung an einem anderen Ort zu tauschen. Dieser Service ermöglicht zum gleichen Preis, bei Bezahlung der zusätzlichen Gebühren für den Tauschservice, eine Ferienwoche pro Jahr jedes Mal an einem anderen Ort zu genießen und stellt somit einen der attraktivsten Anreize dieses Produkts dar.





Abgesehen von diesem Produkt werden jedoch auf dem Markt auch andere ähnliche Produkte angeboten, die aber eigentlich kein Teilzeitwohnrecht oder Time-Sharing darstellen und bei denen der Verbraucher auch nicht durch den spezifischen Schutz abgedeckt ist, der durch die Gesetzgebung für diese Branche, das Gesetz 42/1998 vom 15. Dezember über Teilzeitwohnrechte an Immobiliengütern für den Fremdenverkehr, gewährleistet wird. Die verbreitetsten Produkte, die Verwirrung stiften und kein Wohnnutzungsrecht im Sinne der geltenden Gesetzgebung darstellen, sind folgende:

- ‡ Ferienprogramme und -pakete mit Wohnnutzungsrecht an Ferienwohnungen, deren Vertragsdauer weniger als drei Jahre beträgt, selbst wenn die Dauer auf bis zu fünfzig Jahre verlängerbar ist. Das bedeutet, dass ein Vertrag über Teilzeitwohnrecht immer eine Dauer von mehr als drei Jahren und weniger als fünfzig Jahren haben muss.
- ‡ Langfristige Ferienprodukte:
 - ‡ Hierbei handelt es sich um Produkte, die wie ein Wohnnutzungsrecht an Immobilien für den Fremdenverkehr aussehen, aber deren Dauer pro Ferienaufenthalt weniger als sieben aufeinanderfolgende Tage beträgt. Das bedeutet, dass ein Time-Sharing-Vertrag immer eine Aufenthaltsdauer von mindestens sieben Tagen pro Jahr beinhalten muss.
 - ‡ Wohnnutzungsrechte an beweglichen Gütern wie beispielsweise schwimmende oder fliegende Hotels, Wohnwagen, Kreuzfahrten etc.
 - ‡ So genannte „Ferienclubs“, für die der Urlauber eine Mitgliedschaft erwirbt, die ihm das Recht zum einwöchigen Ferienaufenthalt an verschiedenen Orten gibt, worin jedoch kein wirkliches Teilzeitwohnrecht enthalten ist.
 - ‡ So genannte „Condo-Hotels“, ein neues Produkt, das darin besteht, dass der Urlauber ein Hotelzimmer kauft und somit das Recht erwirbt, dieses für eine vertraglich festgelegte Zeit zu nutzen, während sich in der restlichen Zeit des Jahres ein Hotelunternehmen um die Nutzung des Zimmers kümmert und dieses entsprechend dem Vertrag vermietet.



C. Tauschservice

Wie bereits oben erwähnt, ist der Tauschservice eine der attraktivsten Eigenschaften des Teilzeitwohnrechts an Ferienwohnungen bzw. Time-Sharings.

Das Tauschrecht ermöglicht dem Verbraucher, die vertraglich geregelte Ferienwoche pro Jahr an einem bestimmten Ort gegen eine Woche an einem anderen Ort zu tauschen. Dieser Service wird von einem spezialisierten Unternehmen erworben und ist optional, d. h., es handelt sich hierbei um kein Recht, das direkt mit dem Erwerb des Wohnnutzungsrechts verbunden ist, sondern um ein Recht, das, insofern es erworben wird, von einem zweiten Vertrag geregelt wird, der nicht im Vertrag über das Wohnnutzungsrecht eingeschlossen ist, sondern lediglich von diesem abhängt und zum selben Zeitpunkt abgeschlossen werden kann wie dieser, wobei beide Verträge im selben Dokument aufgenommen werden können. Das bedeutet auch, dass für den Tauschservice eine besondere konkrete Gebühr bezahlt werden muss. Das o. g. Gesetz erwähnt diese Art von Service und enthält die Verpflichtung, eine Reihe von Daten in den Vertrag aufzunehmen sowie den Tauschservice im Werbematerial zum Time-Sharing ausdrücklich zu erwähnen.

D. Eigenschaften dieses speziellen Teilzeitwohnrechts

Für die Nutzung von Ferienwohnungen in Form von Teilzeitwohnrechten sieht das Gesetz eine Reihe von verpflichtenden Auflagen vor.

Schon vor der formellen Erklärung dieser Nutzungsform in öffentlicher Urkunde und der anschließenden Eintragung im Grundbuch, muss der Bauherr/Anbieter und/oder Eigentümer des Gebäudes oder Ferienkomplexes folgende Auflagen erfüllen:

- ↑ Eintragung des Abschlusses der Bauarbeiten bzw. bei Objekten, die sich noch im Bau befinden, der Neubauerklärung
- ↑ Besitz der Bewohnbarkeitsbescheinigung sowie der Lizenzen für Aktivitäten im Fremdenverkehrsbereich, zur Eröffnung und Erstbewohnung; Besitz einer Baugenehmigung, insofern sich das Objekt noch im Bau befindet
- ↑ Vertrag mit einem Dienstleistungsunternehmen über die notwendigen Serviceleistungen bzw. Genehmigung, diese selbst anzubieten





- ↑ Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die Tätigkeiten im Rahmen der Werbung abdeckt, und einer weiteren, die Schäden abdeckt, die im Rahmen der Bewohnung durch die Kunden entstehen, sowie der entsprechenden Feuer- und allgemeinen Schadensversicherungen



- ↑ Insofern sich das Objekt noch in Bau befindet, muss der Eigentümer über eine Bürgschaft oder eine Kautionsversicherung zu Gunsten der zukünftigen Erwerber verfügen, die den Wert des Gesamtobjekts einschließlich der zukünftigen Möbel abdeckt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass im Fall des Verzugs bei der Fertigstellung bzw. des Fehlens eines Möbelstücks in einer Wohnung die Erwerber bei Vertragsauflösung die garantierte Bürgschaft bzw. Entschädigung erhalten können. Nichtsdestotrotz wird ihnen auch unabhängig von der Vertragsauflösung ein Schadenersatz zuerkannt, selbst wenn dieser nicht durch Bürgschaft bzw. Kautionsversicherung abgedeckt sein sollte.



Nach Erfüllung der o. g. Schritte muss der Baueigentümer die Nutzungsform des Teilzeitwohnrechts eintragen lassen, was wie bereits erwähnt in Form einer öffentlichen notariellen Urkunde geschieht. Aber auch danach kann er noch nicht mit dem Teilzeitwohnrecht handeln, bevor dieses nicht in das zuständige Grundbuch eingetragen ist, denn das o. g. Gesetz schreibt vor, dass im entsprechenden Vertrag mindestens die Daten enthalten sein müssen, die sich ausdrücklich auf die Eintragung der Nutzungsform im Grundbuch beziehen. Darüber hinaus schreibt das Gesetz vor, dass bei der Ausstellung der öffentlichen Urkunde das Dienstleistungsunternehmen vertreten sein muss, das die entsprechenden Serviceleistungen ausführen wird, es sei denn, der Eigentümer erklärt ausdrücklich, dass er dies selbst tun wird.





Die notarielle öffentliche Urkunde muss mindestens folgende Daten enthalten:

- 👉 Beschreibung des Gebäudes, das per Teilzeitwohnrecht genutzt werden soll
- 👉 Beschreibung der einzelnen Wohnungen, die entsprechend fortlaufend nummeriert sein müssen; Festlegung, welche Wohnungen per Teilzeitwohnrecht und in welchem Zeitraum des Jahres genutzt werden sollen, insofern die Immobilie auch zu anderen touristischen Zwecken genutzt wird
- 👉 Festlegung der Teilzeiträume für jede Wohnung und der jeweiligen Dauer
- 👉 Erwähnung der im späteren Teilzeitwohnrecht enthaltenen Serviceleistungen, die den Erwerbern gegenüber angeboten werden sowie ob für diese der Eigentümer oder Dritte zuständig sind
- 👉 Satzung der Nutzungsform, ohne dass durch diese eine zusätzliche Einschränkung oder Verpflichtung für die Erwerber des Teilzeitwohnrechts entsteht
- 👉 Daten der Eintragung ins Grundbuch sowie weitere städtebauliche, katasteramtliche und touristische Daten des Gebäudes
- 👉 Angaben zu den Nebenkosten und den Gebühren der Dienstleistungsgesellschaft, die vom Erwerber übernommen werden müssen
- 👉 Angaben zur festgelegten Dauer des Teilzeitwohnrechts
- 👉 Anlage des Vertrags mit dem Dienstleistungsunternehmen sowie der abgeschlossenen Versicherungspolice
- 👉 Bestätigung der Bürgschaft bzw. der Kautionsversicherung, insofern sich das Gebäude noch im Bau befindet; Festlegung einer Dreimonatsfrist nach Bauabschluss zur Eintragung des Gebäudes im Grundbuch



Darüber hinaus müssen folgende Verpflichtungen bei der Eintragung ins Grundbuch beachtet werden, um den Schutz des Teilzeit-Wohnrechterwerbers zu erhöhen:

- 👉 Bei der öffentlichen Erklärung der Nutzungsform muss unabhängig von der Horizontalen Teilung ein Blatt für jede Wohnung vorgesehen werden.
- 👉 Die Registrierung der Einsetzung eines jeden Erwerbers des Teilzeitwohnrechts gemäß seinem proportionalem Anteil in den Hypothekenkredit für das Gesamtgebäude ist zulässig.
- 👉 Das Grundbuchamt ist verpflichtet eine Kopie der Verträge aufzubewahren, die der Urkunde beigelegt werden, und dieser Umstand muss sowohl bei der Eintragung als auch in der Werbung für das Gebäude und die Teilzeitwohnrechte erwähnt werden. Ebenso muss das Grundbuchamt zu jeder von ihm ausgestellten Bescheinigung eine Kopie dieser Verträge hinzufügen, insofern dies zuvor beantragt wurde.
- 👉 Während des gesamten Zeitraums der Nutzungsform ist eine notwendige Bedingung für die Gültigkeit von eventuellen Änderungen der Verträge oder Dokumente, dass diese im Grundbuch vermerkt werden.
- 👉 Abschließend ist gemäß den ausdrücklichen Bestimmungen des Artikels 15.4.1 des Gesetzes eine Änderung der Nutzungsform des Teilzeitwohnrechts nur möglich, wenn der Eigentümer diese durch eine öffentliche Urkunde bestätigen lässt und über das Einverständnis des Dienstleistungsunternehmens sowie mindestens einer Zweidrittelmehrheit der Gemeinschaft der Erwerber des Teilzeitwohnrechts verfügt, was sowohl vom Grundbuchamt als auch vom Notar bestätigt werden muss.

Nach der Registrierung der Nutzungsform des Teilzeitwohnrechts bzw. Time-Sharings muss der Eigentümer vor der Vermarktung des Service Folgendes erfüllen:

- 👉 Abschluss einer Haftpflichtversicherung auf Namen des Anbieters, durch die die Aktivitäten während der Werbung abgedeckt werden
- 👉 Abschluss einer Haftpflichtversicherung, durch die eventuelle Schäden durch die Bewohner abgedeckt werden
- 👉 Abschluss einer Feuerversicherung sowie weiterer allgemeiner Schadensversicherungen; die Umverteilung der dadurch entstehenden Kosten vom Dienstleistungsunternehmen auf die zukünftigen Erwerber der Teilzeitwohnrechte ist zulässig





2. Welche Vorsichtsmaßnahmen sollte ein Verbraucher vor dem Erwerb eines solchen Produkts treffen?

A. Verkaufsformen

Im Bereich des Wohnnutzungsrechts sind Verkaufstechniken beobachtet worden, die als aggressiv angesehen werden und dazu geführt haben, dass Verbraucher Verträge voreilig unterschrieben haben, ohne die angemessenen notwendigen Überlegungen anzustellen und häufig sogar ohne die Vertragsbedingungen vollständig zu lesen, was zu späteren Problemen und den entsprechenden Reklamationen geführt hat.

Einige dieser Verkaufstechniken sollen im Folgenden beschrieben werden:

- ▶ Briefe oder Anrufe, in denen mitgeteilt wird, dass der Verbraucher einen Preis gewonnen hat, der in einem kostenlosen Aufenthalt in einem Fremdenverkehrskomplex besteht, und dass er, um den Preis in Empfang zu nehmen, zusammen mit anderen Personen in der gleichen Situation an einer Veranstaltung teilnehmen muss, bei der die Vorteile des Systems anhand von Videos, Broschüren, Vorträgen etc. gezeigt werden und den Teilnehmern der entsprechende Vertrag fertig ausgefüllt und einschließlich der dazugehörigen Dokumentation vorgelegt wird, um diesen sofort zu unterschreiben.



- ▶ Ähnliche Veranstaltungen in vergleichbarer Situation und mit gleicher Produktvorstellung, bei denen so weit gegangen wird, dass sich Mitarbeiter des Unternehmens als Teilnehmer ausgeben und sich gegenseitig die Zufriedenheit über das Unternehmen bezeugen, indem sie bereits abgeschlossene Verträge, Erfahrungen etc. vortäuschen.
- ▶ Ähnliche Veranstaltungen in vergleichbarer Situation und mit gleicher Produktvorstellung, die darauf zielen, so lang wie möglich zu dauern, um auf jede mögliche Weise zu verhindern, dass die Teilnehmer den Raum verlassen, um so zu erreichen, dass sie aufgrund der eigenen Erschöpfung und des Drängens der Mitarbeiter den Vertrag sofort unterschreiben.

Nach diesen Beispielen muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, wie wichtig es ist, den Vertrag über Teilzeitwohnrecht genau zu lesen und auf so viel Information wie möglich, auch über die gesetzlich vorgeschriebene Mindestinformation oder die im Folgenden beschriebene, vom Verbraucher als notwendig angesehene hinaus, zu bestehen. Es wird empfohlen, dass angesichts einer der oben beschriebenen Situationen der Verbraucher auf seinem Recht besteht, um eine Kopie des zu unterschreibenden Vertrags zu bitten, sodass er diesen zu Hause ohne Druck ausführlich lesen kann und über die notwendige Zeit verfügt, seine Entscheidung genau zu überdenken, denn es ist auf keinen Fall notwendig den Vertrag sofort zu unterschreiben.





B. Information vor Vertragsabschluss

Der Erfolg des Erwerbs eines Wohnnutzungsrechts mit allen Garantien für den Verbraucher und seine volle Zufriedenheit hängt weitgehend von der Information ab, die ihm zur Verfügung steht, bevor er den Vertrag unterzeichnet. Er sollte dazu in der Lage sein, seine Entscheidung auf wahrhaftige, deutliche, vollständige und verständliche Informationen zu stützen, und über die notwendige Zeit verfügen, sich die Entscheidung gut zu überlegen und die gewünschte Handlung ausreichend abzuwägen.

In diesem Sinn hat der Gesetzgeber im Bewusstsein der Bedeutung, die die Information vor dem Vertragsabschluss hat, eine Reihe von Auflagen aufgestellt, die der Verkäufer eines Wohnnutzungsrechts zu erfüllen hat:

↑ Der Verkäufer hat den Erwerber darüber zu informieren, wie dieser kostenlose wahrhaftige Information zu seinen Rechten bei den folgenden Organisationen und Einrichtungen erhalten kann, wobei jeweils deren Anschrift und Telefonnummer in der Nähe des Gebäudes, auf das sich das zu erwerbende Teilzeitwohnrecht bezieht, anzugeben sind:

- Fremdenverkehrsauskunft
- Nationales Verbraucherinstitut („Instituto Nacional del Consumo“)
- Verbraucherschutz- und Fremdenverkehrsorganisationen der Autonomen Gemeinschaften
- Verbraucherschutzstellen der Städte und Gemeinden
- Grundbuchämter
- Notare

Weitere Informationen können von Architektenkammern, Immobilienmaklern, Gebäudeverwaltern und Rechtsanwälten bezogen werden.

↑ Darüber hinaus ist der Eigentümer verpflichtet, Information zum gesamten Umfang an Möbeln, Hausrat und Installationen einschließlich des Gesamtwerts zur Verfügung zu stellen.

Die gesamte Information zu einem Objekt mit Wohnnutzungsrecht bzw. zu dem Unternehmen, das diese Art von Wohnungen anbietet, ist über die jeweilige örtliche Verbraucherschutzorganisation zu beziehen, da diese dazu berechtigt sind, die Eigentümer oder Anbieter um eine Kopie der gesamten Dokumentation zu bitten, die diese zusammengestellt haben und zu der sie gesetzlich verpflichtet sind, um die darin enthaltenen Daten zu überprüfen.



C. Werbeprospekt

Neben der oben erwähnten Information vor Vortragsabschluss verdient auch der Werbeprospekt, den der Verkäufer dem Erwerber auszuhändigen hat, eine besondere Behandlung. Der Anbieter ist gesetzlich verpflichtet einen solchen Werbeprospekt bzw. eine Informationsbroschüre zur Verfügung zu stellen, die jeweils verbindlich sind, d. h., alle darin enthaltenen Angebote können später vom Verbraucher eingefordert werden, selbst wenn sie nicht im Vertrag enthalten sind. Die Prospekte bzw. Broschüren müssen dem Interessenten kostenlos zur Verfügung gestellt und darüber hinaus im Grundbuchamt hinterlegt werden.

Sie haben mindestens folgende Daten zu enthalten:

- 📌 Name und Anschrift des Eigentümers oder Anbieters sowie jeder weiteren natürlichen oder juristischen Person, die beruflich an der Übertragung oder Vermarktung des Teilzeitwohnrechts beteiligt ist
- 📌 Art der Rechte, die Gegenstand der Übertragung sind, mit Angabe des Datums, an dem entsprechend der Angaben des Grundbuchamtes am Ende der regulierenden Urkunde die Nutzungsform abläuft; auf jeden Fall müssen die Auflagen und Bedingungen enthalten sein, die für die Ausübung dieser Rechte am Ort, an dem sich das Gebäude befindet, notwendig sind sowie die Angaben, ob sie bereits erfüllt sind oder noch erfüllt werden müssen und ggf. zu welchen Bedingungen
- 📌 insofern sich das Gebäude noch in Bau befindet, das spätest mögliche Fertigstellungsdatum sowie das in Abhängigkeit von diesem Fertigstellungsdatum geschätzte Datum, an dem die Nutzungsform ablaufen wird
- 📌 genaue Beschreibung der Immobilie, ihrer Lage und ihres Bauzustands, insofern die Arbeiten noch nicht abgeschlossen sind
- 📌 gemeinschaftliche Serviceleistungen, auf die der Erwerber durch die Nutzung der Immobilie ein Anrecht hat und die er nutzen kann oder können wird, mit Angabe der Phase, in der diese sich befinden, sowie der Nutzungsbedingungen
- 📌 gemeinschaftliche Einrichtungen des Zugangs, Zugangsbedingungen und Zugangskosten bzw. Berechnungsgrundlage dieser Kosten



- ↑ Name des Dienstleistungsunternehmens, das für die Verwaltung der Immobilie zuständig ist, sowie die Daten seiner Eintragung im Handelsregister
- ↑ durchschnittlicher Preis der Teilzeitwohnrechte und Preis der teureren Rechte; gesetzlich vorgeschriebene Nebenkosten wie Steuern und Gebühren; jährliche Kosten bzw. geschätzte Kosten, die durch die Bewohnung, die Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Serviceleistungen sowie die Verwaltung, Instandhaltung und Wartung der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen entstehen, mit Angabe des Berechnungsverfahrens für zukünftige jährliche Kosten; ebenso muss angegeben sein, das aufgrund des Erwerbs der Teilzeitwohnrechte keine Beträge gezahlt werden müssen, die von denen abweichen, die im Vertrag enthalten sind
- ↑ Anzahl der Wohnungen, die voraussichtlich per Teilzeitwohnrecht genutzt werden, und Anzahl der Teilzeiträume pro Wohnung
- ↑ die Rechte auf Vertragsrücktritt und einseitige Vertragsauflösung des Erwerbers, die entsprechenden Fristen, die Nichterhebung von Gebühren im Fall der Ausübung dieser Rechte und der Name und die Anschrift der Person, der dies ggf. mitgeteilt werden muss; insofern sich das Gebäude noch in Bau befindet, Angabe der Bürgschaft oder Kautionsversicherung, die die Beendigung der Bauarbeiten garantiert
- ↑ ggf. die Möglichkeit der Teilnahme an einem System des Wohnungstausches mit Angabe des Namens, der Bezeichnung oder des Firmensitzes der dritten Partei, die sich um diesen Service kümmert, sowie Angabe des von ihr veröffentlichten jährlichen Dokuments, aus dem hervorgeht, das das Teilzeitwohnrecht am Tauschprogramm beteiligt ist; aus diesem vom gesetzlichen Vertreter des Austauschunternehmens unterzeichneten Dokument hat hervorzugehen, dass der Vertrag über den Tausch unabhängig vom Vertrag über den Erwerb des Wohnnutzungsrechts ist, wie hoch die Gebühr für die Teilnahme am Tauschprogramm ist und wie viel jeder Tausch kostet; ebenso muss es die Gesamtzahl der beteiligten Mitglieder und die Anzahl der getauschten Teilzeitwohnrechte sowie eine allgemeine Beschreibung der Funktionsweise des Systems enthalten; dieses Dokument muss dem Werbeprospekt beigelegt werden und gilt als ein Bestandteil desselben



- ↑ Möglichkeit der Teilnahme an einem System der Abtretung an Dritte, auf die das Nutzungsrecht ggf. übertragen werden kann, und Angaben zu den Kosten, die durch eine solche Abtretung entstehen
- ↑ Daten der Eintragung der Nutzungsform im Grundbuchamt einschließlich der Bezeichnung und der Belastungen zum Zweck der Kenntnisnahme der rechtlichen Lage des Gebäudes und des gesamten Inhalts der Satzung der Nutzungsform durch Teilzeitwohnrechte

D. Weitere interessante Informationen

Im Folgenden werden eine Reihe von wichtigen Empfehlungen gegeben, die in der Phase vor dem Erwerb eines Teilzeitwohnrechts beachtet werden sollten:

- ↑ Überprüfen Sie im Grundbuchamt die Eintragung der Nutzungsform, um sich über die Wahrhaftigkeit der Angaben im Werbeprospekt und weiterer Angaben, die wichtig sein könnten, zu vergewissern (z. B. in Bezug auf die obligatorischen Versicherungen).
- ↑ Bitten Sie im Fall des Angebots eines Weiterverkaufs des Nutzungsrechts um alle Details dieser Möglichkeit, d. h., ob es sich tatsächlich um die Verpflichtung des Verkäufers handelt, dieses Recht innerhalb einer gewissen Frist und zu einem festgelegten Preis zurückzukaufen, oder ob es vielmehr darum geht, ein Zwischenhandelsunternehmen in Kontakt mit einem Erwerber zu bringen, der seine Teilzeitwohnrecht wieder verkaufen möchte.



- ↑ Informieren Sie sich darüber, ob das verkaufende oder anbietende Unternehmen der Verbraucherschlichtungsgerichtsbarkeit („Sistema Arbitral de Consumo“) angeschlossen ist.



- 📌 Verlangen Sie nach dem Kalender, aus dem die zur Verfügung stehenden Wochen für einen Wohnungstausch und die entsprechenden Bedingungen hervorgehen, um die tatsächlichen Möglichkeiten, diesen Service zu nutzen, einschätzen zu können.
- 📌 Berechnen Sie die Gesamtsumme der Kosten, die Sie aufbringen müssen, um ein Teilzeitwohnrecht zu erwerben, einschließlich der indirekten Kosten. Schätzen Sie ab, welche Belastung ein solcher Erwerb für Ihr Budget bedeuten wird, einschließlich der zukünftigen Unterhaltung des Rechts während der gesamten Vertragsdauer, um eine angemessene und wohlbedachte Entscheidung hinsichtlich des Erwerbs eines solchen Produkts zu treffen.



- 📌 Misstrauen Sie verkaufenden und/oder anbietenden Unternehmen, die ihren Firmensitz in Steuerparadiesen haben wie z. B. Gibraltar, denn in der Vergangenheit haben diese zu schlechten Erfahrungen und großen Schwierigkeiten im Fall von Reklamationen geführt.
- 📌 Bitten Sie um Information in der Muttersprache des Erwerbers.
- 📌 Besuchen Sie, insofern die Möglichkeit besteht, den Ferienhauskomplex, in dem sich die Immobilie mit Teilzeitwohnrecht befindet, und überprüfen Sie die Wahrhaftigkeit aller im Werbeprospekt des Angebots enthaltenen Details wie Lage, Gemeinschaftseinrichtungen etc.
- 📌 Unterschreiben Sie nichts, bevor Sie sich nicht vorher ausführlich über alle Aspekte des Erwerbs informiert und lange genug darüber nachgedacht haben.



3. Welche Rechte haben Sie aufgrund der geltenden Regelungen?

A. Anwendbare Vorschriften

Das Wohnnutzungsrecht an Immobiliengütern für den Fremdenverkehr wird ausdrücklich durch das Gesetz 42/1998 vom 15. Dezember über Teilzeitwohnrechte an Immobiliengütern für den Fremdenverkehr und Steuervorschriften (spanisches Amtsblatt BOE Nr. 300 vom 16. Dezember 1998) geregelt, mit dem die bis dahin bestehende Gesetzeslücke und die Notwendigkeit einer spezifischen Regelung für diese Branche abgedeckt wurde. Durch das Gesetz wurden Begriffe wie „multipropiedad“ (Mehrfacheigentum) verboten, da sie den fälschlichen Eindruck vermitteln, der Verbraucher würde einen Teil der Immobilie als Eigentümer erwerben.

In ihm werden die Rechte und Pflichten der Parteien behandelt, die diese durch einen Vertrag über das Teilzeitwohnrecht an Immobiliengütern für den Fremdenverkehr eingehen. Gleichzeitig unterbindet es in großem Maß den zuvor aufgrund des Mangels an Vorschriften möglichen Missbrauch und Betrug in dieser Branche. Die extreme Freiheit, die bis zur Gesetzverabschiedung herrschte, hatte aggressive Verkaufstechniken ermöglicht, die häufig direkt den Verbraucher benachteiligten. Das Gesetz von 1998 verleiht dem Erwerber des Wohnungsnutzungsrechts die Möglichkeit, mit besseren Kenntnissen zu handeln, und erhöht die Auflagen hinsichtlich Information und Eintragung für Eigentümer und Verkäufer.

Verabschiedet wurde das Gesetz aufgrund der Richtlinie 94/47/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 1994 zum Schutz der Erwerber im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Verträgen über den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien, die darauf zielte, den Verbraucherschutz in allen Ländern der Europäischen Union zu erhöhen und wirksamer zu machen.

Die europäische Richtlinie enthält die grundlegenden Rechte der Verbraucher und entsprechenden Verpflichtungen der Eigentümer und/oder Verkäufer der Teilzeitwohnrechte, die dann in das spanische Gesetz 42/1998 aufgenommen wurden. Es sollte jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass notwendig ist, dieses Gesetz in der Zukunft zu verändern, um zu verhindern, dass es angesichts der ständigen Weiterentwicklung der Branche schnell veraltet. Es entstehen kontinuierlich neue Produktformen, die in dem Gesetz noch nicht explizit behandelt werden, und neue Verkaufstechniken sowie andere Punkte wie z. B. der Weiterverkauf der Rechte, die unbedingt einer Regelung bedürfen. Zur Zeit ist





daher das Europäische Parlament und der Rat dabei, eine neue Richtlinie zu verabschieden, die den Verbraucherschutz im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien für den Fremdenverkehr, langfristige Ferienprodukte sowie Weiterverkauf und Tausch behandelt, mit der eine höhere Anpassung an die Neuigkeiten der Branche und ein noch höherer Verbraucherschutz in ganz Europa erreicht werden sollen.

B. Vertragsinhalt

Der Vertrag ist das zentrale Dokument beim Erwerb von Wohnnutzungsrechten, das den wirksamen Schutz des angemessen über seine Rechte informierten Verbrauchers widerspiegelt. Der Erwerber unterschreibt einen Vertrag, der alle Garantien entsprechend den geltenden Gesetzen enthält und in dem jene Aspekte, die noch nicht ausreichend geklärt sind bzw. über die er noch nicht informiert worden ist, behandelt werden.



Der Verbraucher hat das Recht, den Vertrag in seiner Sprache aufsetzen zu lassen bzw. ihn in seine Sprache zu übersetzen, insofern es sich um eine der offiziellen Sprachen der Europäischen Union handelt. Darüber hinaus sind die Verbraucherschutzorganisationen berechtigt, vom Verkäufer bzw. Eigentümer die Übersetzungen der für die Erwerber bestimmten Dokumente zu verlangen.

Dementsprechend befasst sich ein Großteil des Gesetzestextes mit der detaillierten Regelung des Vertragsinhalts, von dem hier einige wichtige Punkte herausgestellt werden sollen:

- ⬆ Die Vertragsdauer muss mehr als drei Jahre (d. h. mindestens 3 Feriensaisons) und weniger als fünfzig Jahre betragen.
- ⬆ Der Mietbetrag für einige bzw. für alle Saisons ist im Voraus zu zahlen.
- ⬆ Der Vertrag muss sich auf eine bestimmte Saison des Jahres beziehen, d. h., der konkrete Zeitraum, in dem das Wohnrecht ausgeübt werden kann, muss innerhalb dieser Saison liegen.
- ⬆ Der Aufenthalt muss anhand der allgemeinen Vertragsbedingungen bestimmt werden oder zu bestimmen sein und das Gebäude oder der Gebäudekomplex, in dem das Recht wahrgenommen wird, muss festgelegt sein.



Das Gesetz legt fest, dass der Vertrag schriftlich abgefasst werden muss und mindestens folgende Aspekte zu umfassen hat:

- ↑ Datum, an dem er unterzeichnet wird, Daten der Satzung der Nutzungsform (einschließlich des Datums der Urkundenausstellung, des Namens des Notars und der Protokollnummer) und Daten der Eintragung ins Grundbuchamt
- ↑ Art des übertragenen Rechts (dinglich oder persönlich) und Datum, an dem die Nutzungsform in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des anwendbaren Gesetzes ausläuft
- ↑ genaue Beschreibung des Gebäudes, seiner Lage und der Wohnung, auf die sich das Recht bezieht, das Gegenstand des Vertrags ist, Daten der Grundbucheintragung und Zeitraum, der Gegenstand des Vertrags ist, mit Angabe des Datums und der Uhrzeit, an dem die Nutzung beginnt und endet
- ↑ insofern sich das Gebäude noch in Bau befindet, müssen zusätzlich folgende Angaben enthalten sein:
 - derzeitige Bauphase
 - Datum, an dem die Bauarbeiten abgeschlossen werden
 - Baugenehmigung und Ausstellungsbehörde
 - Bauphase, in der sich die Gemeinschaftseinrichtungen befinden, die im Nutzungsrecht eingeschlossen sind
 - Wohnsitz des Erwerbers, an dem er über den Abschluss der Bauarbeiten und das Anfangsdatum der Nutzungsdauer zu benachrichtigen ist
 - Qualitätsverzeichnis der Wohnung, die Vertragsgegenstand ist
 - detaillierte Liste der Möbel und des Hausrats der Wohnung mit Angabe des Wertes der Bürgschaft bzw. der Kautionsversicherung
 - Daten der Bürgschaft bzw. der Kautionsversicherung, einschließlich des Finanzinstituts oder der Einrichtung, bei der diese abgeschlossen wurde; Angabe, dass die Bürgschaft bzw. Kautionsversicherung vom Erwerber ausgeführt oder reklamiert werden kann, falls die Bauarbeiten nicht in der festgelegten Zeit beendet werden bzw. die angegebenen Möbel nicht in der Wohnung vorhanden sind
- ↑ Preis, den der Erwerber zu zahlen hat, und jährlichen Betrag, den er entsprechend der Nutzungssatzung an das zuständige Dienstleistungsunternehmen oder den Eigentümer zu zahlen hat, nachdem er das Nutzungsrecht erworben hat, mit Angabe der zukünftigen Aktualisierungen in Übereinstimmung mit dem IPC (Inflationsrate nach Angaben des spanischen Amtes für Statistik), es sei denn, die Parteien einigen sich auf eine andere Form





der Aktualisierung, die nicht von einer der Parteien willkürlich festgelegt werden kann, unter Angabe der mittleren Rate der letzten fünf Jahre; Höhe des Steuerbetrags, der aufgrund des Erwerbs zu zahlen ist, und kurze Angabe der Notar- und Grundbuchgebühren (im Fall der Ausstellung des Vertrags als öffentliche Urkunde und Eintragung ins Grundbuch)

- ↑ wörtliche Wiedergabe des Textes der Artikel 10, 11 und 12 (Recht auf Vertragsrücktritt und -auflösung, Anzahlungsverbot und Kreditregelung) mit der Angabe, dass diese Artikel auf den Vertrag anzuwenden sind
- ↑ Gemeinschaftsdienstleistungen und -einrichtungen, auf die der Erwerber ein Anrecht hat, sowie deren Benutzungsbedingungen
- ↑ Angabe, ob die Möglichkeit besteht oder nicht, an einem Wohnungstauschservice teilzunehmen, und falls ja, Angabe der Kosten und Verweis auf den Werbeprospekt des Objekts
- ↑ Name oder Firmensitz und Daten der Eintragung ins Handelsregister (falls es sich um ein Unternehmen handelt) und Anschrift von:
 - Eigentümer oder Anbieter
 - Zwischenhändler mit genauer Angabe der rechtlichen Beziehung zum Eigentümer oder Anbieter zur Zeit des Vertragsabschlusses
 - Erwerber
 - Dienstleistungsunternehmen
 - für den Wohnungstausch zuständiges Drittunternehmen mit in Spanien angesiedelter und eingetragener Niederlassung
- ↑ Vertragsdauer
- ↑ Erwähnung des Rechts des Erwerbers auf Überprüfung der Eigentümerschaft und der Belastungen der Immobilie, auf die Forderung, den Vertrag als öffentliche Urkunde ausstellen zu lassen, und auf Eintragung des erworbenen Rechts ins Grundbuch
- ↑ Ausstellungsort und Unterschrift des Vertrags
- ↑ Angabe, ob die Möglichkeit der Teilnahme an einem organisierten System der Abtretung des Nutzungsrechts an Dritte besteht, sowie ggf. deren Kosten

Als Anhang müssen dem Vertrag das Wohnungsinventar sowie weitere nicht in ihm enthaltene allgemeine Bedingungen und Satzungsklauseln beigefügt werden.



C. Grundlegende Rechte der Verbraucher

Im vorangehenden Kapitel werden die Artikel 10 bis 12 des Gesetzes 42/1998 angesprochen, die in den Vertragstext aufgenommen werden müssen:

- ↑ Recht auf Vertragsrücktritt (Artikel 10); der Verbraucher hat nach dem Unterzeichnen des Vertrags über das Teilzeitwohnrecht an einer Immobilie für den Fremdenverkehr innerhalb einer Frist von zehn Werktagen ab dem Datum der Unterzeichnung das Recht, von diesem ohne Angabe von Gründen zurückzutreten, wodurch keine Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung entsteht
- ↑ Recht auf Vertragsauflösung (Artikel 10); der Erwerber hat innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem Datum der Vertragsunterzeichnung das Recht den Vertrag einseitig aufzulösen, wenn dieser eine der gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt, z. B., weil notwendige Informationen fehlen, weil die im Vertrag enthaltenen Daten nicht mit denen des Grundbuchs übereinstimmen oder weil ein obligatorischer Teil des Vertragsinhalts fehlt (Sie können sich in der nächstliegenden Vertretung der Verbraucherschutzorganisation darüber informieren, ob der Vertragstext die anwendbaren gesetzlichen Auflagen erfüllt)

Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Eigentümer oder Anbieter über die Inanspruchnahme dieser Rechte an der Adresse, die zu diesem Zweck im Vertrag enthalten ist, zu benachrichtigen ist, wobei sowohl der Inhalt, die Annahme der Benachrichtigung als auch das Sendedatum festgehalten werden sollten, z. B. in Spanien per „Burofax“ oder Telegramm mit Empfangsbestätigung. Wenn der Vertrag als notarielle Urkunde ausgefertigt worden ist, muss die Inanspruchnahme dieser Rechte ebenfalls in ein notarielles Protokoll aufgenommen werden.

- ↑ Anzahlungsverbot (Artikel 11); Anzahlungen jeder Art durch den Verbraucher an den Verkäufer sind vor Ablauf der Rücktritts- und Auflösungsfrist nicht gestattet, d. h., bis drei Monate nach der Vertragsunterzeichnung
- ↑ Kreditregelung (Artikel 12); Kredite, die der Verbraucher zum Zweck des Erwerbs eines Teilzeitwohnrechts aufgenommen hat, verfallen, wenn der Erwerber vom Vertrag zurücktritt oder diesen auflöst, ohne dass dies einen Grund für Strafen oder Sanktionen darstellen würde





D. Ratschläge zu Zahlung und Finanzierung zum Erwerb eines Produkts



Trotz der Sicherheit, die der Verbraucher beim Erwerb eines Teilzeitwohnrechts aufgrund des automatischen Rücktrittsrechts hat, falls er zurücktreten möchte oder muss, sollte er dennoch eine Reihe von Vorsichtsmaßnahmen bei der Finanzierung des Erwerbs dieses Produkts beachten.

Zunächst ist unumgänglich, dass er sowohl die Bedingungen beim Erwerb eines Teilzeitwohnrechts als auch den davon unabhängigen Vertrag über den Kredit, den er zur Finanzierung des Erwerbs beantragt, gründlich liest und überdenkt. Es muss dabei nicht nur an die anfänglichen Kosten zum Erwerb des Teilzeitwohnrechts gedacht werden, sondern auch an die Vertragsdauer, die späteren Kosten zur Unterhaltung des Nutzungsrechts während der gesamten Zeit sowie die Zinsen, die abhängig von der Art der Finanzierung auf den Erwerber zukommen.

Wenn als Finanzierung des Erwerbs eines Teilzeitwohnrechts ein Kredit oder ein Darlehen gewählt wird, ist zu empfehlen, dass dieser Umstand sowohl in den Teilzeitwohnrechtevertrag als auch in den Kredit- bzw. Darlehensvertrag aufgenommen wird, mit der Angabe, dass der Zweck desselben ausschließlich und in ganzer Höhe der Erwerb des Teilzeitwohnrechts ist, denn in der Vergangenheit kam es aufgrund des Fehlens einer Bestätigung des Zwecks des Kredits häufig zu Reklamationen, wenn der Verbraucher sein Rücktrittsrecht in Anspruch nehmen wollte, aber der Kredit nicht automatisch gekündigt werden konnte.

Schließlich soll auch empfohlen werden, keinen Wechsel zu unterschreiben, bevor nicht die Rücktrittsfrist abgelaufen ist, denn in der Vergangenheit hat es Probleme gegeben, wenn der Erwerber nach dem Unterschreiben eines Blankowechsels sein Rücktrittsrecht in Anspruch nehmen wollte.



4. Welche sind die häufigsten Reklamationsgründe in dieser Branche?

A. Hauptreklamationsgründe

Die häufigsten und üblichsten Probleme, die zu Nachfragen bei den Verbraucherschutzorganisationen geführt haben, können wie folgt zusammengefasst werden:

- ↑ Briefkastenfirmen: Der Verbraucher erwarb ein Teilzeitwohnrecht, unterschrieb einen Vertrag und bezahlte den entsprechenden Preis, aber als er sein Wohnnutzungsrecht in Anspruch nehmen wollte, existierte entweder die Wohnung gar nicht oder sie wurde von anderen Personen bewohnt, oder sie gehörte nicht dem im Vertrag verzeichneten Eigentümer, oder das Unternehmen existierte nicht mehr, oder es konnte keine verantwortliche Person ausfindig gemacht werden. Entsprechend schwierig war es für den betroffenen Verbraucher, sein Geld zurückerstattet zu bekommen.

Um sich gegen diese Form des Betrugs zu schützen, ist es ratsam, sich vor der Vertragsunterschrift über die Identität des Unternehmens, das in den ausgehändigten Dokumenten wie Vertrag oder Werbeprospekt aufgeführt wird, zu vergewissern, z. B. ob es im Handelsregister eingetragen ist. Angesichts der Tatsache, dass die meisten Unternehmen, die in der Vergangenheit ihre Kunden auf diese Weise betrogen haben, ihren Firmensitz in Steuerparadiesen und aufgrund der Nähe häufig in Gibraltar hatten, ist von diesen besonders abzuraten.

- ↑ Anwendung aggressiver Verkaufsmethoden: Diese oben bereits erwähnten Techniken sind einer der Hauptgründe für Reklamationen in dieser Branche, denn durch sie schaffen es die Verkäufer, den Verbraucher zur Unterschrift von illegalen Verträgen oder Verträgen, die aufgrund ihrer Eigenschaften nicht unter dem Schutz des Teilzeit-Wohnrechtegesetzes stehen, zu bewegen.

Wie oben bereits erwähnt, führen diese Techniken zur Erschöpfung der Interessenten und folglich zur Unterschrift eines Vertrags, ohne über die ausreichende Information zu verfügen und ohne genügend über ihre Handlung nachzudenken. Zu diesen Methoden gehören das Versprechen von Geschenken, Informationsveranstaltungen an abgelegenen Orten mit eigenem Transport, sodass die Teilnehmer nicht in der Lage sind, die Veranstaltung zu einem beliebigen Zeit-



punkt zu verlassen, sowie das Auftreten von Mitarbeitern des Unternehmens als potentielle Interessenten, um die anderen schneller zu überzeugen, das Produkt zu erwerben.

- ↑ In manchen Teilzeit-Wohnrechtverträgen wird die Möglichkeit angeboten, das erworbene Recht weiterzuverkaufen, wenn der Erwerber dies nach Ablauf einer bestimmten Frist wünschen sollte. Die Information hinsichtlich dieser Möglichkeit hat in manchen Fällen zu Reklamationen geführt, da sie undeutlich ist und zu Verwirrung führt. Was dem Anschein nach für die Verpflichtung des Verkäufers zum Rückkauf und somit als ein Vorteil für den Erwerber gehalten wird und zu einem erhöhten Vertrauen führt, ist tatsächlich keine Verpflichtung zum Rückkauf, sondern lediglich die Weiterleitung des Erwerbers an ein Unternehmen, das als Zwischenhändler auftritt, wenn der Erwerber sein Nutzungsrecht wieder abtreten möchte.
- ↑ Die Möglichkeit des Wohnungstausches nach dem Erwerb eines Teilzeitnutzungsrechts ist ein Vorteil, der viele Erwerber davon überzeugt, diesen Schritt zu unternehmen, um so ihren Urlaub an verschiedenen Zielen verbringen zu können. Oft hat sich jedoch gezeigt, dass im Moment des Wunsches zu tauschen dies nicht möglich war, entweder weil das gewünschte neue Urlaubsziel nicht mehr zur Verfügung stand oder weil den Verbrauchern eine Woche angeboten wurde, in der sie keinen Urlaub hatten.

Zum Zeitpunkt, wenn der Erwerber den Service eines Unternehmens bucht, das sich um den Wohnungstausch kümmert, was normalerweise im selben Moment der Unterzeichnung des Teilzeit-Wohnrechtvertrags geschieht, sollte er sich genauestens über alle Einzelheiten des Tauschservice informieren: Reservierungsfristen, verfügbare Orte, Kalender und Erhöhung der Chancen in Abhängigkeit der gewählten Saisons und Orte. Nur so lassen sich spätere negative Überraschungen aufgrund der Unkenntnis der Unmöglichkeit des Tausches vermeiden.

- ↑ Im Allgemeinen führt der Mangel an Information oder die Gabe von falschen Informationen beim Vertragsabschluss zu den meisten Reklamationen, wenn zur Überraschung des Verbrauchers beispielsweise die Eigenschaften des Gebäudes, die verfügbaren Serviceleistungen oder die Höhe der Unterhaltskosten nicht mit den Versprechungen übereinstimmen.

Um diese Art von Überraschungen zu vermeiden, sollten soweit möglich vor der Vertragsunterschrift das Gebäude und seine Einrichtungen besucht werden. Ebenso sollte darauf bestanden werden, über alle Kosten bzw. ihre Berechnungsgrundlage informiert zu werden.



B. Wie erfolgt die Reklamation?



1. Der erste Schritt besteht darin, das zuständige Unternehmen über die Reklamation und deren Grund in Kenntnis zu setzen, z. B. im Fall einer Reklamation über den Wohnungstauschservice das Unternehmen, das für diesen Service zuständig ist, oder im Fall einer Reklamation aufgrund der Nichterfüllung des Vertrags den Verkäufer. Es ist zu empfehlen, die Reklamation schriftlich einzureichen und auf eine Weise, die ermöglicht, Inhalt, Sendedatum und Empfangsdatum festzuhalten, z. B. in Spanien per „Burofax“.

ESTABLECIMIENTO
ADHERIDO



ARBITRAJE
DE CONSUMO

2. Wenn im Vertrag enthalten ist, dass das Unternehmen der Verbraucherschiedsgerichtsbarkeit („Sistema Arbitral de Consumo“) untersteht, können Sie beim zuständigen Schiedsgericht, das sich normalerweise am Ort des Firmensitzes befindet, den Antrag auf ein Schiedsverfahren stellen. Dieses Verfahren ist kostenlos, dauert ab dem Verfahrensbeginn höchstens sechs Monate und sein Schiedsspruch ist für beide Parteien verbindlich. Die Verbraucherschiedsgerichtsbarkeit wird durch den Königlichen Erlass 213/2008 vom 15. Februar geregelt.

3. Falls sich das zuständige Unternehmen innerhalb eines angemessenen Zeitraums nicht um die Reklamation kümmert, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, sich an die nächste städtische Verbraucherschutzstelle („Oficina Municipal del Consumidor“) zu wenden, die Sie über Ihre Rechte informiert und Ihnen das entsprechende Formular für Reklamationen zur Verfügung stellt.

Ebenso können Sie sich an eine der Verbraucherschutzorganisationen wenden, wo sich nicht nur die Daten des Teilzeit-Wohnrechtunternehmens sowie Kopien der Verträge, Werbeprospekte und weiteren dazugehörigen Dokumente einsehen lassen, sondern die auch über die Rechte des Verbrauchers informieren sowie ggf. die zur Reklamation notwendigen Maßnahmen ergreifen können.



4. También puede reclamar por vía judicial, en este caso, deberá estar asistido por abogado y representado por procurador.





C. Wichtige Adressen, an die Sie sich wenden können

Instituto Nacional del Consumo (nationales Verbraucherinstitut)

Anschrift: Príncipe de Vergara, 54. 28006. Madrid - Spanien

Telefon: 91.822.44.40, 91.822.44.63

E-Mail: inc@consumo-inc.es

CECU - Confederación de Consumidores y Usuarios (spanischer Verbraucherschutzbund)

Anschrift: Calle Mayor, 45, 2º. 28013. Madrid - Spanien

Telefon: 91.364.13.84

E-Mail: cecu@cecu.es

Centro Europeo del Consumidor (Europäisches Verbraucherzentrum)

Anschrift: Príncipe de Vergara, 54. 28006. Madrid - Spanien

Telefon: 34.918.224555

E-Mail: inc@consumo-inc.es



Ein durch das spanische Gesundheits- und Verbraucherministerium
und das Nationale Verbraucherinstitut subventioniertes Programm

Für den Inhalt ist ausschließlich der CECU verantwortlich

CECU 2008

www.cecuc.es

CECU

Confederación (de ámbito estatal) de Consumidores
y Usuarios

Inscrita en el Registro Estatal de Asociaciones
de Consumidores y Usuarios con el nº 9

C/ Mayor, 45, 2º - 28013 Madrid

Tfno: 91 364 13 84 - Fax: 91 366 90 00

e-mail: cecuc@cecuc.es

Programa subvencionado por el Ministerio de Sanidad
y Consumo - Instituto Nacional del Consumo.

Su contenido es de responsabilidad
exclusiva de CECU.